

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Mennetou-sur-Cher (41)



Dossier d'approbation

Révision du PLU prescrite le :
Étude lancée le :

P.L.U. arrêté le :
P.L.U. mis à l'enquête publique le :
P.L.U. approuvé le :



ISOCELE Architecture Urbanisme Environnement

44/46 rue de la Gaucherie 18100 VIERZON
Tel: 02.48.51.10.07 @ : isocele.urba@wanadoo.fr
10 rue Oberkampf 75011 PARIS
Tel: 01.48.07.52.22 @ : isocele.archi@wanadoo.fr

Sommaire

3	Préambule
	Contexte et motivations Focus sur le POS
8	Données de cadrage communes
	Localisation géographique et positionnement administratif Les territoires élargis Quelques incontournables pour le PLU
11	Diagnostic territorial général élargi
	Regards d'acteurs : les coups de crayon Dires d'acteurs : les mots pour parler du territoire Synthèse de la représentation spatiale communale
19	Analyse de l'état initial de l'environnement spécifique à la commune de Mennetou-sur-Cher
21	SOCLE 1 - TERRESTRE PORTEUR
	La géologie L'hydrogéologie En bref
24	SOCLE 2 - TERRESTRE DE SURFACE
	L'hydrographie : la trame bleue La topographie : le relief du territoire Le couvert végétal : la trame verte La faune Le climat En bref
30	SOCLE 3 - ANTHROPISE
	Le foncier Le patrimoine paysager En bref Le patrimoine bâti En bref Les réseaux de déplacements Les réseaux techniques En bref
54	SOCLE 4 - HUMAIN
	La démographie L'habitat Les activités et les pratiques En bref
65	SOCLE 5 - REGLEMENTAIRE
	Les dispositifs concernant l'environnement naturel Les dispositifs concernant l'environnement des biens et des personnes Servitudes et sites archéologiques En bref

71	<i>Profil environnemental et enjeux de territoire</i>
79	<i>Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers</i>
85	<i>Explications des choix retenus pour établir le PADD et les OAP</i>
86	<i>Explication des choix retenus pour établir le PADD</i>
88	<i>Explication des choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</i>
89	<i>Exposé des motifs</i>
90	<i>De délimitation des zones et des règles applicables</i>
94	<i>Des orientations d'aménagement et de programmation</i>
96	<i>Des changements apportés par le nouveau PLU</i>
98	<i>Evaluation des incidences des orientations du Plan sur l'environnement</i>
103	<i>Indicateurs d'évaluation du PLU</i>
105	<i>Bilan de la concertation autour du PLU</i>
107	<i>Lexique général du PLU</i>

Préambule



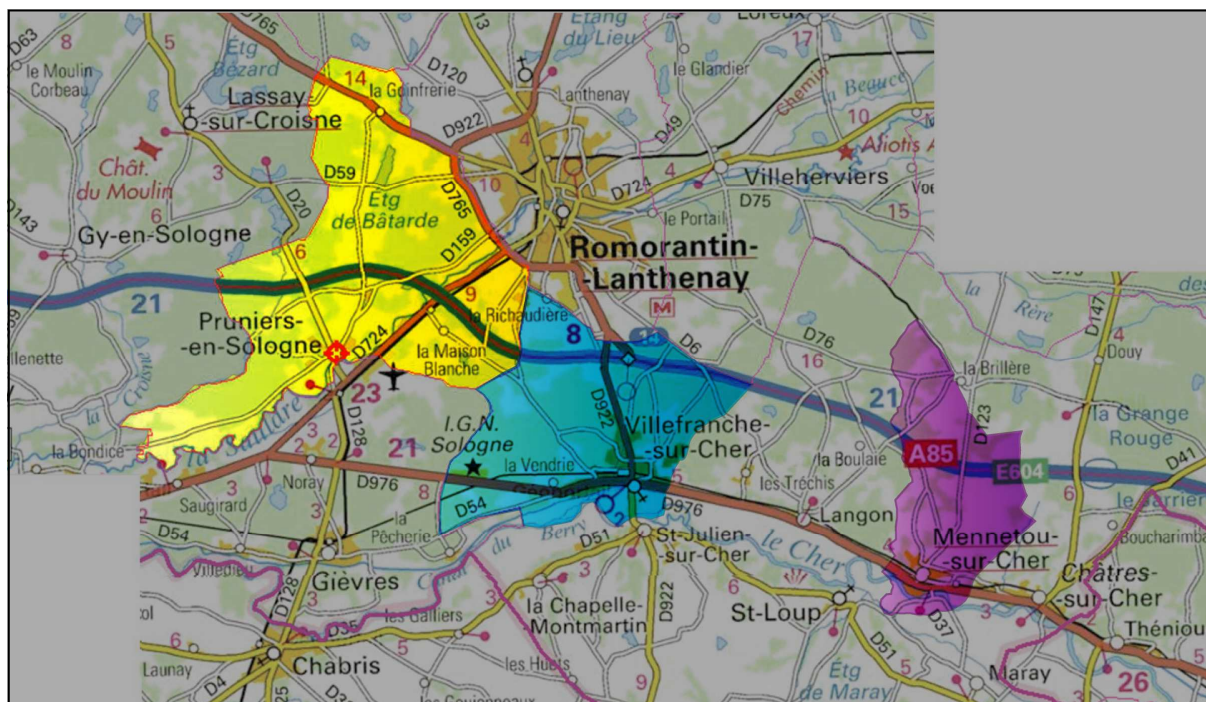
***Le territoire d'étude préalable générale couvre 3 communes du Loir-et-Cher :
Villefranche-sur-Cher, Pruniers-en-Sologne et Mennetou-sur-Cher.***

***L'approche liminaire de l'analyse s'attache à définir
les bases communes ou complémentaires de ces territoires limitrophes ou voisins.***

Le contexte de planification locale

Les communes du territoire d'étude sont concernées par l'application de plans d'occupation des sols originellement assez anciens, établis à la fin des années 1980.

Ces documents d'urbanisme ont depuis connus plusieurs évolutions par voie de révision ou de modification. Il est à noter que le POS de Villefranche-sur-Cher a été révisé de façon générale en 2003.



Les motivations intercommunales

Les communes ont décidé de **procéder à leurs révisions générales de POS, valant élaboration de Plans locaux d'urbanisme (P.L.U) en mutualisant leurs réflexions**, afin de bâtir des orientations d'avenir cohérentes et partagées.

Le développement de ces territoires nécessite aujourd'hui la **prise en compte des notions de développement durable**, relayées par l'application des lois « grenelle de l'environnement ».

Les communes ont souhaité mettre en place **une réflexion intercommunale** permettant :

- d'analyser les territoires de manière élargie,
- de faire émerger des projets communs ou complémentaires, dans une perspective à horizon 15 ans,
- de préserver durablement les milieux agricoles et forestiers,
- de permettre un développement cohérent de l'urbanisation tout en promouvant le développement économique et touristique local.

Les dates « repères »

Commune de Villefranche-sur-Cher :

Prescription par le Conseil municipal de l'élaboration de PLU : 15 décembre 2010.

Commune de Pruniers-en-Sologne :

Prescription par le Conseil municipal de l'élaboration de PLU : 15 octobre 2010.

Commune de Mennetou-sur-Cher :

Prescription par le Conseil municipal de l'élaboration de PLU : 19/01/2010

Choix du bureau d'études : été 2010 ;

Lancement de l'étude : 24 septembre 2010.

Focus sur le plan d'occupation des sols (P.O.S) de Villefranche-sur-Cher

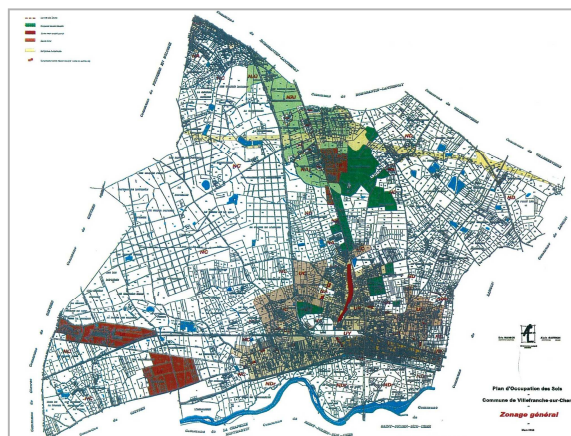
Le Plan d'occupation des Sols de Villefranche-sur-Cher a été **approuvé le 19 mai 2003**.

Enjeux de la révision du POS de 2003

Des **données nouvelles** ont nécessité la mise en révision du POS en 2003 :

- mise en application de **la loi sur l'eau**, et les retombées qu'elle implique en matière d'assainissement,
- mise en application du **Plan de Prévention des Risques naturels** (risque inondation),
- application de **la loi sur les entrées de ville**,
- ouverture programmée d'un **échangeur autoroutier** sur le territoire communal,
- création d'une **zone d'activités intercommunale** aux abords immédiats de cette sortie d'autoroute.

		Zones	Objet	Surface
ZONES URBAINES		UA	zone agglomérée à protéger en raison de la qualité du bâti ancien ; affectée à l'habitat, aux commerces et à l'artisanat	26,80 ha
		UAr	zone inondable soumise au règlement du PPR	
		UB	zone périphérique affectée en priorité à l'habitat, mais qui peut accueillir des activités de commerces, d'artisanat ou agricoles	188,30 ha
		UC	zone en deuxième périphérie du bourg ancien affectée en priorité à l'habitat mais qui peut accueillir des bâtiments agricoles, de commerce, de bureau et de services ou d'activités artisanales	103,80 ha
		UI	zone d'« activités » réservée aux installations à caractère industriel, commercial ou artisanal, ainsi qu'aux bureaux, habitations de gardiennage, entrepôts et activités supports	91,80 ha
		UY	emprise utilisée par la SNCF pour l'exploitation du chemin de fer et réservée à cet usage	39,30 ha
ZONES NATURELLES	Zones d'urbanisation future	NA	zone naturelle proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée, destinée à l'urbanisation future sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble	185,00 ha
		NAI	zone naturelle proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée, destinée à l'urbanisation future sous la forme d'opérations d'aménagement à vocation d'activités	
	Zone agricole	NC	zone naturelle à préserver pour y maintenir et y encourager l'activité agricole, sylvicole et cynégétique	1 154,00 ha
	Zones de protection des sites, exposés à des risques ou nuisances	ND	zone naturelle à protéger en raison du patrimoine naturel et paysager qu'elle représente pour la commune	934,00 ha
				2 723,00 ha



Éléments graphiques particuliers :

- Espaces Boisés Classés
- Zone non aedificandi
- Emprise Autoroute
- Emplacements réservés

Focus sur le plan d'occupation des sols (P.O.S) de Pruniers-en-Sologne :

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Pruniers-en-Sologne a été **approuvé le 18 février 1988**. 3 révisions, 8 modifications et 4 mises à jour se sont succédées.

La **dernière modification date du 26 juin 2009**.

Objets de la modification du POS de 2009

Actualisation des plans de zonage et de la liste des emplacements réservés (la majorité des travaux de voirie ont été effectués et l'A85 a été mise en service).

		Zones	Objet
ZONES URBAINES		UA	zone urbaine d'urbanisation centrale
		UAa	zone correspondant au centre du bourg où la densité et la hauteur des immeubles sont plus importantes
		UB	zone périphérique affectée en priorité à l'habitat, mais qui peut accueillir des activités diverses
		UBa	zone correspondant au lotissement des Maulois
		UBb	zone de densité moyenne
		UBc	zone où la hauteur des constructions et des levées de terre est plus importante
		UI	zone d'« activités » réservée aux installations à caractère industriel, commercial ou artisanal, ainsi qu'aux bureaux, entrepôts et activités supports
		UY	emprise utilisée par la SNCF pour l'exploitation du chemin de fer et réservée à cet usage
ZONES NATURELLES	Zones d'urbanisation future	NA	zone naturelle proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée, destinée à l'urbanisation future sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat
		NAf	zone à vocation touristique et commerciale
		NAi	zone naturelle proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée, destinée à l'urbanisation future sous la forme d'opérations d'aménagement à vocation d'activités
		NAim	zone correspondant à la base aérienne militaire
	Zone agricole	NC	zone naturelle à préserver pour y maintenir ou y développer une activité économique, principalement agricole
	Zones de protection des sites, exposé à des risques ou nuisances	ND	zone naturelle à protéger en raison de la qualité de ses sites et de ses paysages ou des risques naturels prévisibles
		NDI	zone réservée aux activités touristiques et de loisirs

Eléments graphiques particuliers :

- Espaces Boisés à créer
- Emplacements réservés
- Emprise future des voies à élargir
- Numéro d'opération
- Périmètre de protection de 35 m et 100 m autour du cimetière
- Accès interdits sur la déviation de la RD 765
- Marge de recul non aedificandi
- Tracé indicatif de l'autoroute

Focus sur le plan d'occupation des sols (P.O.S) de Mennetou-sur-Cher :

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Mennetou-sur-Cher a été **approuvé le 10 décembre 1987**. 2 révisions, 2 modifications et 2 mises à jour se sont succédées.
 Une **révision a été réalisée le 17 mai 1999** et une **modification le 6 avril 2010**.

Objets de la révision du POS de 1999

- création d'une **zone d'activités**,
- création de **nouvelles zones d'urbanisation future** à vocation principale d'habitat,
- modification du **zonage ferroviaire**,
- **modifications réglementaires**.

	Zones	Objet	Surface	
ZONES URBAINES	UA	zone agglomérée affectée en priorité à l'habitat, mais qui peut accueillir des activités commerciales et artisanales	7,80 ha	
	UAr	zone de risque moyen de glissement de terrain	4,60 ha	
	UB	zone urbaine périphérique affectée en priorité à l'habitat, mais qui peut accueillir des activités diverses compatibles	76,50 ha	
	UBa	zone inondable du Cher	7,60 ha	
	UBb	zone correspondant au lotissement du Clos des Cerisiers	3,20 ha	
	UBr	zone de risque moyen de glissement de terrain		
	UY	emprise utilisée par la SNCF pour l'exploitation du chemin de fer et réservée à cet usage	5,50 ha	
ZONES NATURELLES	Zones d'urbanisation future	NA	zone naturelle proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée, destinée à l'urbanisation future sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat	44,00 ha
		NAa	zone où tout projet fera l'objet d'une étude d'insertion paysagère	11,00 ha
		NAi	zone naturelle proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée, destinée à l'urbanisation future sous la forme d'opérations d'aménagement à vocation d'activités	16,10 ha
		NAr	zone de risque moyen de glissement de terrain	
	Zone agricole	NC	zone naturelle à préserver pour y maintenir ou y développer une activité économique, principalement agricole	1 316,90 ha
		NCa	zone de petites constructions	61,50 ha
	Zones de protection des sites, exposé à des risques ou nuisances	ND	zone naturelle à protéger en raison de la qualité de ses sites et de ses paysages ou des risques naturels prévisibles	56,30 ha
		NDI	zone réservée aux activités sportives ou de loisirs	15,00 ha
		NDr	zone très exposée au risque de glissement de terrain	
				1 626,00 ha

Éléments graphiques particuliers :

- Espaces Boisés Classés
- Numéro d'opération
- Emprise future des voies à élargir
- Emplacements réservés

Données de cadrage communes



Localisation géographique

Les communes se situent **au sud du département du Loir-et-Cher, à proximité de la sous-préfecture de Romorantin-Lanthenay**, entre les entités naturelles et paysagères de la Sologne et de la Vallée du Cher.

Positionnement administratif

Les communes de Villefranche-sur-Cher et Menetou-sur-Cher appartiennent au **canton de Menetou-sur-Cher**.

La commune de Pruniers-en-Sologne fait partie du **canton de Romorantin Sud**.

Les territoires élargis

Les structures intercommunales :

Par le biais de l'intercommunalité, les communes adhèrent à des structures qui leur permettent de travailler en collaboration avec d'autres territoires sur des projets fédérateurs.

Un Pays :

Les 3 communes appartiennent au **Pays de la Vallée du Cher et du Romorantinais** regroupant 49 communes réparties dans 5 communautés de communes.

Il dispose d'une **charte de développement actualisée en 2004**.

Une Communauté de communes :

Les 3 communes appartiennent à la **Communauté de Communes du Romorantinais et du Monestrois**, créée en décembre 2008 et rassemblant 11 communes du Loir-et-Cher.

Un « Pays » c'est :

Dans le cadre de la LOADDT (Loi d'orientation sur l'aménagement et le développement durable du territoire), les collectivités ont l'opportunité de bâtir un projet de territoire sous la forme d'un regroupement intercommunal nommé "Pays".

Le Pays se définit comme une structure d'échanges et de partenariat entre les différentes communautés.

Il a pour objectif de structurer le développement local et favoriser l'émergence des projets des acteurs locaux.

Les compétences déléguées à la CDC sont :

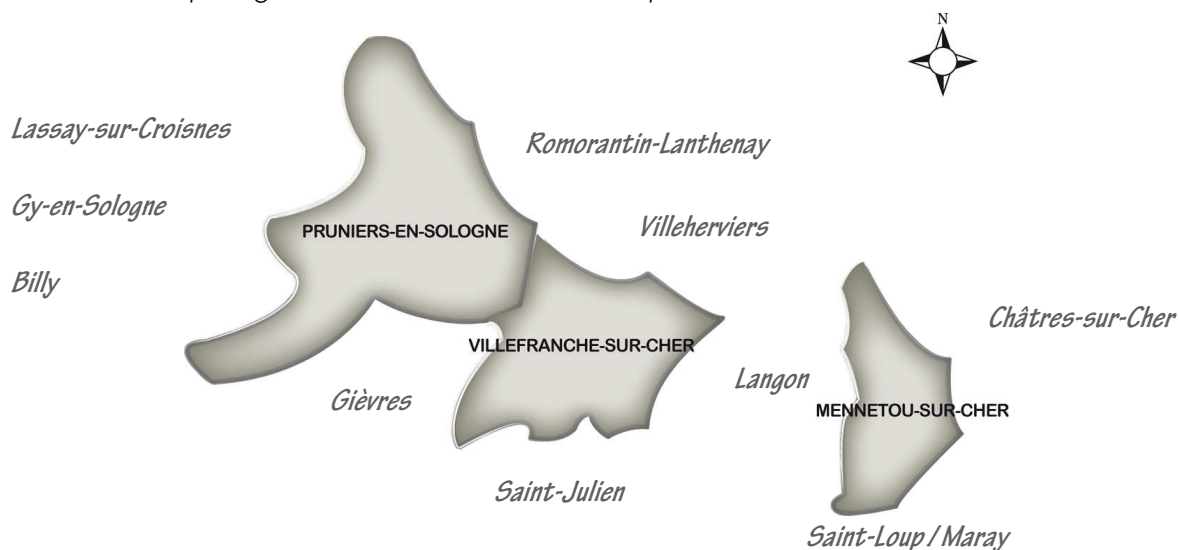
- le développement économique, et notamment la gestion de zones d'activités communautaires ;

- l'aménagement de l'espace dont la mise en œuvre de procédures de zones d'aménagement concertées communautaires.

- en optionnel : la politique du logement et du cadre de vie, notamment en ce qui concerne le parc de logement social et la mise en œuvre d'opérations programmées de l'habitat (O.P.A.H).

Les territoires de proximité (limitrophes) :

Les communes partagent leurs limites territoriales avec plusieurs autres territoires.



Les « incontournables » (documents de portée supérieure aux P.L.U)

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Loire-Bretagne (SDAGE) :

Les communes font partie du **périmètre d'application du SDAGE du bassin Loire-Bretagne.**

Un SDAGE c'est :

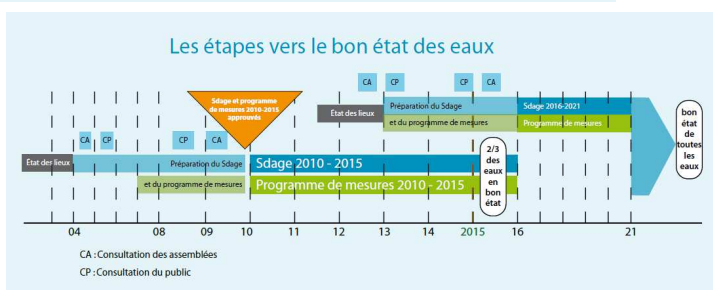
un **outil de planification concertée de la politique de l'eau** à l'échelle d'un grand bassin hydrographique.

Objectif : 61 % de bon état des eaux en 2015

L'objectif du Sdage Loire-Bretagne est d'atteindre 61 % des eaux de surface en bon état écologique en 2015 contre un quart seulement aujourd'hui.

C'est une première étape, il faudra ensuite faire de nouveaux progrès dans le cadre du Sdage suivant, se fixer de nouveaux objectifs plus ambitieux et adapter les dispositions pour les atteindre. A terme l'objectif est bien que toutes les eaux soient en bon état.

Le Sdage 2010-2015 a été adopté par le comité de bassin le 15 octobre 2009 et approuvé par arrêté du préfet coordonnateur de bassin du 18 novembre 2009 (J.O. du 17 décembre 2009).



Les orientations principales du SDAGE :

- **Restauration du caractère naturel des rivières** et lutte contre les pollutions diffuses ;
- **Partage de la ressource** en eau ;
- **Protection et restauration des zones humides.**

Source : http://www.eau-loire-bretagne.fr/espace_documentaire/documents_en_ligne/lettre_info/lettre55_encart_Sdage.pdf

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Sauldre (SAGE) :

Les communes sont concernées par le **périmètre d'application du futur SAGE Sauldre** (en cours d'élaboration - diagnostic validé en mai 2010).

Le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage :

Ce schéma a localement été appliqué par la **réalisation d'une aire d'accueil sur la commune de Romorantin-Lanthenay.**

Aucune prescription particulière ne concerne le territoire d'étude.

Les PLU des communes de Villefranche-sur-Cher, Pruniers-en-Sologne et Mennetou-sur-Cher **devront être compatibles avec les grandes orientations** portées par ces documents cadres.

Les communes ne sont pas soumises à l'application :

- d'un schéma de cohérence territoriale (S.CO.T) ;
- d'un programme local de l'habitat (P.L.H) ;
- d'un plan de déplacements urbains (P.D.U) ;
- d'une charte de parc naturel régional (P.N.R).

Diagnostic territorial général élargi



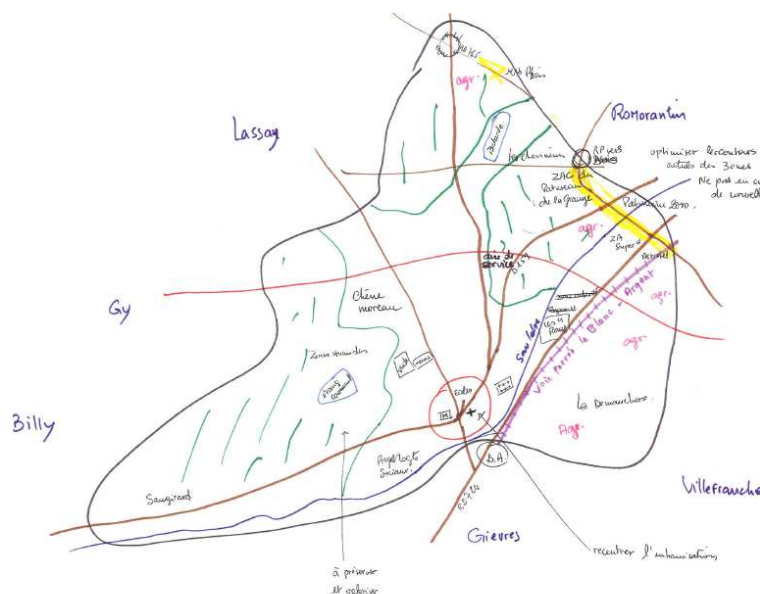
Regards d'acteurs locaux

L'idée ...

Le diagnostic territorial général se construit de façon synthétique autour de la représentation spatiale des territoires vécus par les acteurs.
Un atelier réunissant les acteurs locaux a permis de schématiser cette représentation graphique et de débattre sur les éléments clés à retenir.

Les coups de crayons (croquis réalisés le 28.10.2010 en atelier)

Le territoire perçu de Pruniers-en-Sologne :



La commune de Pruniers-en-Sologne marque la **limite sud entre Sologne et Vallée du Cher**.

Le territoire communal est **assez étendu et quadrillé par le passage de voies de circulation importantes** (dont l'autoroute A 85), complétées par la ligne de chemin de fer « Le Blanc-Argent ».

Il possède des **limites communes avec 6 territoires** : Billy, Gy, Lassay, Romorantin-Lanthenay, Villefranche-sur-Cher et Gièvres.

La commune est **traversée au sud par la rivière Sauldre**, et des **boisements et landes animent les paysages ruraux**.

On note également la **présence de quelques étangs**, dont un communal.

Le **bourg** s'est édifié originellement **au droit du franchissement de la Sauldre et d'un nœud d'axes routiers**.

Il s'est **récemment développé le long des axes convergents**, notamment vers Romorantin-Lanthenay. **Quelques hameaux** se sont traditionnellement implantés sur les espaces ruraux.

Le développement urbain du site de « **la Demanchère** » rejoint aujourd'hui l'urbanisation romorantaise.

L'activité agricole est encore présente, notamment en partie est du territoire, espace dans lequel la commune compte encore plusieurs sièges d'exploitation.

Le territoire accueille également des **sites économiques dont certains reconnus d'intérêt communautaire en partie nord-est** (connexion avec Romorantin-Lanthenay).

Les **logements militaires de la base aérienne** (structure implantée sur Gièvres) sont situés sur la commune de Pruniers.

Les dires d'acteurs :

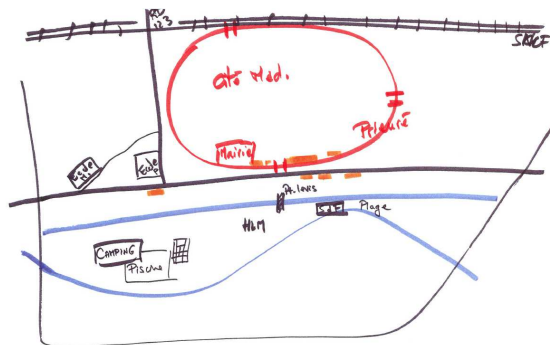
« Il faut recentrer l'urbanisation sur le bourg et essayer de lisser les espaces déjà urbanisés de manière cohérente. »

« Les espaces économiques sont suffisants et 50 hectares environ y sont disponibles. »

« Les espaces forestiers dominent les paysages. »

« Les zones humides constituent des espaces à préserver et à valoriser. »

Le territoire perçu de Mennetou-sur-Cher :



Zoom sur le bourg

La commune possède les caractéristiques d'une petite **commune rurale peu étendue**.

Elle se compose d'**entités paysagères diverses** répondant aux ambiances de la Vallée du Cher en partie sud et de la Sologne en partie nord, scindées par la présence d'un coteau de transition.

Son **territoire est quadrillé densément** par le passage d'axes parallèles orientés est-ouest, constituant une sorte de « millefeuille complexe ».

Le **maillage** (hydrographique, routier et ferroviaire) est relativement **dense en partie sud**.

Le passage de l'autoroute **A 85** semble constituer l'**unique « coupure » nord**.

La commune possède **des limites communes avec 4 territoires** : Maray, Saint-Loup, Langon et Châtres-sur-Cher.

Elle est **traversée au sud par le canal de Berry, puis la rivière Cher**.

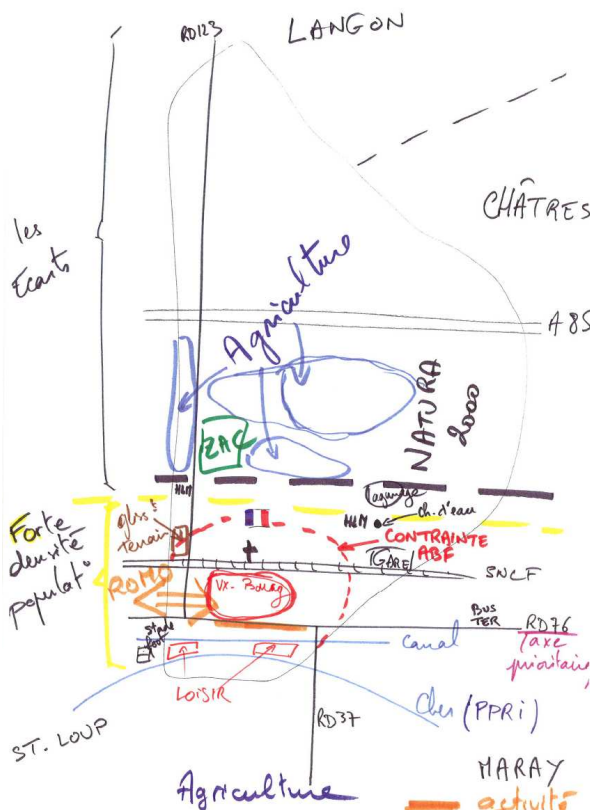
Des **boisements alternent en partie nord avec des espaces agricoles ou lacustres**.

Le **bourg** s'est édifié originellement **dans l'espace de vallée, le long de la RD 976** (ex RN 76) et présente une **densité de bâti et de population importante**.

Le **vieux bourg prend la forme d'une cité médiévale** et comporte des monuments historiques classés.

Il s'est **ensuite développé** dans sa thématique résidentielle **sur le coteau au-delà de la ligne SNCF**.

Des **pôles d'équipements et de loisirs ont investis les espaces inondables**.



Le bourg constitue le pôle d'urbanisation principale.

Quelques écarts et fermes ponctuent les espaces ruraux.

Le territoire accueille des **espaces économiques concentrés dans et autour du bourg**.

Les espaces urbanisés sont soumis à des **risques d'inondation et de glissements de terrain localisés**.

Les dires d'acteurs :

« Nous donnons l'impression d'une ville-couloir, issue de l'organisation urbaine originelle. »

« La partie nord du territoire constitue un espace à préserver. »

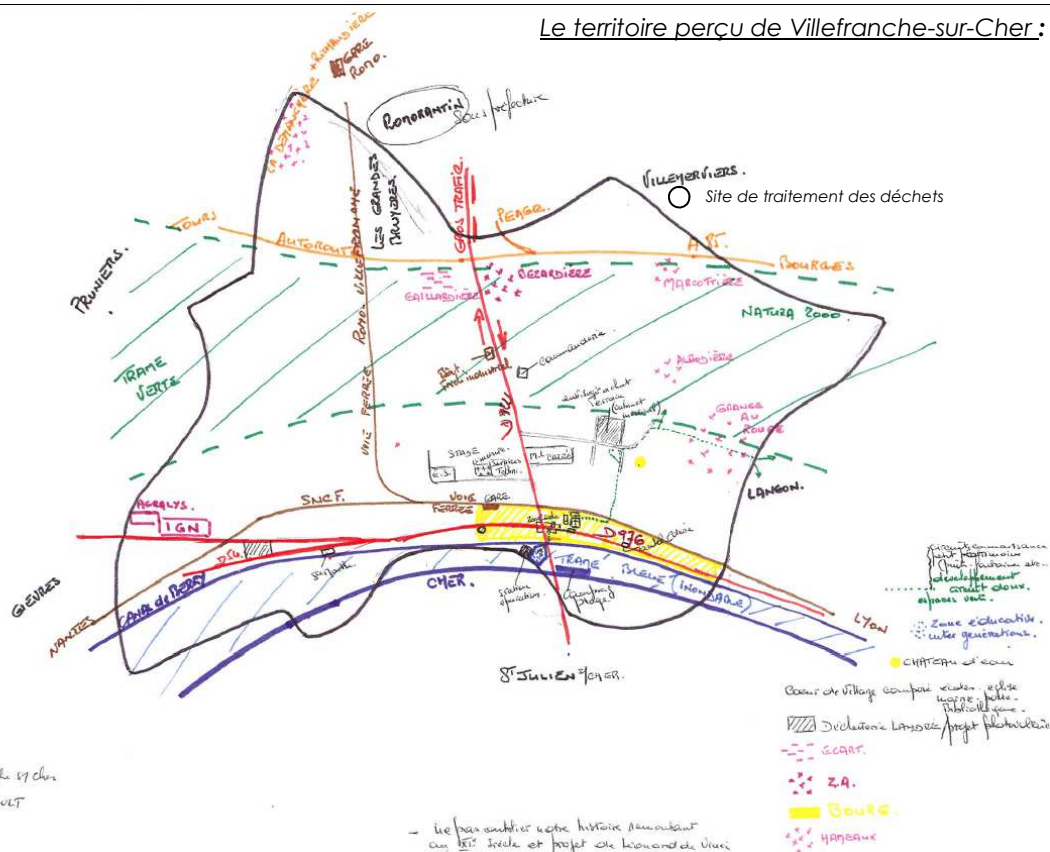
« Le coteau offre des vues sympathiques sur les grands paysages. »

« Le bourg médiéval compte 80 boîtes aux lettres sur les 400 recensées sur le territoire. Il comprend une grande densité de population. »

« On compte localement une augmentation des résidences secondaires au détriment des principales. »

Plan de présentation
du 15/10/2010

Le territoire perçu de Villefranche-sur-Cher :



Territoire de Villefranche-sur-Cher
par SP. DAGBOUT

La commune de **Villefranche** est reliée à l'unité de la Vallée du Cher en partie sud, à laquelle répondent de **nombreux espaces boisés** en partie nord.

Son **territoire** est comme celui de Mennetou-sur-Cher, **quadrillé densément par le passage d'axes parallèles orientés est-ouest** aux abords desquels s'est développé le bourg.

Le **nord** accueille le tracé de l'A 85 ainsi que son espace de péage, contexte de desserte qui génère des circulations facilitées vers l'intérieur du territoire, mais accroît également le trafic automobile sur l'axe de la RD 922.

La territoire possède des **limites communes avec 6 territoires** : Saint-Julien, Gièvres, Pruniers-en-Sologne, Romorantin-Lanthenay, Villeherviers et Langon.

Le **bourg** s'est édifié dans un espace réduit et linéaire entre le tracé de la voie ferrée, l'axe de la RD 976 et le canal de Berry.

Il s'est **ensuite développé majoritairement vers le nord**, au-delà de la ligne SNCF, de part et d'autre de l'axe de la RD 922.

Les **pôles d'équipements publics et de loisirs** se sont implantés dans un **contexte de densité urbaine** assez affirmée qui rend parfois difficile leur fonctionnement ou évolution.

Le bourg constitue le pôle d'urbanisation principale.

Quelques hameaux se sont traditionnellement édifiés sur les espaces ruraux du **nord et du nord-est**.

Le développement urbain du site de « **la Demanchère** » rejoint aujourd'hui l'urbanisation romorantinaise et de Pruniers.

Des **espaces économiques** composent les **entrées nord et ouest de la commune**.

Les espaces urbanisés du sud du territoire sont soumis à **des risques d'inondation**.

Les dires d'acteurs :

« Nous sommes concernés par cette même organisation en millefeuille qui nous rapproche de la commune de Mennetou. »

« Notre urbanisation se répartit de part et d'autre de la voie de chemin de fer et on compte une population plus importante en partie nord. »

« L'axe nord-sud connaît un trafic croissant depuis l'ouverture de l'A 85. »

« Les espaces naturels constituent des points de communication / liaison avec Pruniers et Langon. »

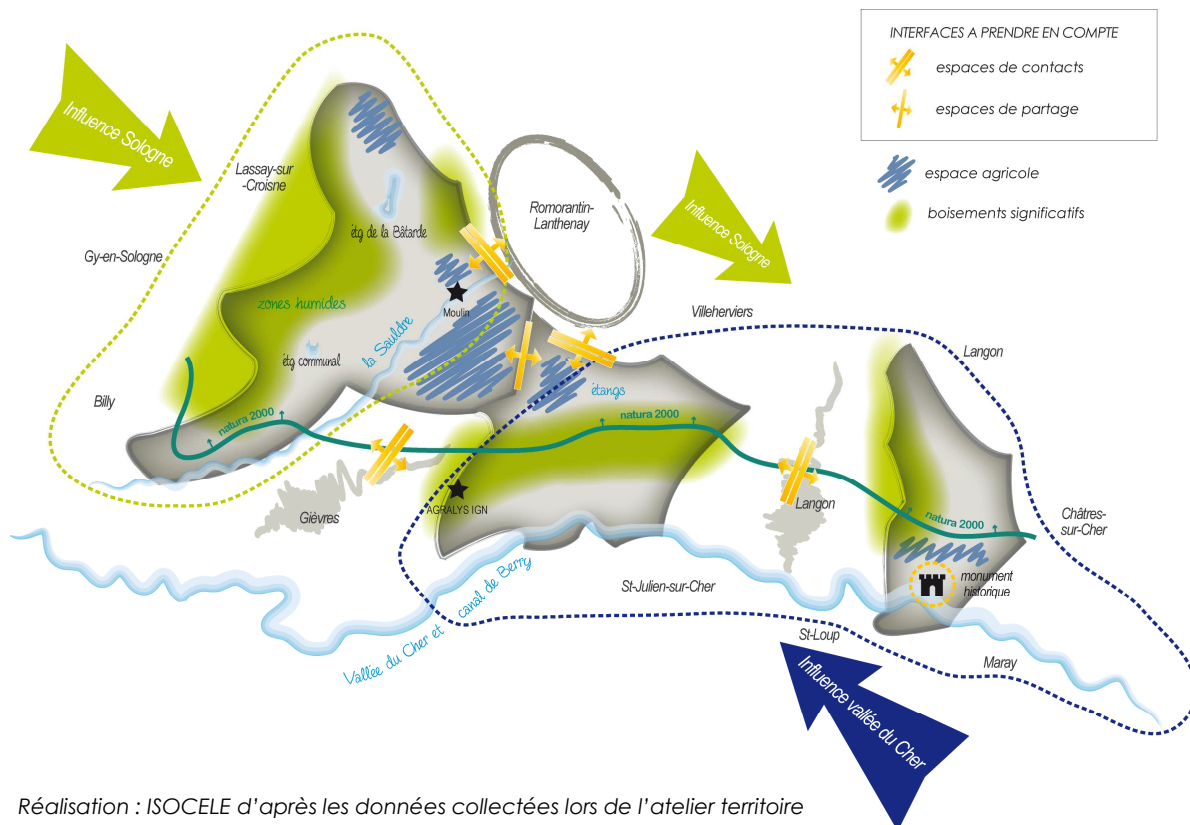
« Le territoire dispose d'éléments de petits patrimoines locaux. »

Synthèse de la représentation spatiale intercommunale partagée

L'idée ...

Les cartes suivantes ne sont pas exhaustives.
Elles reprennent les éléments et tendances territoriales évoqués par les acteurs locaux.
Elles permettent d'associer les territoires dans leurs points communs, leurs différences, leurs problématiques de gestion et leurs aspirations.
Elles constituent la base commune de l'analyse territoriale mutualisée.

IDENTITES ENVIRONNEMENTALES : des patrimoines valorisants



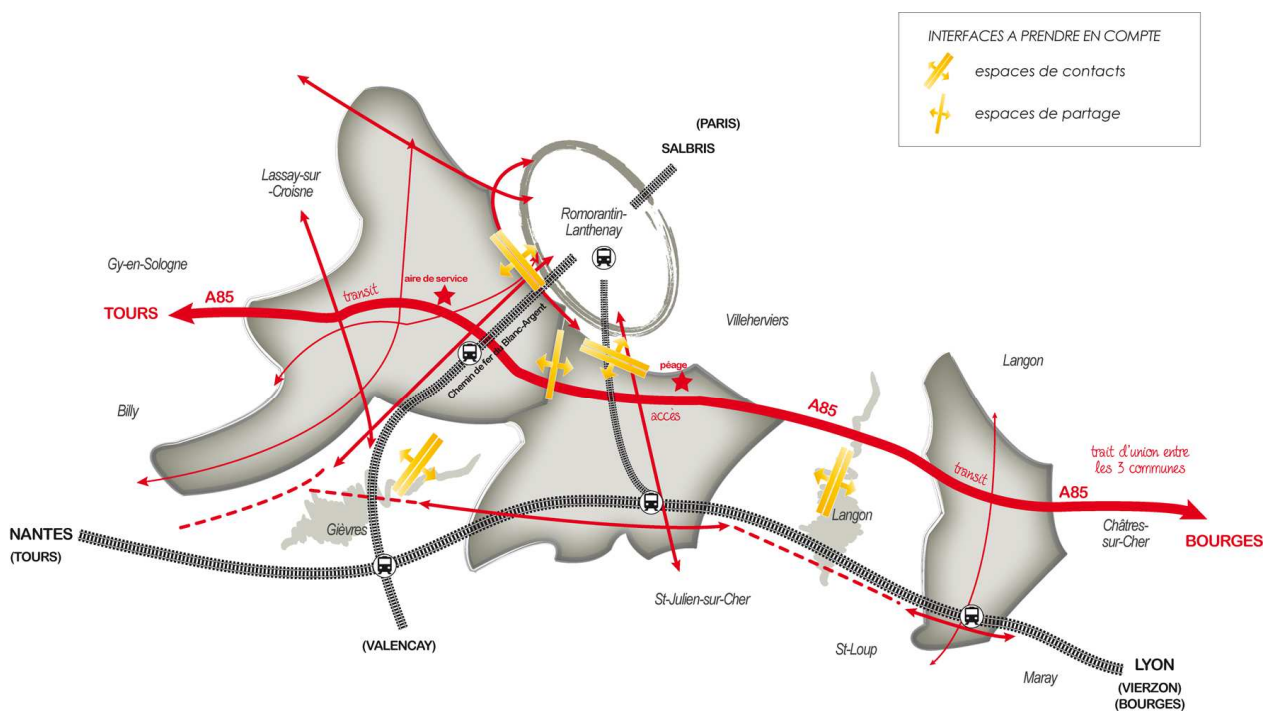
Réalisation : ISOCELE d'après les données collectées lors de l'atelier territoire

Les **entités naturelles et paysagères** constituent les **éléments privilégiés du cadre de vie** des populations locales et sont **sources d'identité pour les territoires**. La représentation partagée identifie des **contextes ruraux, ponctués d'éléments patrimoniaux bâtis**.

A retenir :

- Pruniers et Villefranche possèdent une limite territoriale commune et constituent un ensemble géographique cohérent ; Menetou semble « en apparence » plus isolée.
- Deux grandes identités culturelles et paysagères se distinguent : la Vallée du Cher et la Sologne.
- Des bases naturelles et paysagères communes sont clairement identifiables : trame bleue (vallées du Cher et de la Sauldre, Canal de Berry, espaces lacustres), trame verte (forte présence d'espaces forestiers sur les 3 territoires).
- Des espaces agricoles interstitiels.
- Un intérêt écologique de biodiversité est transversalement inventorié et reconnu à travers le site Natura 2000 qui concerne les trois communes et les zones nord du territoire d'étude.
- Des éléments identitaires particuliers (cité médiévale de Menetou, Moulin des 4 roues...) peuvent être repérés.
- On note la présence de quelques sites agricoles actifs.

IDENTITES FONCTIONNELLES : des territoires maillés



Réalisation : ISOCELE d'après les données collectées lors de l'atelier territoire

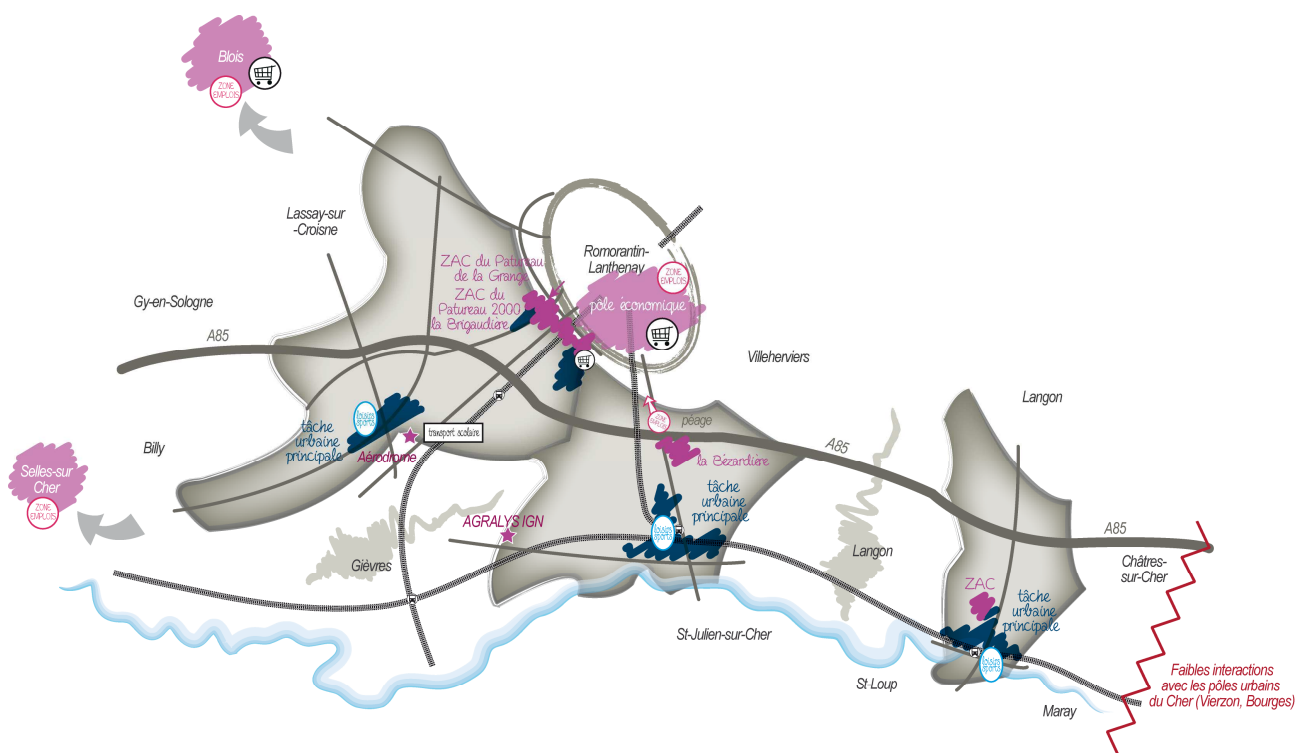
Les **axes routiers et ferrés** sont considérés comme des **potentiels importants d'accessibilité** aux territoires et **de déplacements** vers les pôles d'attractivité, de vie, de loisirs, de promenade...

Il peuvent également **générer des phénomènes de coupures** dans le fonctionnement local ou **poser des limites strictes à l'aménagement des espaces**.

A retenir :

- Certains territoires constituent des interfaces importantes à prendre en compte au sein de la réflexion (Romorantin, Gièvres, Langon).
- L'autoroute A 85 constitue un trait d'union physique ou visuel entre les 3 communes ;
 - . Seule la commune de Villefranche dispose d'un accès direct à l'autoroute.
 - . Sur les autres territoires, les tronçons autoroutiers sont des axes de transit, de passage.
- Le réseau ferré constitue également une base commune de déplacements collectifs (avec 5 gares en fonctionnement assurant des liaisons quotidiennes) ou de projets culturels et touristiques partagés (ligne du BA et ancienne voie ferrée reliant autrefois Vendôme).

DES PHENOMENES D'ATTRACTION : générateurs d'activités



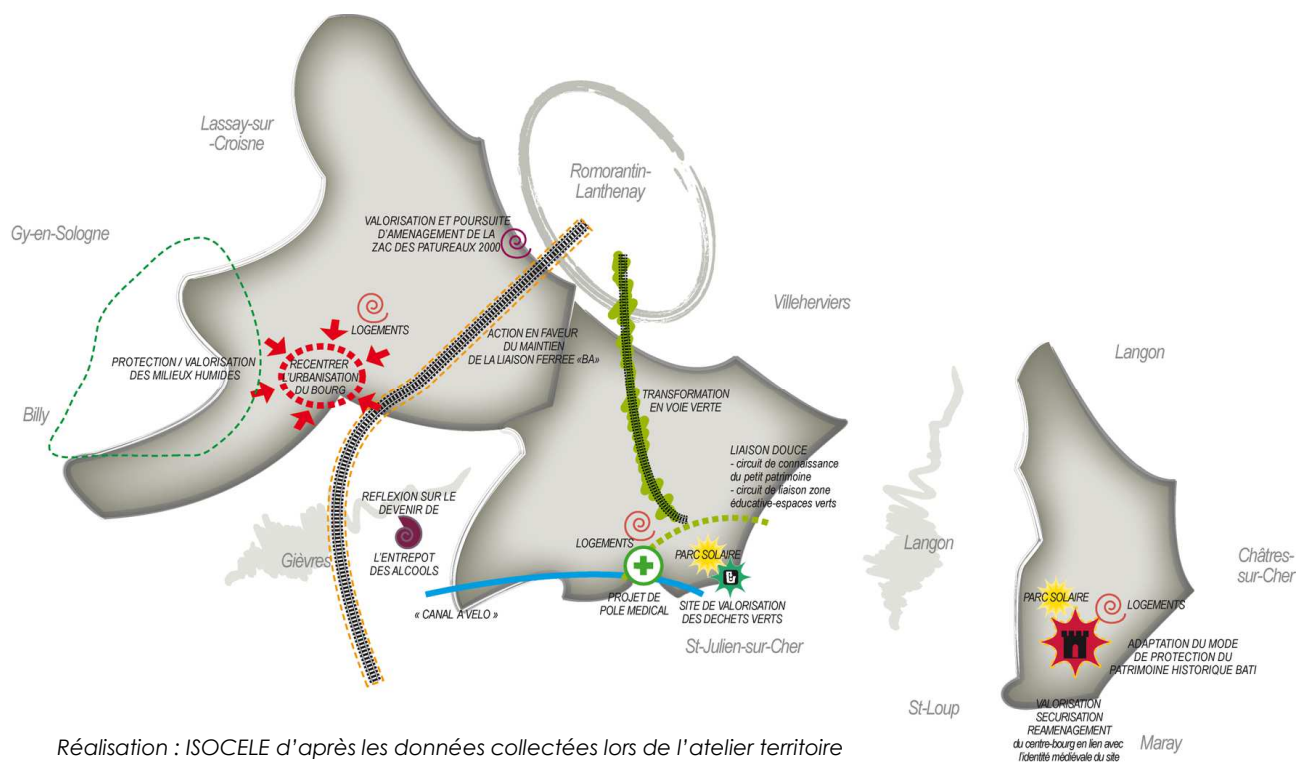
Réalisation : ISOCELE d'après les données collectées lors de l'atelier territoire

Le **maillage routier et l'organisation urbaine** des territoires génèrent des **systèmes de fonctionnement locaux** et élargis présentant de **grandes similitudes** et ayant donné naissance à divers pôles parallèles ou complémentaires (systèmes résidentiels et économiques).

A retenir :

- Les communes possèdent des structures urbaines « de bourgs » identifiables par leurs enveloppes urbaines principales ;
 - . Ces espaces de vie se positionnent majoritairement en partie sud.
 - . Les communes de Pruniers et de Villefranche (dans une moindre mesure) connaissent des développements urbains bipolaires par la présence d'espaces urbanisés dans la continuité de l'enveloppe urbaine de Romorantin.
- Les communes accueillent toutes des espaces économiques présentant des tailles et fonctionnements diversifiés ;
 - . On note une forte attractivité globale du pôle de Romorantin.
 - . Le développement économique de Pruniers s'organise en frange et en cohérence avec le développement romorantinois.
 - . Les espaces économiques situés sur Villefranche se positionnent aux abords de l'accès auto routier.
 - . L'espace situé sur la commune de Mennetou affiche des dimensions plus locales.
 - . On note la présence de pôles d'activités détachés des enveloppes urbaines, sur les franges territoriales de Pruniers et de Villefranche.
- Les relations fonctionnelles sont orientées vers le nord et l'ouest du département du Loir-et-Cher ;
 - . Malgré la proximité du Cher, les territoires de Mennetou et de Villefranche ne possèdent que peu de relations avec le pôle urbain de Vierzon.

DES PERSPECTIVES COMPLEMENTAIRES : potentiels d'aménagement et de développement durable



Réalisation : ISOCELE d'après les données collectées lors de l'atelier territoire

Les **échanges territoriaux** dans le cadre de l'atelier ont **mis en lumière des premières perspectives d'aménagement et de développement** qui répondent à des modèles communs.

A retenir :

- Les communes souhaitent recentrer leur urbanisation sur les enveloppes urbaines principales des bourgs et, pour la commune de Pruniers notamment, ne pas accentuer de développement urbain vers Romorantin-Lanthenay.
- Elles souhaitent porter une réflexion particulière sur la valorisation des modes de transports alternatifs à la voiture, via les potentiels de transports collectifs et de déplacements doux.
- Elles orientent leurs réflexions économiques et commerciales vers l'optimisation des surfaces précédemment dédiées à ces fonctions dans les documents de planification, ainsi que vers le développement et la mise en œuvre de procédés favorisant la production d'énergies renouvelables.
- La commune de Pruniers affiche également une volonté de valorisation des zones humides présentes en partie ouest de son territoire.
- Les communes de Villefranche et de Mennetou souhaitent mener des réflexions sur les liaisons entre espaces résidentiels et équipements publics.
- La commune de Mennetou s'interroge sur les évolutions à donner aux modes de protection de son patrimoine architectural classé et ses abords.

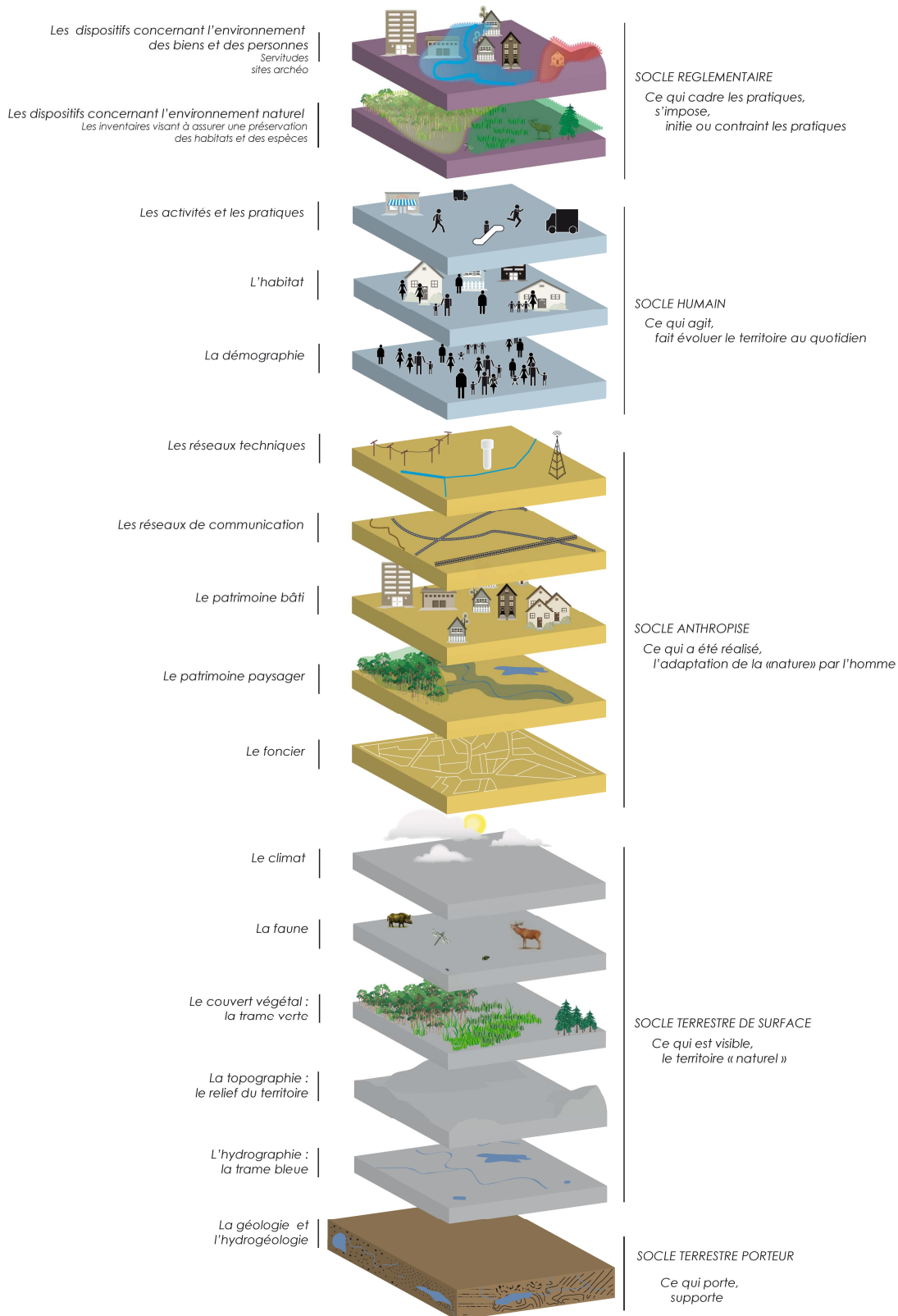
Analyse de l'état initial de l'environnement



Etude spécifique au territoire de Mennetou-sur-Cher



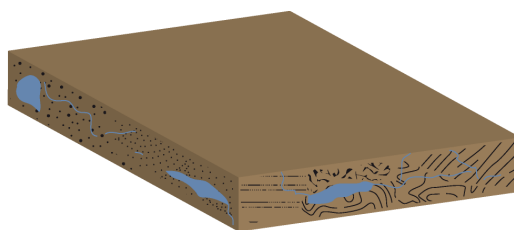
L'analyse de l'état initial de l'environnement se construit par socles successifs des éléments naturels aux éléments construits et réglementaires. Elle illustre la complexité des éléments à prendre en compte au sein de l'étude PLU et introduit la notion d'interrelations entre les socles.





LE SOCLE TERRESTRE PORTEUR

La géologie et
l'hydrogéologie



SOCLE TERRESTRE PORTEUR

Ce qui porte,
supporte



La géologie

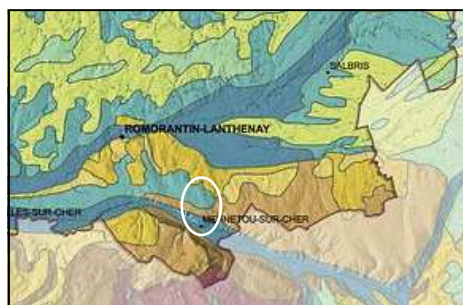
Compris dans les formations sédimentaires géologiques du Bassin Parisien, le département est riche en paysages, notamment grâce à la nature de ses sols.

Le sol de Mennetou-sur-Cher est composé **d'alluvions anciennes**, datant du Pléistocène moyen et supérieur, et **d'alluvions récentes**, de l'Holocène.

On y trouve également des **argiles à silex** du Crétacé supérieur, ainsi qu'un **mélange de sables/argiles/grès/calcaires lacustres** de l'Eocène.

Les **secteurs les plus argileux sont les plus imperméables** et s'engorgent facilement d'eau, alors que les **terres caillouteuses donnent des sols bruns hydromorphes et lessivés**.

Les **secteurs plus sableux peuvent être beaucoup plus secs**.



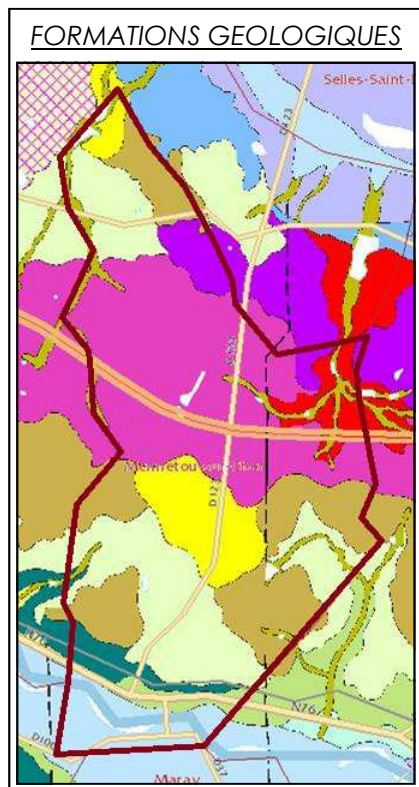
	Alluvions récentes – Holocène		Calcaires lacustres de Beauce et de Touraine – Oligocène à Miocène inférieur
	Alluvions anciennes (moyennes terrasses) – Pléistocène moyen et supérieur		Sables, argiles, grès, calcaires lacustres – Eocène
	Alluvions anciennes (hautes terrasses) – Pliocène - Pléistocène inférieur		Argiles à Silex (craie altérée et décalcifiée) – Crétacé supérieur
	Sables et argiles de Sologne et du Blaisois – Pliocène moyen et supérieur		Craie à Silex et tuffeau – Crétacé supérieur

Source : Atlas des paysages 41

Les **formations localisées sur la carte géologique** (au 1/50 000e vecteur harmonisé) à l'échelle du territoire communal sont principalement composées :

- **d'argiles (vertes et à silex), d'Eocène détritique et de sables et argiles de Sologne** au nord et au sud,
- **de cailloutis culminants, complétés d'alluvions des très hautes terrasses et de calcaires et marnes de Beauce** au centre,
- **d'alluvions récentes, bordées de colluvion d'argiles à silex et de marnes à ostracées à l'extrême sud** du territoire.

Quelques colluvions de fond de vallon se dessinent le long des cours d'eau.



	lit mineur et alluvions récentes
	Alluvions des basses terrasses Fy +3 à +10 m
	alluvions des moyennes terrasses Fx +12 à +16 m
	alluvions des hautes terrasses Fw +18 à +30 m
	Alluvions des très hautes terrasses Fv +33 à +40 m
	Cailloutis culminants : argile, sables, graviers : terrasse + 50 m de la vallée de la Loire
	Colluvion de fond de vallon
	Sables et argiles de Sologne. Sables hétérométriques, quartzo-feldspathiques, et argiles interstratifiées
	Calcaires et marnes de Beauce (Calcaire de Pithiviers)
	Colluvion d'argiles à silex
	Eocène détritique
	Argiles vertes et argiles à silex blanches issues de l'altération des craies et des calcaires
	Craie argileuse (Craie à inocérames)
	Marnes à ostracées : Marnes blanchâtres à grisâtres plus ou moins glauconieuses localement indurées et calcaires gréseux gris noirs et argiles
	Sables de Vierzon : sables fins, homométriques, glauconieux, localement indurés

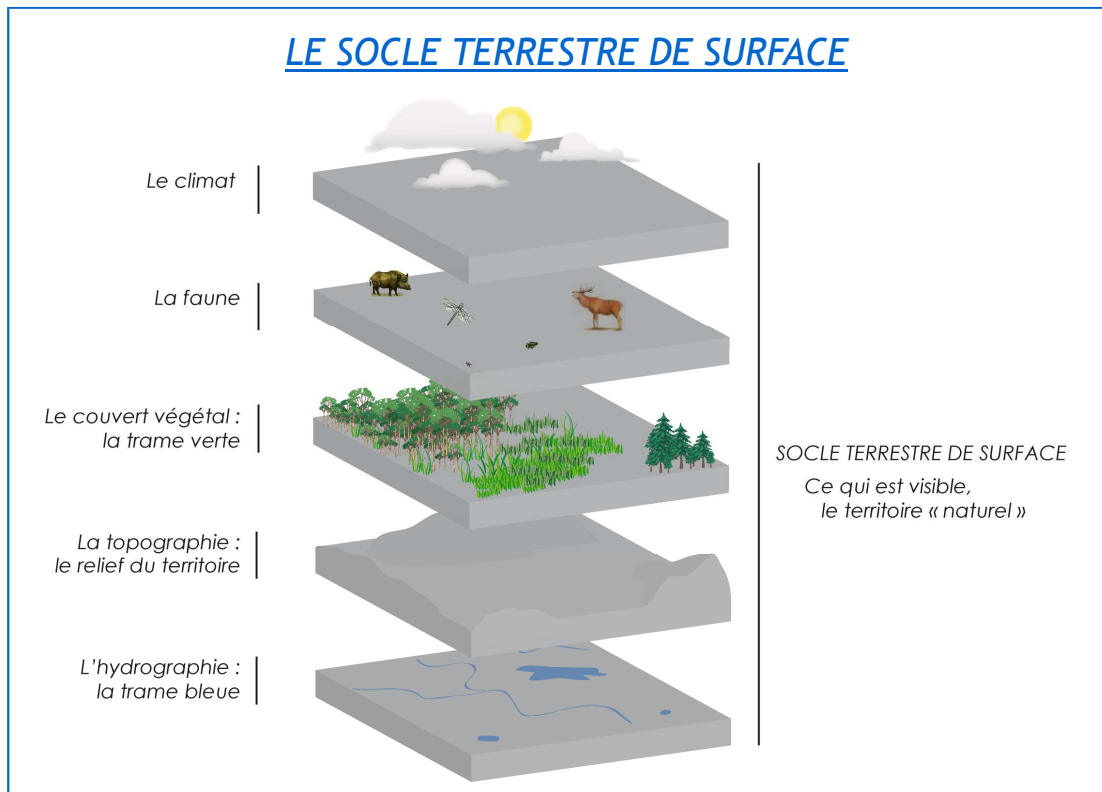
Source : BRGM

La région solgnote constitue la partie sud d'une vaste cuvette calcaire qui fut progressivement comblée durant l'ère tertiaire par l'accumulation de matériaux argilo-sableux et caillouteux. Cela se traduit par une succession de zones sableuses, argileuses voire argilo-caillouteuses, certaines très sèches, d'autres plus humides voire marécageuses ou tourbeuses. Au Quaternaire, ces terrains furent localement modifiés par l'écoulement des eaux. Des terrasses alluviales se sont formées sur la frange sud avec le Cher, alors que la Sauldre a engendré son propre système de terrasses alluviales, localement caractérisées par des lentilles de sables grossiers.

Extrait du DOCOB du site Natura 2000 Sologne



LE SOCLE TERRESTRE DE SURFACE





La trame bleue : le réseau hydrographique de surface

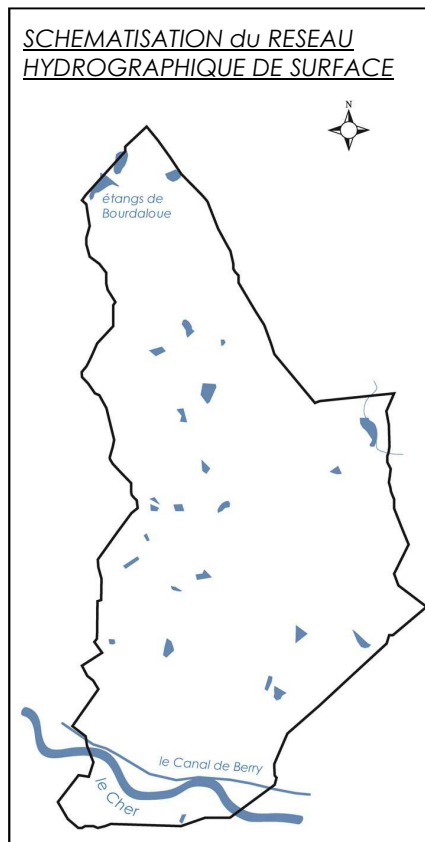
La commune est située dans le **bassin hydrographique** (nommé également bassin versant) **du Cher** (surface totale de 13 920 km²).

Le réseau hydrographique de surface est composé du **Cher** et du **Canal de Berry**, situés à l'extrême sud du territoire.

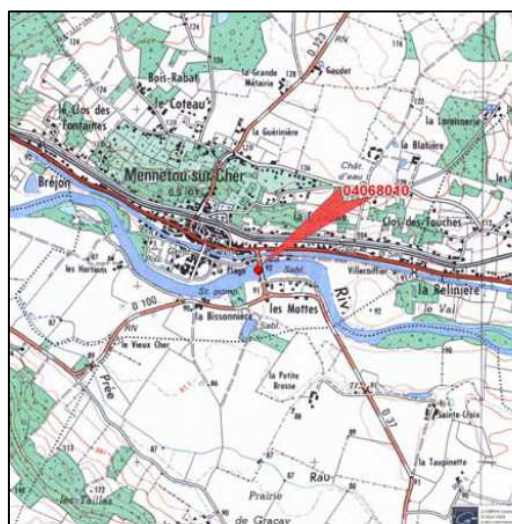
Le réseau est complété de nombreux étangs qui parsèment le territoire.

D'une **longueur de 367 km**, le Cher prend sa source dans la Creuse et se jette dans la Loire.
Le **débit moyen interannuel** de la rivière (mesuré à Tours) est de **95,6 m³ par seconde**.

Le Cher est une rivière moyennement abondante, qui présente des **fluctuations saisonnières importantes** et nettement supérieures à celles de la Loire, avec des hautes eaux d'hiver-printemps portant le débit moyen mensuel à un niveau de 112 à 196 m³ par seconde, et des basses eaux d'été avec un minimum mensuel moyen de 27,8 m³ par seconde au mois d'août.



Réalisation : ISOCELE

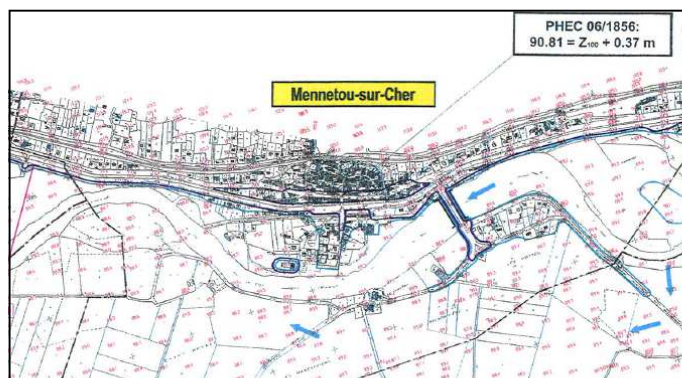


Source : DREAL Centre

Une **station relevant la qualité de l'eau** du Cher se situe à Mennetou.

La **qualité des eaux** du Cher est qualifiée de **très bonne pour les matières organiques et oxydables**, ainsi que la minéralisation et l'acidification. La **qualité est passable en termes de nitrates**.

Phénomène naturel (crue)



Source : PAC



Source : profil environnemental de la région Centre

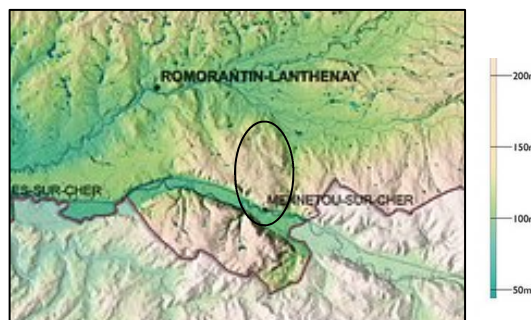
L'**état écologique du Cher** est considéré comme **moyen, médiocre ou mauvais** (2009).



Le relief du territoire

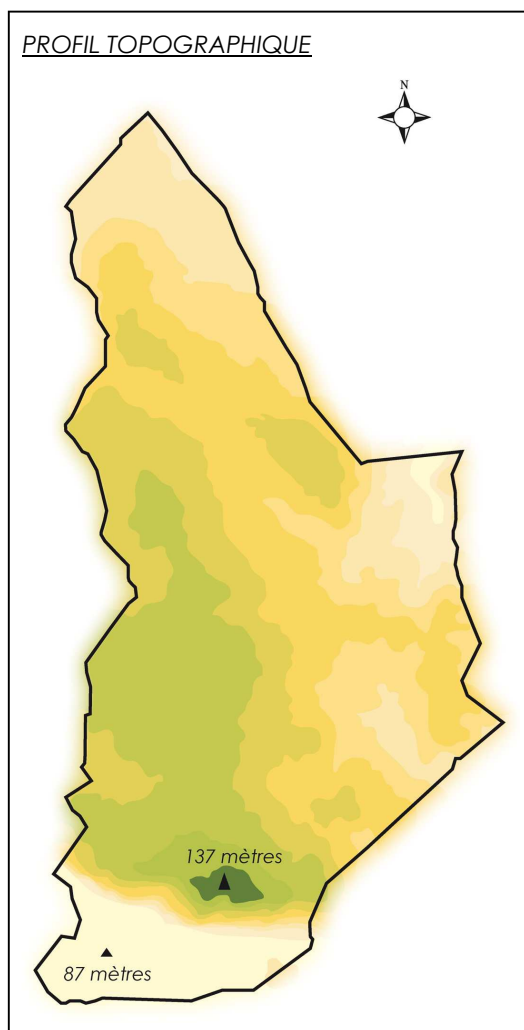
La commune présente un **relief composé** du **plateau sognot** et de la **Vallée du Cher**.

Le Cher dessine une **vallée régulière** : un couloir dont le fond rectiligne est large de deux kilomètres environ, tenu par des coteaux raides en rive droite.



Source : Atlas des paysages 41

Le **profil topographique** de la commune de Mennetou-sur-Cher est **irrégulier**. Il est principalement marqué par le profil hydrographique du Cher et les prémices de la Sologne.



Réalisation : ISOCELE

Un **fort dénivelé** est induit par la **Vallée du Cher**, qui se heurte au **coteau** sur la pente duquel le village s'est développé.

Le plateau s'étend ensuite vers le nord du territoire, en formant une **inclinaison sud-ouest/nord-est**, pour redescendre légèrement vers la Vallée de la Rère, plus au nord.

Le territoire s'incline sensiblement du centre du territoire vers les parties nord. Cette inclinaison est induite par le relief plus marqué du sud du département.

Le point haut culmine à 137 mètres, dans la partie nord du bourg, dans le secteur de la Guérinière.

Le point le plus bas (87 mètres) se situe en bordure du Cher, au lieu-dit des Hortions.

L'altitude moyenne sur la commune est de 111 mètres. La Mairie se situe à environ 96 mètres d'altitude.



La trame verte : le couvert végétal

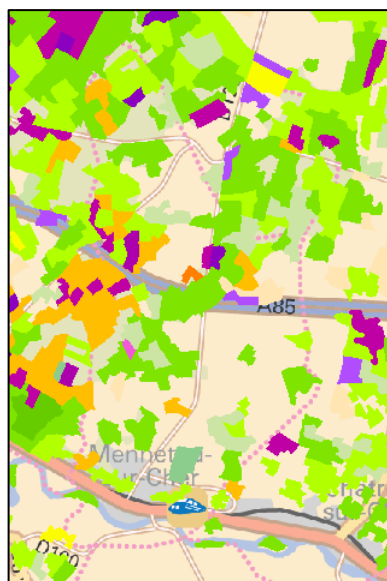
La commune de Mennetou-sur-Cher dispose d'un **couvert végétal relativement important**. Les boisements recouvrent la majeure partie du territoire, au nord de la vallée du Cher.

La **carte de Cassini de 1750** laisse apparaître **l'emprise réduite des bois à cette époque**. Ceux-ci étaient présents principalement au nord et au sud-est du territoire.



Source : carte de Cassini -1750

TYPES de FORMATIONS VEGETALES (cartographie)



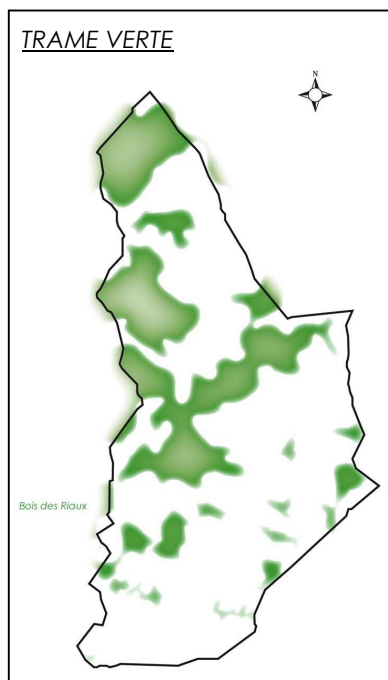
- Types forestiers départementaux IFN (Département)
- HORS TERRITOIRE
- JEUNE FUTAIE DE CHENES
 - FUTAIE ADULTE DE CHENES
 - JEUNE FUTAIE DE FEUILLUS INDIFFERENCIES
 - FUTAIE ADULTE DE FEUILLUS INDIFFERENCIES
 - JEUNE FUTAIE DE PIN SYLVESTRE
 - FUTAIE ADULTE DE PIN SYLVESTRE
 - JEUNE FUTAIE DE PIN LARICIO
 - FUTAIE ADULTE DE PIN LARICIO
 - JEUNE FUTAIE DE PINS INDIFFERENCIES
 - FUTAIE ADULTE DE PINS INDIFFERENCIES
 - JEUNE FUTAIE DE CONIFERES INDIFFERENCIES
 - FUTAIE ADULTE DE CONIFERES INDIFFERENCIES
 - FUTAIE MIXTE
 - AUTRE MELANGE DE FUTAIE DE FEUILLUS ET TRAILLIS
 - MELANGE RICHE DE FUTAIE DE FEUILLUS ET TRAILLIS
 - MELANGE DE FUTAIE DE CONIFERES ET TRAILLIS
 - TRAILLIS
 - FORET OUVERTE
 - LANDE
 - PEUPLERIE
 - AUTRE

Les boisements occupent aujourd'hui une partie importante du territoire et créent des continuités écologiques certaines.

L'**Inventaire Forestier National** de 2006 a répertorié une **majorité de mélange de futaies de feuillus et taillis**, ainsi que des **taillis**.

On trouve principalement à l'ouest un **mélange de futaies de conifères et taillis**, ainsi que de la **futaie adulte de pins indifférenciés**. Ont également été répertoriés de la **jeune futaie de chênes** et de la **forêt ouverte**. L'IFN a recensé quelques espaces de **pin laricio**, de **lande** et de **jeune futaie de pin sylvestre**.

TRAME VERTE



Réalisation : ISOCELE

Liste des habitats justifiant la désignation du site Natura 2000 Sologne :

- 2330 Dunes intérieures avec pelouses ouvertes à *Corynephorus* et *Agrostis*
- 3110 Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (*Littorelletalia uniflorae*)
- 3130 Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation du *Littorelletalia uniflorae* et/ou du *Isoëto-Nanojuncetea*
- 3150 Lacs eutrophes naturels avec végétation du *Magnopotamion* ou *Hydrocharition*
- 3260 Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du *Ranunculion fluitantis* et du *Callitriche-Batrachion*
- 3270 Rivières avec berges vaseuses avec végétation de *Chenopodium rubri* p.p et du *Bidention*
- 4010 Landes humides atlantiques septentrionales à *Erica tetralix*
- 4030 Landes sèches européennes
- 5130 Formations à *Juniperus communis* sur landes ou pelouses calcaires
- 6120 * Pelouses calcaires de sables xériques
- 6210 Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (*Festuco-Brometalia*)
- 6230 * Formations herbeuses à *Nardus*, riches en espèces, sur substrats siliceux des zones montagnardes (et des zones submontagnardes de l'Europe continentale)
- 6410 Prairies à *Molinia* sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-lomoneux (*Molinion caeruleae*)
- 6430 Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin
- 6510 Prairies maigres de fauche de basse altitude (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*)
- 7110 * Tourbières hautes actives
- 7140 Tourbières de transition et tremblantes
- 7150 Dépressions sur substrats tourbeux du *Rhynchosporion*
- 9190 Vieilles chênaies acidophiles des plaines sablonneuses à *Quercus robur*
- 91D0 * Tourbières boisées
- 91E0 * Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)
- 9230 Chênaies galicio-portugaises à *Quercus robur* et *Quercus pyrenaica*

Plantes

- 1832 Caldesie à feuilles de Parmassie *Caldesia parnassifolia*
- 1831 Fluteau nageant *Luronium natans*



La faune

La diversité du patrimoine naturel, née de l'imbrication de biotopes diversifiés, est principalement liée à la **coexistence de zones humides et de milieux secs pour la flore** et à **l'importance de la forêt et des milieux humides pour la faune**.

La présence des espèces ci-contre a justifié la qualification de la Sologne en site Natura 2000 :

Les trames bleues et vertes constituent des corridors écologiques à préserver : elles contribuent à la circulation des espèces.

Mammifères

1337	Castor d'Europe	<i>Castor fiber</i>
1324	Grand Murin	<i>Myotis myotis</i>
1304	Grand Rhinolophe	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>
1355	Loutre d'Europe	<i>Lutra lutra</i>
1303	Petit Rhinolophe	<i>Rhinolophus hipposideros</i>
1321	Vespertilion à oreilles échanquées	<i>Myotis emarginatus</i>

Amphibiens et reptiles

1220	Cistude d'Europe	<i>Emys orbicularis</i>
1166	Triton crêté	<i>Triturus cristatus</i>

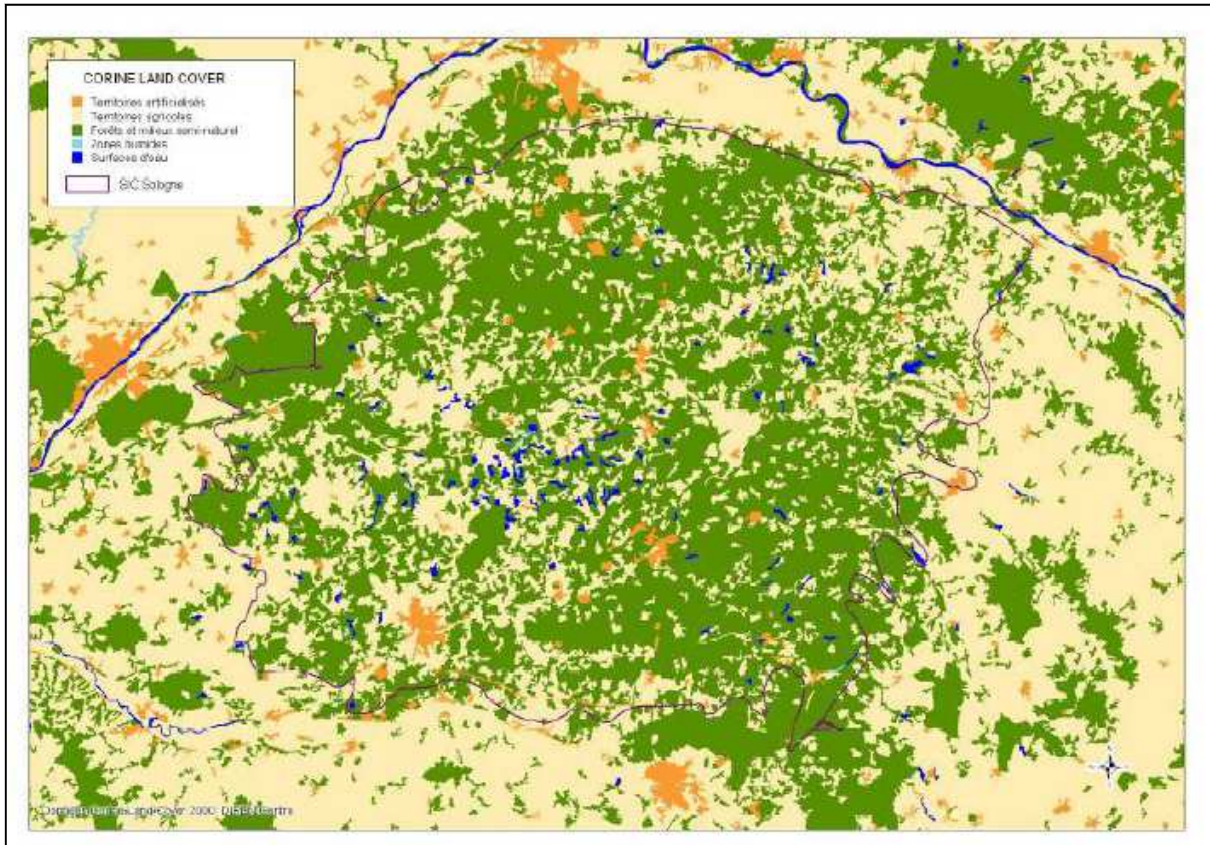
Poissons

1134	Bouvière	<i>Rhodeus sericeus amarus</i>
1163	Chabot	<i>Cottus gobio</i>
1096	Lamproie de Planer	<i>Lampetra planeri</i>

Invertébrés

1014		<i>Vertigo angustior</i>
1032		<i>Unio crassus</i>
1044	Agrion de Mercure	<i>Coenagrion mercuriale</i>
1041	Cordulie à corps fin	<i>Oxygastra curtisii</i>
1060	Cuivré des marais	<i>Lycæna dispar</i>
1065	Damier de la Succise	<i>Euphydryas aurinia</i>
1078	* Ecaille chinée	<i>Callimorpha quadripunctaria</i>
1092	Ecrevisse à pieds blancs	<i>Austropotamobius pallipes</i>
1046	Gomphe de Graslin	<i>Gomphus graslinii</i>
1037	Gomphe serpent	<i>Ophiogomphus cecilia</i>
1088	Grand Capricorne	<i>Cerambyx cerdo</i>
1083	Lucane cerf-volant	<i>Lucanus cervus</i>

SIC Sologne





Le climat

Le Loir-et-Cher est exposé aux influences océaniques et aux tendances nettement continentales. La Sologne est soumise à la fois à des **influences océaniques et continentales**. Les vallées qui l'encadrent (la Loire au nord et le Cher au sud) ouvrent partiellement la Sologne aux **influences atlantiques**, alors que la latitude permet l'expression de quelques influences thermiques chaudes.

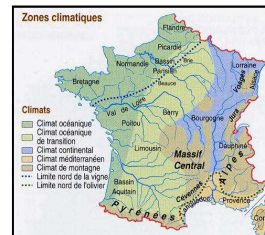
La **température moyenne annuelle s'établit à environ 11°C**.

Les **vents dominants soufflent de l'ouest et du sud-ouest**.

Les abords de la Vallée du Cher montreraient un climat plus doux et un peu plus humide en hiver que le reste de la Sologne.

Les **données de Météo France disponibles localement sont celles de la station de Blois**.

(données moyennes - Source : site de l'ONF).



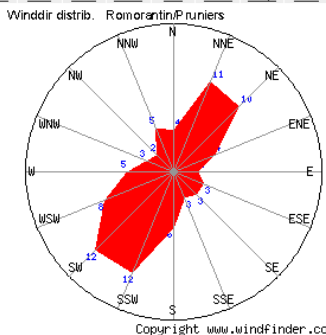
Source : Météo France

Sur la période 1996-2004, station de Blois :
 Températures : moyenne annuelle **minimum : 7.1°C**
 moyenne annuelle **maximum : 16.4°C**
Sur Romorantin-Lanthenay
 Précipitations : **cumul annuel moyen : 733 mm** (moyenne France : 770 mm)
 Ensoleillement : **cumul annuel moyen : 1 705 heures** (moyenne France : 1973 heures)

Romorantin/Pruniers (PRUNIERS)

Les statistiques basent sur les observations entre 9/2009 - 2/2011 tous les jours de 7h à 19h, heure locale.

Mois	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Juin	Jui	Aoû	Sep	Oct	Nov	Dec	TOT
Direction du vent dominant	Y	Y	Y	O	O	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y	Y
Probabilité du vent >= 4 Beaufort (%)	7	13	20	n/a	n/a	3	4	4	4	4	21	8	8
Vitesse du vent (Knots)	6	7	7	n/a	n/a	5	5	6	5	5	7	6	5
Température de l'air moyenne (°C)	4	6	9	n/a	n/a	20	23	20	17	13	10	4	12
Sélectionnez mois (Aide)	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Juin	Jui	Aoû	Sep	Oct	Nov	Dec	An



Direction du vent Distribution (%)

La région Centre dispose, depuis 1997 d'un réseau régional de surveillance de qualité de l'air agréé (LIG'AIR). Si la **qualité de l'air moyenne mesurée par LIG'AIR est bonne sur l'ensemble de la région, le plan régional de la qualité de l'air (PRQA), approuvé le 26 février 2010, a cependant mis en évidence des problématiques locales** :

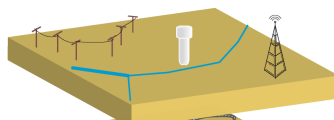
- la région Centre est concernée, en période estivale, par des **pics de pollutions à l'ozone (O3)** et en période hivernale par des **épisodes de pollution aux poussières**,
- la pollution de proximité automobile induit des **dépassements de valeurs limites pour le NO2**,
- les **émissions de pesticides** dans l'air sont un enjeu régional.

- en bref...
- ~ Bassin versant du Cher ;
 - ~ Le Cher et le canal de Berry ; principales voies d'eau ;
 - ~ Mauvaise qualité des eaux du Cher ;
 - ~ Des variations topographiques marquées (dénivelé de 50 mètres) ;
 - ~ Une vallée surmontée d'un coteau qui dessine le paysage ;
 - ~ Un plateau incliné vers la Vallée de la Rère ;
 - ~ Des trames vertes et bleues « corridors écologiques » ;
 - ~ Une richesse environnementale reconnue par Natura 2000 ;
 - ~ Un climat océanique de transition et une bonne qualité d'air soumise à des phénomènes locaux.



LE SOCLE ANTHROPISE

Les réseaux techniques



Les réseaux de communication



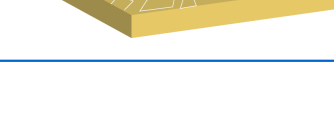
Le patrimoine bâti



Le patrimoine paysager



Le foncier



SOCLE ANTHROPISE
Ce qui a été réalisé,
l'adaptation de la «nature» par l'homme



Toponymie

Construite au VI^e siècle Mennetou est alors nommée Monastellum en raison de la construction d'un monastère.

Au cours des siècles il mutera en Moneto, Monesto, Menetou pour aboutir à son nom actuel au XVII^e siècle.

Il ne reste aujourd'hui aucune trace de ce monastère, incendié au cours du IX^e siècle.

C'est en 1212 que la ville est fortifiée.



Contexte foncier

Le territoire communal s'étend sur **1 626 hectares**.

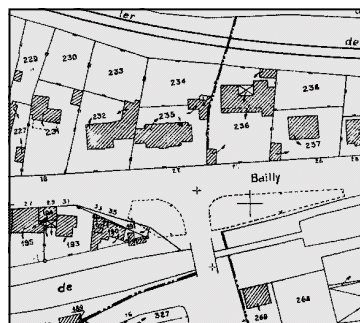
Parcelle :

La trame locale offre des **parcelles** :

- **denses et resserrées** dans les espaces urbanisés.
- **géométriques et plus larges** dans les espaces urbanisés des faubourgs, formes dues aux anciennes cultures de la vigne.
- **grandes et de formes variées** dans les espaces cultivés.

Le dernier remembrement a eu lieu lors de la construction de l'autoroute.

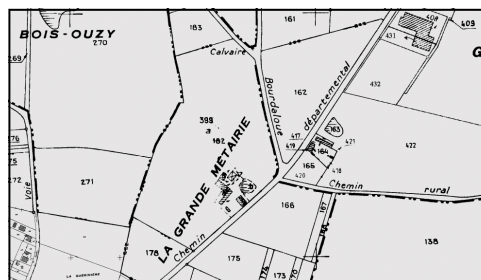
Un parcellaire varié



Propriétés communales :

La **commune possède quelques parcelles à la Zone d'Activité de Godet (12 ha)** où deux entreprises se sont implantées depuis sa création en 1989.

Elle possède également 10 parcelles encore disponibles au lotissement de La Blatière, au Nord du bourg.



Source : Géoportail



Occupation des sols :

La base de données de CORINE Land Cover (inventaire biophysique de l'occupation des terres) renseigne :

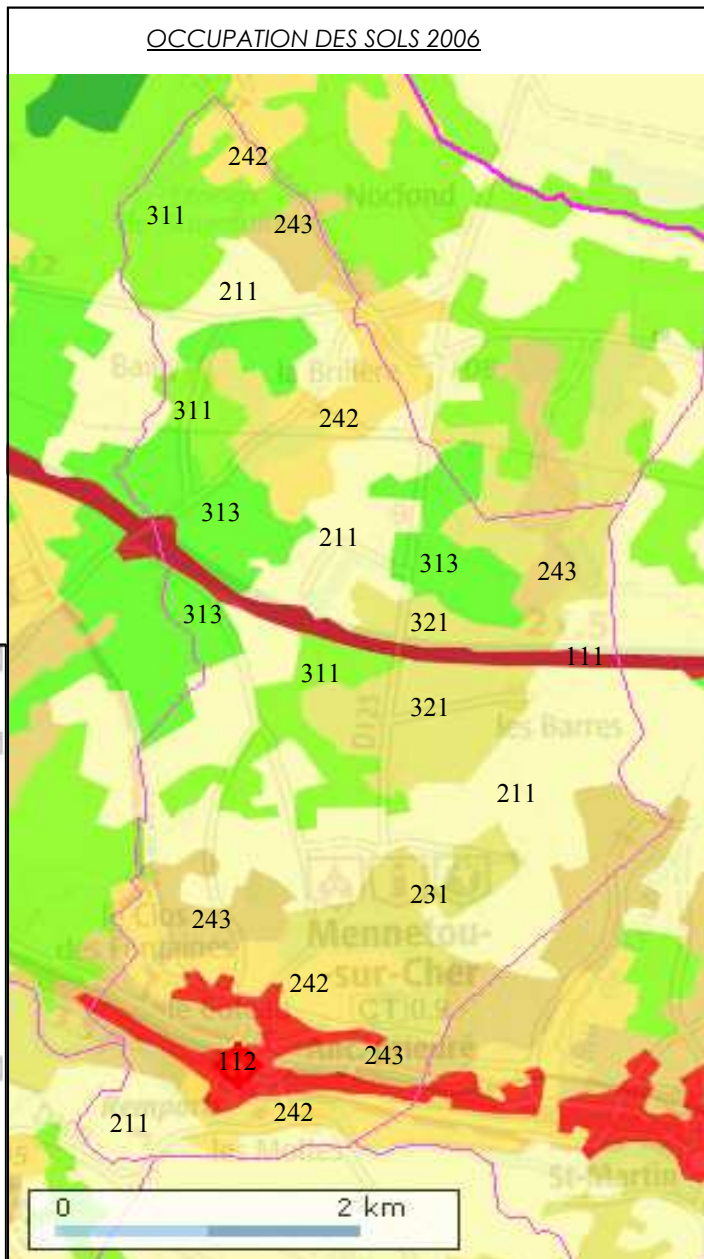
- des terres arables hors périmètre d'irrigation ;
- des systèmes culturaux et parcellaires complexes ;
- des bois considérés comme des forêts de feuillus et forêts mélangées ;
- des prairies ;
- des pelouses ou pâturages naturels.

L'autoroute A85 est classée en réseau routier et ferroviaire et espaces associés.

Le bourg est repéré en tant que tissu urbain discontinu (espaces structurés par des bâtiments).

38% de la surface du territoire est agricole (47% pour le Loir-et-Cher), et 33% de l'espace est forestier (35% sur le département).

1 Territoires artificialisés
11 Zones urbanisées
111 Tissu urbain continu
112 Tissu urbain discontinu
2 Territoires agricoles
21 Terres arables
211 Terres arables hors périmètres d'irrigation
212 Périmètres irrigués en permanence
213 Rizières
23 Prairies
231 Prairies
24 Zones agricoles hétérogènes
241 Cultures annuelles associées aux cultures permanentes
242 Systèmes culturaux et parcellaires complexes
243 Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants
244 Territoires agro-forestiers
3 Forêts et milieux semi-naturels
31 Forêts
311 Forêts de feuillus
312 Forêts de conifères
313 Forêts mélangées
32 Milieux à végétation arbustive et/ou herbacée
321 Pelouses et pâturages naturels
322 Landes et broussailles
323 Végétation sclérophylle
324 Forêt et végétation arbustive en mutation



Source : Géoportail - Base de données CORINE Land Cover

L'occupation des sols a peu changé depuis 1990. On peut noter une petite progression des pelouses et pâturages naturels au détriment des terres arables hors périmètres d'irrigation ainsi que des forêts mélangées.



Qualité des sols :

Dans une grande région industrielle et agricole comme la **région Centre, le sol est soumis à des sources de contaminations diverses ponctuelles** et surtout diffuses qui affectent à terme la qualité des eaux superficielles et souterraines.

- Sols industriels

Au 1er septembre 2009, 164 sites de la région Centre étaient répertoriés dans BASOL. Les principaux polluants sont les hydrocarbures, les composés organo-halogénés volatils et les métaux.

Des recherches historiques, fondées sur l'examen d'archives tant privées que publiques et sur le recueil de témoignages, ont permis de retrouver la localisation d'installations anciennes qui ont pu être à l'origine d'une pollution des sols.

Des inventaires régionaux des anciens sites industriels, en activité ou non, pouvant avoir occasionné une pollution des sols, ont été engagés au niveau national.

Des sites pollués ont été localisés sur la commune (cf liste ci-dessous).

Les sites connus des autorités administratives compétentes, et pour lesquels il y a pollution potentielle ou constatée, font l'objet de l'inventaire national des sites et sols pollués.

Ce dernier ne constitue cependant pas un inventaire exhaustif de tous les sites pollués ou potentiellement pollués.

Le but est de garder la mémoire de toutes les situations où une pollution de sol présente un risque pour l'environnement ou la sécurité des personnes, ceci afin d'assurer la surveillance nécessaire et de tenir compte des contraintes éventuelles pour l'utilisation future de l'espace.

Le tableau de bord des sites qui nécessitent une action des responsables peut être consulté dans une base de données nationale dénommée BASOL.

Source : profil environnemental de la Région Centre

Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance	X Lambert II étendu (m)	Y Lambert II étendu (m)	X adresse	Y adresse	Précision adresse
CEN4103443	Mestivier entreprise, ex Le Magoanec entreprise ; Bedard entreprise	Station service SHELL	Bailly Marcel (rue), 30, MENNETOU-SUR-CHER, 41320	30 Rue Marcel Bailly, MENNETOU-SUR-CHER, 41320	MENNETOU-SUR-CHER (41135)	g45.21a, g47.30z	En activité	Inventorié	564831	2252236			
CEN4104131	Mairie de MENNETOU-SUR-CHER	Décharge municipale	Bréjon (lieu-dit), MENNETOU-SUR-CHER, 41320	Lieu dit Bréjon, MENNETOU-SUR-CHER, 41320	MENNETOU-SUR-CHER (41135)	e38.11z	Activité terminée	Inventorié	563479	2252650			
CEN4104332		Déchetterie	La Gare (lieu dit), MENNETOU-SUR-CHER, 41320	Lieu dit gare la, MENNETOU-SUR-CHER, 41320	MENNETOU-SUR-CHER (41135)	e38.11z	En activité	Inventorié	565169	2252212			
CEN4100450	MAUDINET entreprise, CADIER Entreprise		Loyau Pierre (rue), 100, MENNETOU-SUR-CHER, 41320	100 Rue Pierre Loyau, MENNETOU-SUR-CHER, 41320	MENNETOU-SUR-CHER (41135)	g45.21a, g47.30z	En activité	Inventorié	563487	2252761			
CEN4103442	Thizeau entreprise		Loyau Pierre (rue), 24, MENNETOU-SUR-CHER, 41320	24 Rue Pierre Loyau, MENNETOU-SUR-CHER, 41320	MENNETOU-SUR-CHER (41135)	v89.03z	Activité terminée	Inventorié	564216	2252354			
CEN4100448	DAZIN Cycles		RN 76 (oute nationale), MENNETOU-SUR-CHER, 41320	Route nationale 76, MENNETOU-SUR-CHER, 41320	MENNETOU-SUR-CHER (41135)	g45.40z, g47.30z	Activité terminée	Inventorié	564398	2252217			
CEN4100449	RENOIR Entreprise		RN 76 (route nationale), MENNETOU-SUR-CHER, 41320	Route nationale 76, MENNETOU-SUR-CHER, 41320	MENNETOU-SUR-CHER (41135)	g45.21a, g47.30z	Activité terminée	Inventorié	564110	2252408			
CEN4100447	RIVIERE Entreprise		RN 76 (route nationale), MENNETOU-SUR-CHER, 41320	Route nationale 76, MENNETOU-SUR-CHER, 41320	MENNETOU-SUR-CHER (41135)	g47.30z	Activité terminée	Inventorié	564402	2252226			



- Sols agricoles :

À l'échelle régionale :

La nature de ses sols et son relief relativement plan ont de tout temps prédisposé la **région Centre à une production agricole importante**, mais les **évolutions des systèmes de cultures** (uniformisation des assolements, régression des prairies et emploi de produits phytosanitaires...) **sont cependant susceptibles d'altérer la qualité première des sols.**

Les sols de la région ne se distinguent pas particulièrement pour leurs teneurs en cadmium, plomb, nickel, cuivre...

Les intrants de type nitrates, phosphates ont peu d'incidences directes sur la qualité des sols, ces derniers jouant plutôt un rôle de transfert vers les eaux.

Certaines pratiques, comme le non enfouissement de la paille et les labours profonds, **ont induit une perte en matière organique des sols. Environ 40% de la SAU présente un appauvrissement marquant en matière organique.**

Ceci pourrait être amélioré en partie par :

- le **changement de pratiques et l'enfouissement des résidus de culture**, voire l'épandage de boues issues de traitement des eaux usées, dans des secteurs aptes.
- le retour **des techniques simplifiées de travail** du sol comme le non labour et le semis direct, qui **favorisent la conservation et l'amélioration des sols.**
- **l'agriculture biologique** des sols ; 21071 ha y étaient consacrés ou en reconversion en 2008 (contre 12 552 ha en 1999). Les surfaces en agriculture biologique représentent 0,9% de la SAU totale en région contre 2,0% en France.

Les productions concernées sont essentiellement céréalières, fourragères, protéagineuses et viticoles.

Le SDAGE Loire-Bretagne 2010-2015 indique notamment en zones vulnérables aux nitrates :

- . Inscription de 100% de couverture hivernale des sols dans les programmes d'action « nitrates ».
- . Développement de l'agriculture biologique.
- . Implantation des zones enherbées ou boisées permanente le long des cours d'eau d'une largeur minimale de 5 mètres.
- . Couverture des sols pendant la période de risque de lessivage
- . Planter des cultures intermédiaires pièges à nitrates lorsque la durée de l'inter-culture est supérieure à 5 mois.

Source : profil environnemental de la Région Centre

En vue de favoriser la bonne qualité des milieux naturels, le Grenelle de l'environnement promeut l'agriculture biologique.

Source : profil environnemental de la Région Centre

À l'échelle communale :

Les sols de la commune présentent globalement des **valeurs agronomiques moyennes** liées à la nature des sols précédemment évoquée, mais également à des systèmes parcellaires et culturaux complexes identifiés par Corine Land Cover.

Des opérations de **drainage** (230 ha environ) ainsi qu'un **réseau de fossés** permettent d'améliorer la qualité des sols.

Les **espaces dédiés aux terres arables** représentent **environ 1/3 des espaces non urbanisés**, et sont présents **au Nord** de la commune **sur le plateau et au sud sur la plaine cultivée.**

On note la **présence d'animaux en pâture dans les prairies** aux abords du bourg.

Les activités d'élevage bovins sont majoritairement réparties **en partie nord du territoire, la partie sud étant dédiée à la culture de céréales.**

Un projet d'installation d'élevage bovin ou ovin est proposé dans le nord du territoire, ainsi qu'un projet **d'activités de maraîchage.**

Le maintien de la surface des terres arables ou prairiales atteste d'une agriculture dynamique non enclin à la déprise.



Rétention foncière :

Il existe localement des **phénomènes de rétention foncière** principalement **concentrés sur des espaces ruraux**.

Ces phénomènes sont **liés à la volonté des propriétaires de conserver leur patrimoine foncier** en attente d'évolutions futures de leurs possibilités d'aménagement ou de leur potentiel constructif, mais également **à un développement des territoires dévolus à la chasse** au détriment des espaces agricoles, moins rentables financièrement.

Ceci **impacte alors notamment sur les surfaces agricoles utilisées**, les sites d'exploitation et leurs évolutions.

Sans donnée locale précise ou géo-référencées, il est impossible de calculer la valeur surfacique de ces phénomènes.

Dans la zone urbanisée, les **terrains encore vierges sont parfois sujets à des sensibilités environnementales**. En effet, **dans la partie ouest**, un phénomène de **mouvement de terrain** et des **difficultés de raccordement à l'assainissement collectif** limitent les projets d'urbanisation.

Le **foncier appartient également à divers propriétaires privés**, et le classement en zone NA a bloqué leur urbanisation jusqu'à aujourd'hui, faute d'accord entre parties sur les principes d'aménagement. Il représente une réserve foncière importante qui nécessiterait une desserte en voirie appropriée.

en bref...

- ~ 1626 ha de superficie communale ;
- ~ Parcellaire très diversifié ;
- ~ Des systèmes resserrés et denses dans le bourg ;
- ~ Quelques propriétés foncières communales ;
- ~ Un remembrement partiel réalisé lors du projet de l'A85 ;
- ~ Deux unités agricoles et naturelles de la Grande Sologne et de la Vallée du Cher ;
- ~ Des espaces agricoles qui dominent les occupations des sols ;
- ~ 8 sites aux sols potentiellement pollués inventoriés sur le territoire ;
- ~ Des valeurs agronomiques moyennes du sol mais des travaux d'amélioration de terres pour l'agriculture par systèmes de drainage ;
- ~ Des espaces de terres arables sur l'ensemble de la commune ;
- ~ Des phénomènes de rétention foncière qui touchent essentiellement les espaces ruraux et sont liés à la pression économique de la chasse ;
- ~ Des blocages fonciers sur certaines zones dus à des mouvements de terrains, au raccordement aux eaux usées ainsi qu'à une diversité de propriétaires fonciers.



Le patrimoine paysager

Unités paysagères et caractéristiques :

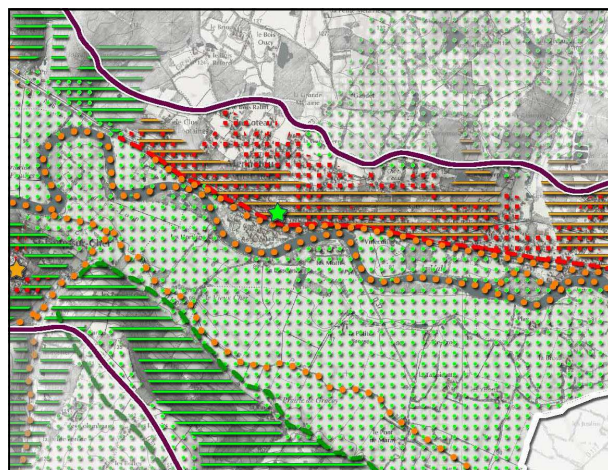
Un atlas des paysages du département du Loir-et-Cher a été réalisé. La commune se situe dans deux grands ensembles paysagers : **la vallée du Cher et la Grande Sologne**.

Les traits d'identité de « **la Grande Sologne** » sont les suivants :

- des paysages forestiers diversifiés;
- un plateau aux vallonnements discrets;
- une myriade d'étangs discrets;
- une activité agricole en recul;
- des hameaux lovés au cœur des clairières.



L'atlas identifie des **enjeux locaux de préservation des paysages ouverts et de réhabilitation/maintien des corridors écologiques**.



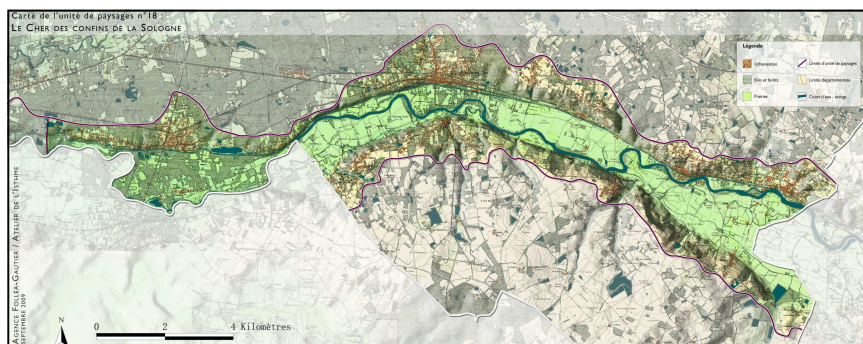
CARTE D'ANALYSE CRITIQUE DU PAYSAGE : LÉGENDE

Enjeux de protection ou de préservation	Enjeux de valorisation	Enjeux de réhabilitation
Relief marquant (coteau, versant...)	Relief marquant (coteau, versant...)	Mitage, urbanisation diffuse
Paysage ouvert (cultivé, pâturé)	Paysage ouvert (cultivé, pâturé)	Lignes électriques aériennes sensibles
Paysage routier	Paysage routier	Paysage routier dégradé
Paysage de bord de l'eau (rivière, lac, canal...)	Paysage de bord de l'eau (rivière, lac, canal...)	Paysage de bord de l'eau à réhabiliter
Site bâti	Site bâti	Point noir (dégradation locale)
Élément naturel ou culturel à caractère patrimonial	Élément naturel ou culturel à caractère patrimonial	Limite d'unité de paysage
Point de vue remarquable	Point de vue remarquable	Limite de grand ensemble paysager
		Limite du département

Les traits d'identité du « **Cher des confins de la Sologne** » sont les suivants :

- une dissymétrie des deux cotés du Cher opposant un horizon boisé à un coteau cultivé;
- une vallée cultivée dont subsiste un maillage bocager;
- des bords d'eau de qualité mais qui demeurent discrets;
- une transformation lisible du paysage agricole en cours;
- un village en piémont protégé du Cher par le canal du Berry.

L'atlas identifie des **enjeux locaux de valorisation et de réhabilitation des paysages de bords du Cher / valorisation des espaces urbanisés** (cf carte ci-contre).



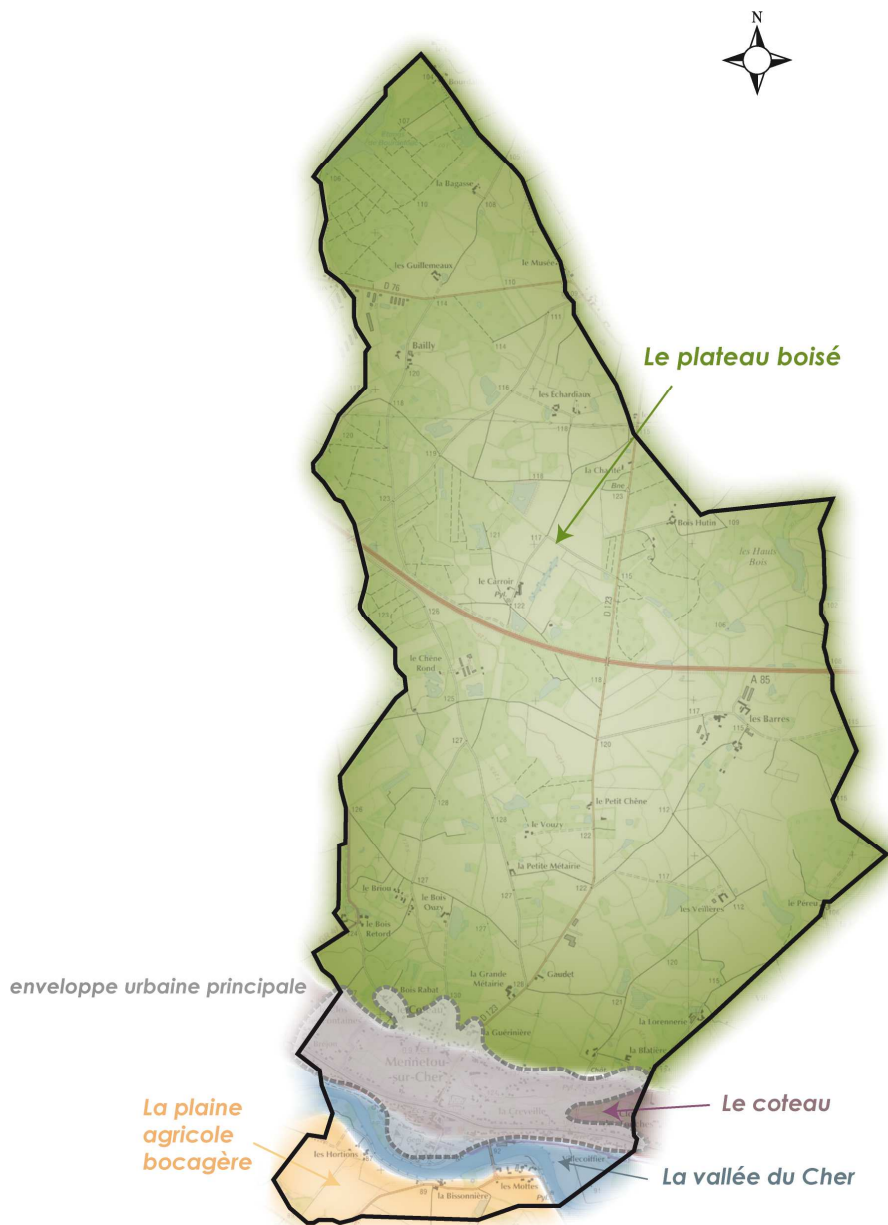
Source : Atlas des paysages 41



4 grandes unités paysagères locales :

- le plateau boisé, espace de forêts et de clairières ;
- le coteau, espace boisé mais également urbanisé ;
- la plaine agricole et bocagère ;
- la vallée du Cher ;

L'enveloppe urbaine principale s'étend majoritairement sur l'unité du coteau.



Réalisation ISOCELE sur fond IGN



Ambiances et caractéristiques des unités paysagères :

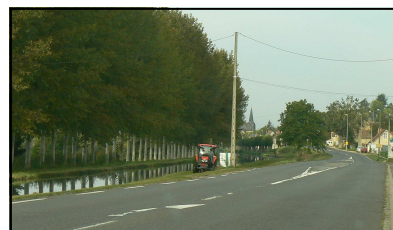
La commune se situe entre deux unités paysagères bien distinctes, la vallée du Cher et la grande Sologne. Elle se décompose en ensuite en 4 sous-unités :

- La vallée du Cher :

Deux éléments principaux composent cette unité, **le Cher** et **le canal du Berry**.

Ces deux entités présentent des ambiances très différentes. Alors que le canal est mis en valeur par ses **alignements d'arbres et ses aménagements**, le Cher, malgré sa largeur, se dissimule derrière **une végétation naturelle de ripisylve**.

Le long des cours d'eau **quelques fenêtres dévoilent le versant gauche**. De **l'autre côté, l'espace urbanisé de Mennetou s'étend le long de l'eau et sur le coteau**.



- La plaine agricole et bocagère :

L'extrême partie sud du territoire est une **plaine dédiée à la culture**.

Cette zone possède des ambiances diverses puisque **les champs sont entrecoupés de haies bocagères et de boisements** créant ainsi une **richesse paysagère et écologique importante**.

La végétation forme une trame relativement ouverte, et tend à disparaître.

- Les coteaux boisés :

De chaque côté de la vallée, **deux coteaux se font face** : celui de Maray-St-Loup et celui de Mennetou. Il existe une importante covisibilité.

Le coteau de Maray-St-Loup est visible de Mennetou par diverses fenêtres. Il est perçu comme une **zone naturelle et boisée laissant entrevoir des villages** parmi la végétation.

Le coteau de Mennetou est peu visible de loin, car **masqué par une masse boisée**. Ce **coteau est assez urbanisé mais conserve une présence végétale importante qui intègre bien le bâti**.



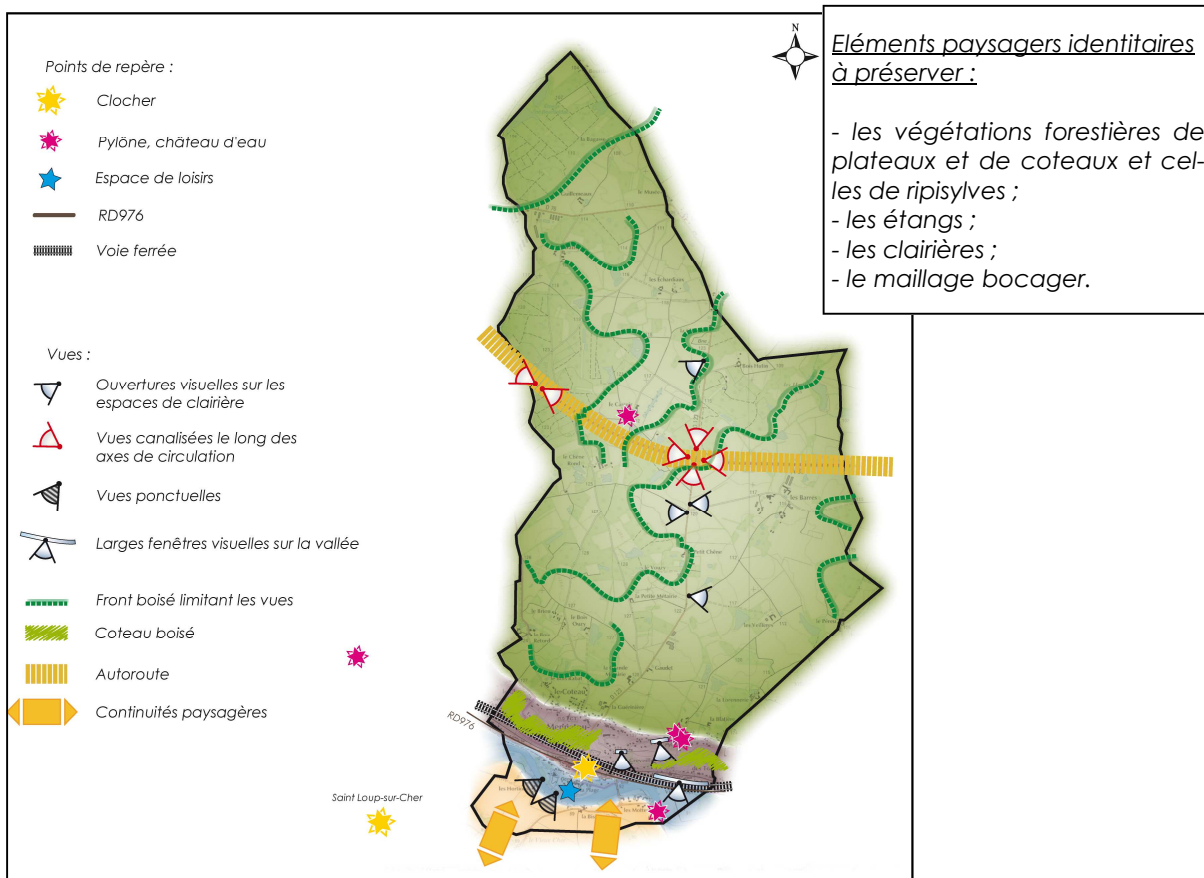
- Le plateau boisé :

Il représente **toute la partie Nord du territoire**. C'est une zone principalement peuplée de **forêts de feuillus et de résineux**.

Les étangs, pourtant présents, restent cachés derrière la densité végétale. Des **clairières plus ou moins importantes** laissent place à des écarts disséminés et aux espaces de cultures proches du bourg. **L'urbanisation résidentielle n'a pas encore trop investi cette unité**, à l'exception du haut du coteau où elle se développe depuis quelques années.



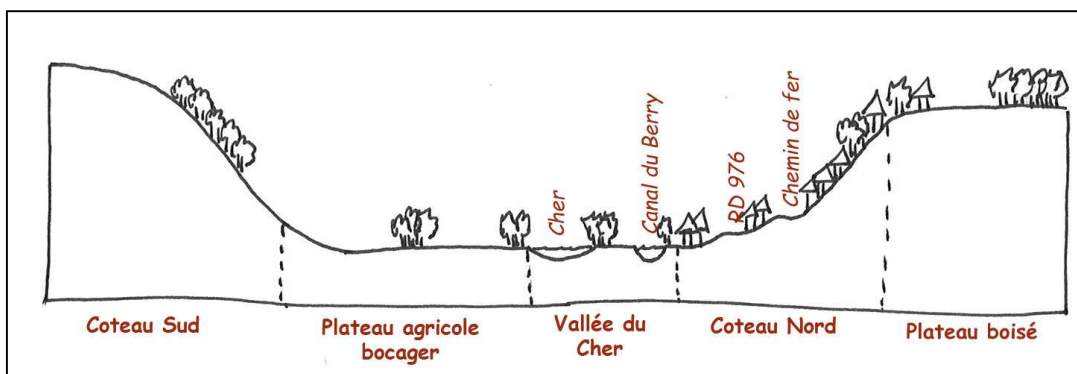
Dynamiques et sensibilités paysagères



Réalisation ISOCELE sur fond IGN

Sensibilités particulières à prendre en compte :

- les fenêtres visuelles sur la vallée du Cher, visibilité des coteaux sur la vallée et covisibilité de coteau à coteau ;
- les bords d'eau (cours d'eau, plans d'eau) ;
- l'ouverture des forêts et préservation des clairières ;
- les corridors écologiques dans les différents systèmes et unités paysagères ;
- les zones de contact entre les espaces urbanisés (villages, routes...) et les espaces naturels.



Source : ISOCELE

Cette coupe du territoire communal laisse percevoir la singularité topographique propre aux communes de ce secteur.



en bref...

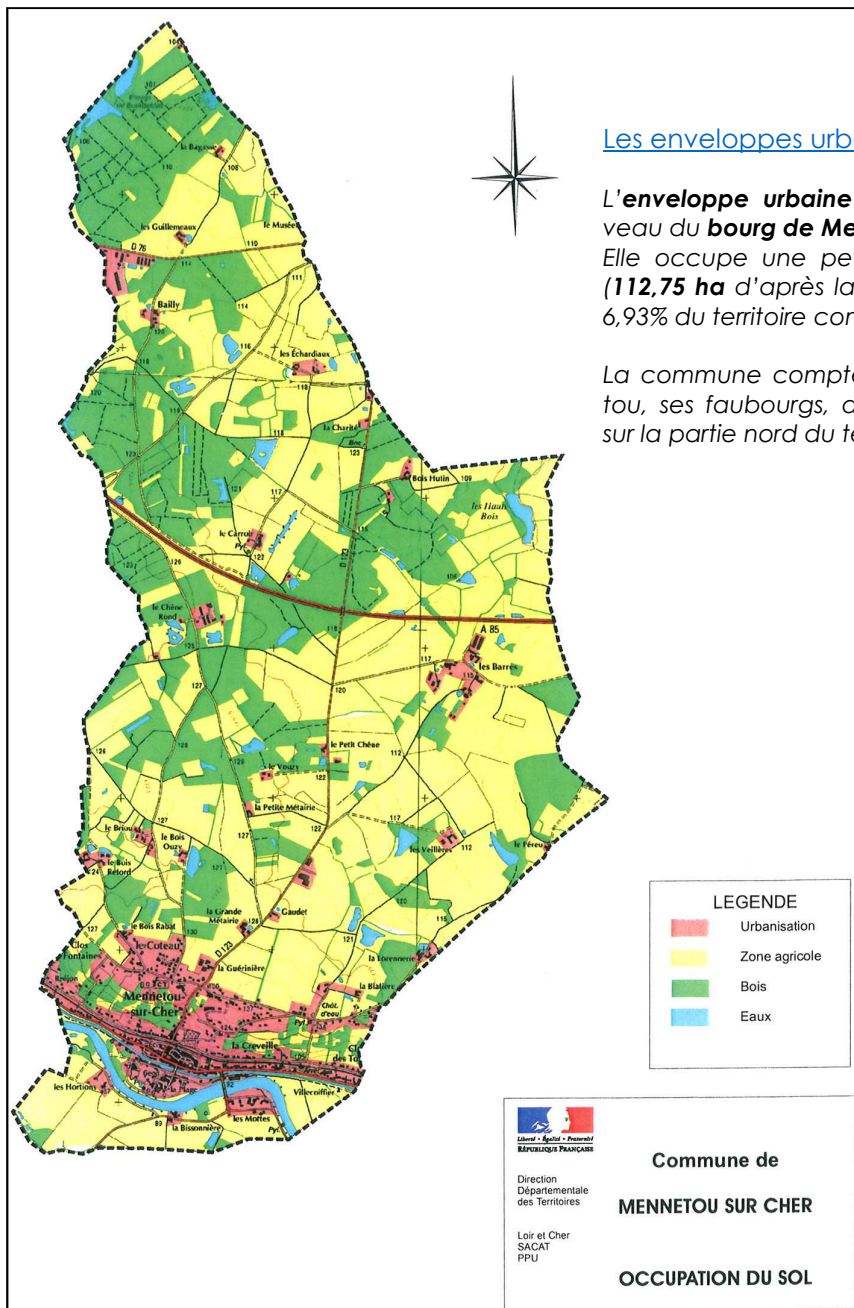
- ~ Ensembles paysagers de la Grande Sologne et de la vallée du Cher ;
- ~ Enjeux de préservation et de réhabilitation des paysages ouverts et des paysages de bords du Cher / maintien des corridors écologiques / valorisation des espaces urbanisés ;
- ~ 4 grandes unités paysagères : le plateau, le coteau, la plaine, la vallée du Cher ;
- ~ Le plateau forestier : espace vaste aux ambiances forestières et agricoles où les espaces ouverts sont encore bien présents ;
- ~ La vallée du Cher : unité composée de deux entités distinctes et très différentes, le Cher et le canal de Berry ;
- ~ La plaine agricole : zone ouverte et agricole, au bocage préservé faisant le lien avec les communes voisines ;
- ~ Le coteau : un coteau très végétalisé offrant des vues vers l'extérieur mais restant discret depuis les sites limitrophes ;
- ~ Un bourg implanté en partie basse et à flanc de coteau, face au Cher et au canal ;
- ~ Un axe autoroutier peu perceptible ;
- ~ Des points de repère et des vues ponctuelles ;
- ~ Une végétation omniprésente et diversifiée.



Le patrimoine bâti

La répartition à l'échelle de la commune :

Les sites urbanisés se concentrent au **sud du territoire**.



SITES URBANISES

Les enveloppes urbaines :

L'**enveloppe urbaine principale** se localise au niveau du **bourg de Mennehou-sur-Cher**. Elle occupe une petite partie du territoire total (112,75 ha d'après la base Corine Land Cover soit 6,93% du territoire communal).

La commune compte **le centre-bourg** de Mennehou, ses faubourgs, ainsi que de nombreux **écarts** sur la partie nord du territoire.

LEGENDE	
	Urbanisation
	Zone agricole
	Bois
	Eaux


 Direction
 Départementale
 des Territoires
 Loir et Cher
 SACAT
 PPU

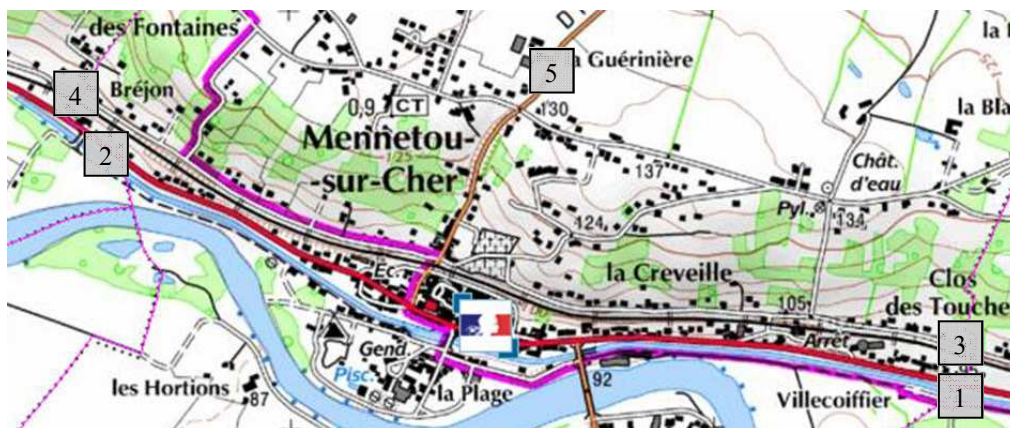
Commune de
MENNETOU SUR CHER

OCCUPATION DU SOL

<p><u>Quelques densités urbaines moyennes :</u></p> <p><u>Cœur médiéval de Mennehou :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - densité : entre 20 et 50 constructions / ha - terrains de 35 à 300 m² 	<p><u>Opérations libres :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - densité : environ 10 constructions / ha - terrains de 450 à 3 700 m² <p><u>Opérations groupées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - densité : environs 16 constructions / ha - terrains de 200 à 770 m²
---	--



Les approches et entrées de bourg :



Les entrées de bourgs ont des **ambiances variées** mais présentent un **dénominateur commun** : la **végétation**.

Les deux **entrées principales Est et Ouest**, le long de la RD 976, sont bordées de lignes urbaines auxquelles répondent les **aménagements paysagers du canal**. Le regard, stoppé par le bâti, se tourne vers le canal, ses alignements d'arbres et ses ouvertures vers la plaine.



1 / Entrée principale Est



2 / Entrée principale Ouest

Les **entrées secondaires Est et Ouest** offrent des **ambiances « villageoises »**. Des **maisons individuelles aux terrains végétalisés** accompagnent la voie de chemin de fer. En **arrière plan**, les **toitures du bourg** et le **feuillage des arbres** créent un **équilibre agréable**.



3 / Entrée secondaire Est



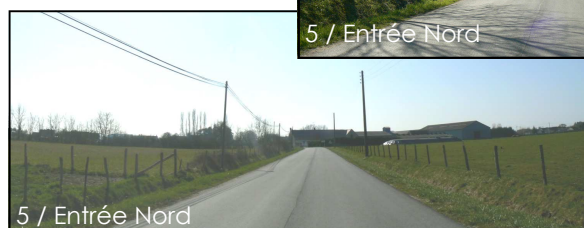
4 / Entrée secondaire Ouest

L'entrée de bourg située au Nord est marquée par une **ambiance « campagnarde »**, cernée par la **clairière agricole**.

Les **bâtiments d'une exploitation**, créent une **première séquence** dans cette entrée, puis l'**horizon se resserre progressivement** au fil du cheminement vers le bourg.



5 / Entrée Nord



5 / Entrée Nord



L'organisation urbaine du bourg :

Le bourg s'est **implanté entre le plateau boisé au nord et le Cher au sud.**

Le **bâti traditionnel est concentré dans le cœur médiéval**, forme originelle du village, encore visible aujourd'hui.

Il n'est plus réellement le **noyau central du bourg** puisque les services et commerces (mairie, espaces publics...) se situent à l'extérieur de celui-ci. La centralité s'est donc progressivement **déplacée vers le sud.**

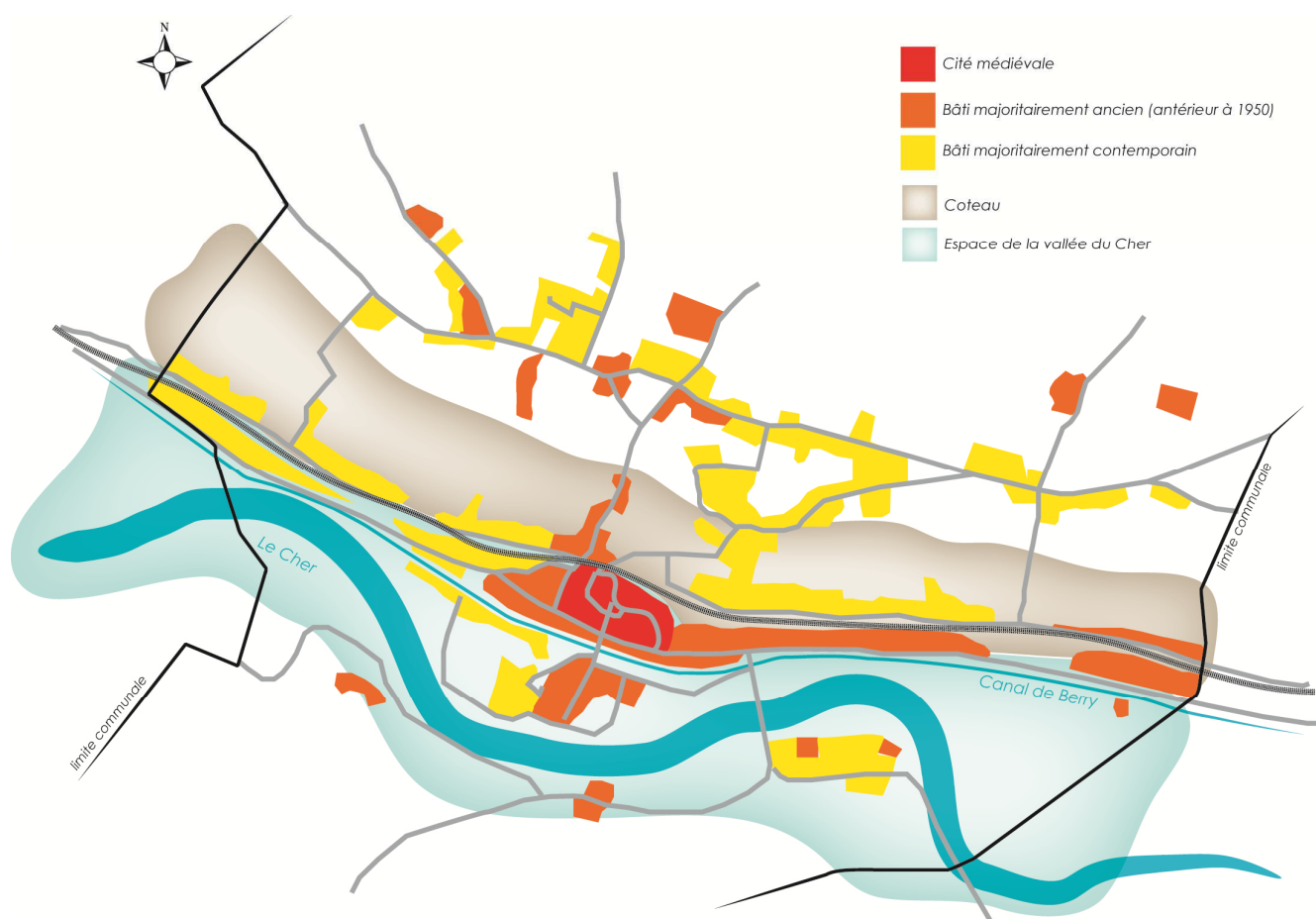
Les **extensions urbaines** se sont **développées le long de la RD 976** dans un premier temps, sur « l'île » entre le canal et le méandre du Cher, **puis vers le nord à flanc de coteau.**

Le **développement urbain s'est organisé le long des voies de circulation** créant des **espaces résiduels non construits**, en friches ou boisés.

Dans les parties plus contemporaines, le bâti à l'alignement se fait **plus rare**, laissant place des constructions en milieu de parcelle dont les terrains sont délimités par des systèmes de clôtures.

Les **constructions récentes** se sont implantées dans les espaces résiduels le long des axes routiers, mais c'est principalement au nord du bourg, **en haut du coteau** qu'elles sont les plus nombreuses.

La **végétation est très présente sur l'ensemble du bourg** et marque une volonté de rester un **village « vert »** et crée une harmonie avec la ripisylve du Cher vers laquelle le bourg est tourné.



Réalisation ISOCELE



Les ambiances traditionnelles :

Le bourg

La ville « intra-muros » : une ambiance médiévale au centre du bourg



- On y trouve :
- des rues tortueuses, étroites, pentues ;
 - des maisons implantées à l'alignement, continuité du bâti laissant peu d'espace public ;
 - des parcelles privées resserrées avec peu de jardin ;
 - des maisons à pignons aigus, construction à pans de bois, ou typiquement solognotes ;
 - une végétalisation au pied des constructions, le long de ruelles pavées.



Les faubourgs « extra-muros » organisés en « village-rue » :

- On y trouve :
- des constructions en contact avec les voies de communication (Cher, RD 976, chemin de fer...) ;
 - des enfilades de maisons mitoyennes ;
 - un réseau électrique aérien guidant le regard ;
 - une importance de la brique dans l'architecture des maisons, enduits clairs.



- des espaces publics végétalisés ;
- un axe routier central bordé de trottoirs, relayé par un système de ruelles perpendiculaires menant aux arrières des bâtiments ;
- des jardins de taille plus importante lorsqu'on s'éloigne du centre.

Les écarts



- Ils sont **nombreux** sur l'ensemble du territoire, et se composent principalement :
- **d'exploitations modernes**, en activité, proches de voies de communication ;
 - **d'anciennes fermes réhabilitées**, dissimulées par la végétation accessibles par des chemins privés (peu visibles de la route).





Les ambiances contemporaines :

Les extensions pavillonnaires

Différents éléments les caractérisent :

- **une perte d'identité** architecturale locale (**Uniformisation** et pastiches) ;
- des enduits de couleur claire;
- **de grandes unités foncières avec des constructions** majoritairement positionnées en milieu de parcelle (deux lotissements en impasse, trois opérations d'aménagement groupé);
- des clôtures grillagées et des bâtis variés ;
- **une intégration des constructions par le végétal** (haies, arbres de haut jet...);
- la présence de haies monostratifiées (une seule essence).
- un stationnement dispersé ;
- **une emprise de la voirie importante et majoritairement dédiée à la voiture.**

Les parcelles résiduelles laissent des poches naturelles importantes au sein de ces espaces urbanisés.



Les espaces économiques

Une **zone économique**, la « **Zone d'Activités des Godets** » accueille deux entreprises. En dehors de cet espace dédié, quelques entreprises se sont implantées en périphérie du bourg. Elles sont souvent dissimulées par la végétation et présentent ainsi un **impact paysager réduit**.





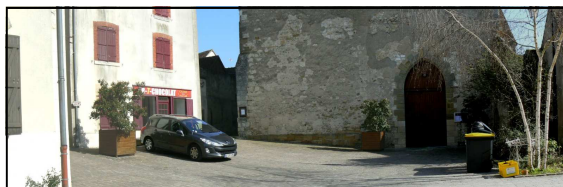
Les espaces publics ou collectifs :

- Les espaces publics et leurs abords :

La commune « **intra-muros** » ne compte pas beaucoup de places publiques.

La cité médiévale recense **deux places**, l'une au centre du village, face à la porte Jeanne D'Arc, l'autre devant l'Eglise.

Comme les places de cette époque, elles sont **exiguës et minérales**.



Les **places extra-muros** sont peu nombreuses et **situées au sud du bourg**, sur l'île, entre le canal et le méandre du Cher. Ce sont de grandes places végétalisées qui constituent des espaces de **stationnement ombragés, ou des lieux de rassemblement (commerces, services...)**.



Les **rives du canal et du Cher** sont traités en **espaces publics dédiés à la promenade**.

Les **bords du canal** sont **aménagés** : alignements d'arbres, cheminements piétons, bancs, etc.

Les **bords du Cher**, peu accessibles, sont restés **naturels**, et présentent des berges boisées (ripisylve dense).



- Les espaces publics dédiés au sport et aux loisirs :

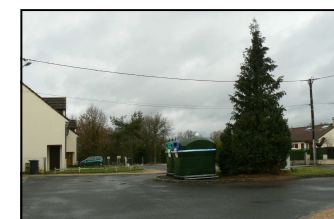
Tous les espaces de loisirs (tennis, piscine, aires de jeux pour enfants...) sont implantés sur le site du « Pont » au sud du bourg (entre le Cher et le canal). Les infrastructures sont ouvertes vers le Cher et relativement peu végétalisées, l'aire de jeux s'insère dans la végétation de bord de cours d'eau.

Le terrain de football présente la particularité de se situer sur la commune de Langon, au sud, limitrophe du territoire communal.



- Les espaces collectifs au sein des nouveaux espaces urbanisés :

Au sein du lotissement une placette végétalisée termine la voie en impasse. Aucun aménagement annexe n'est prévu (stationnements, espaces de récréatifs...).





Les dynamiques et sensibilités urbaines du bourg :

Le développement du bourg est **contraint par le Cher au sud**, et **s'effectue sur les zones les moins pentues du coteau au Nord** (le long des axes de communications principaux et en haut du coteau). La zone urbanisée du bourg a désormais rejoint celle de Châtres-sur-Cher (continuité du bâti le long de la départementale).

Le **sud du bourg est attractif** de par ses **commerces, services et espaces de loisirs**, regroupés en un même site.

Le **bourg est connecté avec le Cher** grâce à la végétation s'étalant de la rivière jusqu'en haut du coteau et également par la concentration des activités, notamment de loisirs, à proximité du cours d'eau. Le développement urbain à flanc de coteau a su garder des fenêtres sur le Cher et sa ripisylve, garantissant, de plus, un lien visuel.

Les **axes de communication sont principalement dédiés à la voiture**, seuls les bords du canal sont aménagés pour le déplacement doux (piétons, cycles...).

Il n'y a que **peu de continuité entre la zone sud** du bourg (bas du coteau) et la **zone nord** (haut du coteau).

Les **espaces non urbanisés** forment des **poches « encadrées »** de bâti. Ces espaces **végétalisés** présentent une **pente plus importante**.

Le **bâti linéaire** des années 1970-1980 a laissé place à **des opérations d'aménagement moins consommatrices d'espace**.



Réalisation ISOCELE



en bref...

- ~ Une enveloppe urbaine implantée le long des axes de communication et en haut du coteau ;
- ~ Des densités urbaines raisonnées dans les opérations d'aménagement groupées du bourg ;
- ~ De plus faibles densités urbaines dans les autres sites urbanisés ;

- ~ Des approches de bourg identitaires et valorisantes ;
- ~ Un bâti traditionnel majoritairement concentré dans le centre médiéval et couvrant une surface urbaine moins importante que le bâti récent ;
- ~ Un végétal entrant dans les espaces urbains ;
- ~ Un centre ancien identitaire et préservé, au potentiel touristique certain ;
- ~ Peu d'éléments visibles de petit patrimoine ;
- ~ Des ambiances contemporaines diversifiées ;
- ~ Des espaces publics diversifiés, majoritairement végétalisés ;
- ~ Un développement urbain contraint par les éléments naturels ;
- ~ Un bourg tourné vers sa vallée ;
- ~ Des pôles sports et loisirs regroupés dans le sud du bourg ;
- ~ Des potentiels de développement au sein de l'enveloppe urbaine ;

- ~ Une urbanisation hors bourg réduite ;
- ~ Deux types d'espaces urbanisés : le bourg et les écarts.



Réseaux de communication

Réseaux routiers :

Voirie :

Mennetou-sur-Cher est traversée par :

- l'autoroute 85
- le RD 976
- la RD 123
- la RD 76
- la RD 100
- la RD 37

Elle dispose de voies communales, sentes et chemins qui relient le bourg au reste du territoire.

Les deux voies principales supportent un trafic journalier important :

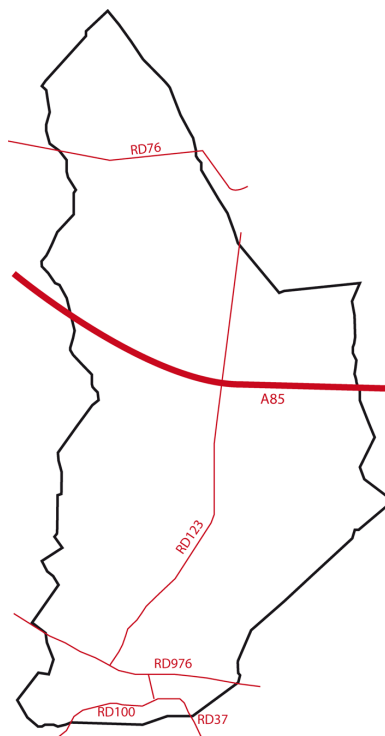
- l'A85 est la plus empruntée avec un trafic journalier moyen de **11 936 véhicules**. Il n'existe pas d'accès direct à l'autoroute depuis le territoire communal.
- la RD 976 supporte un trafic journalier de **4 913 véhicules**, elle est classée en axe structurant.

Autres estimations de trafic :

- RD 123 (dans sa portion sur le territoire) : entre 0 et 500 véhicules jour.
- RD 100 et la RD 37 (dans leur portion sur le territoire) : entre 501 et 1000 véhicules jour.

La RD 976 est classée en axe structurant et à grande circulation. Les RD 123, RD 100 et RD 37 sont considérées comme des voiries d'intérêt cantonal.

Réseaux routiers principaux (autoroute et départementales)



Source : ISOCELE d'après IGN

Lutte contre le bruit

L'autoroute 85 est concernée par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

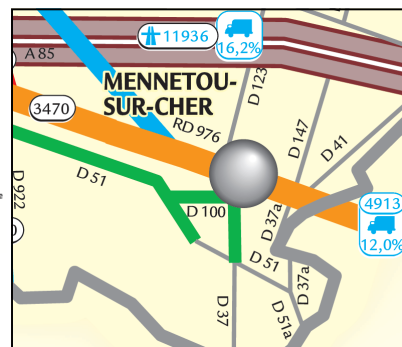
Constructibilité

La RD 976 et l'A85 sont concernées par l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme qui institue une bande inconstructible de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (sauf exception) et institue une bande inconstructible de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées en autoroute (sauf exception).



Classification des Routes par catégorie	
Axe structurant	cat 1 - 425 km
Route d'intérêt départemental	cat 2A - 348 km
	cat 2B - 345 km
Voie d'intérêt cantonal	cat 3 - 2316 km
RD =	3434 km

- De 0 à 500 véhicules
- De 501 à 1000 véhicules
- De 1001 à 2500 véhicules
- De 2501 à 5000 véhicules
- + de 5001 véhicules
- Autoroutes
- Circulation moyenne journalière
- Point de comptage permanent pourcentage de poids lourds



Source : CG 41 - Trafic routier 2008

Source : Règlement de la voirie départementale - 2009



Accidentologie

Trois accidents ont été recensés sur le territoire communal entre 2005 et 2009 (faisant 4 blessés), dont deux ont eu lieu sur la RD976.

Transports collectifs :

- Réseau ferré :

La commune possède une gare desservie par le TER Tours-Bourges (Nevers).

- Réseau de cars/bus :

La commune n'est pas desservie par les transports du Loir et Cher, les arrêts les plus proches sont situés à Romorantin- Lanthenay (ligne 4 vers Blois, ligne 15 Romorantin-Lanthenay).
Le car TER possède deux arrêts sur la commune, à la Gare et à la Mairie.

- Transport scolaire :

Le ramassage scolaire est assuré pour les collèges et lycées de Romorantin, ainsi que pour les collèges et lycées de Vierzon.

- Déplacements doux :

Plusieurs circuits (Grande Randonnée et autres itinéraires) sont inscrits dans le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (PDIPR) du Loir-et-Cher.

Des aménagements sont inscrits au schéma directeur cyclable adopté par le CG 41 le 24 septembre 2002.



Réseaux techniques

Eau potable :

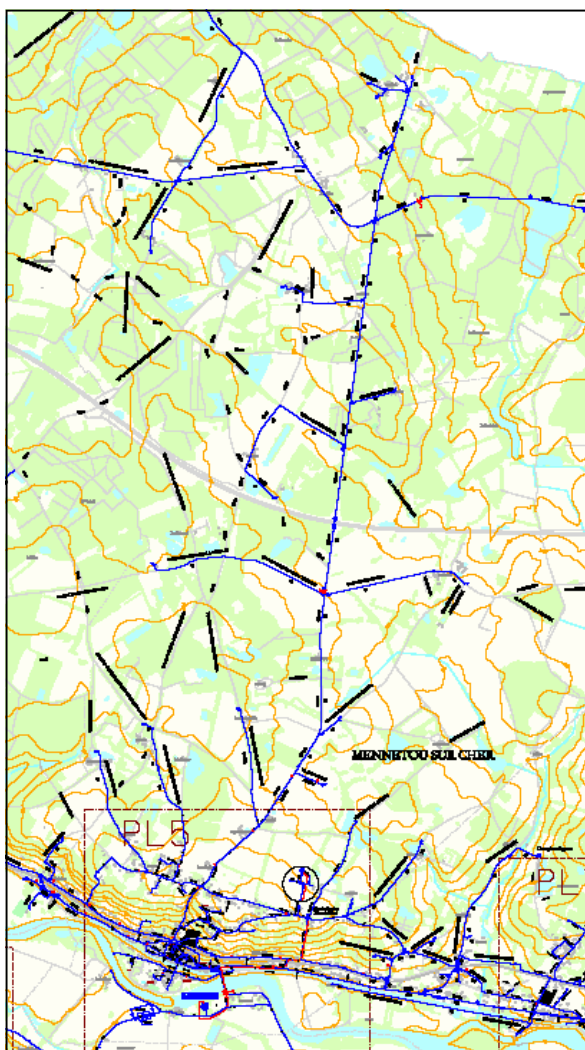
- Captage d'eau potable :

Le **captage d'eau potable** est situé au **lieu-dit « Les Mottes »**. Il ne bénéficie **pas de périmètre de protection**. La procédure est en cours d'instruction depuis 2006. Les châteaux d'eau de Maray et Mennetou-sur-Cher sont connectés.



- Données sur la qualité de l'eau prélevée :

L'eau du captage est de bonne qualité.



- Réseau d'eau potable :

La commune est bien desservie en eau potable. Les **réseaux desservent les écarts à l'exception** des Vieillères, du Péreu, du Vouzy et du Chêne rond.

Le **bourg possède des canalisations de diamètres suffisants** pour permettre un complément d'urbanisation au sein du bourg. Le centre-bourg possède **encore quelques canalisations en fonte**.

- Défense incendie :

La commune recense **22 bornes incendies** réparties sur le territoire.

Eaux pluviales :

Une étude sur la gestion des eaux pluviales a été effectuée sur la commune.

Le **réseau est actuellement en unitaire**, malgré une tentative de séparatif.

Source : Véolia



Eaux usées :

Mennetou dispose **d'un lagunage de 540 Equivalent Habitants (EH)**. Un rapport SATESE indique qu'il est **en surcharge hydraulique** (230% de sa capacité nominale) liée à la nature du réseau qui engendre des temps de séjour trop courts dans les bassins. Les eaux de sortie ne répondaient pas aux normes de rejet.

Une étude diagnostique de réseau est en cours afin d'identifier les dysfonctionnements du réseau d'assainissement et engager une réflexion sur le système de traitement pouvant garantir les normes de rejet. **636 EH sont aujourd'hui raccordés à la lagune**. La création d'une nouvelle lagune est envisagée.

Energies :

Systemes utilisant des énergies renouvelables :

Un projet communal de parc solaire est à l'étude sur la ZA des Godets. Des réflexions privées sont également en cours, dans le nord de la commune.

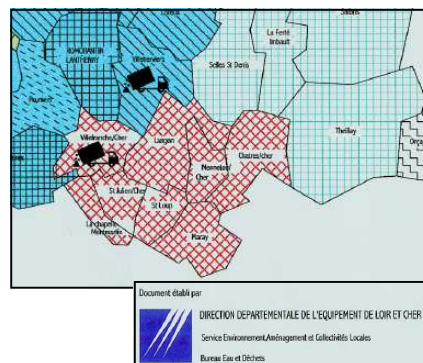
Gestion des déchets :

La commune est située dans le **secteur IV** (Grande Sologne et Syndicat de Mer) **du Plan Départemental des Déchets Ménagers et Assimilés** (PDEDMA) pour lequel est envisagé la filière mixte compostage et incinération.

Elle fait partie du **SIVOM de Mennetou-sur-Cher** compétent pour la collecte et le traitement des déchets ménagers.

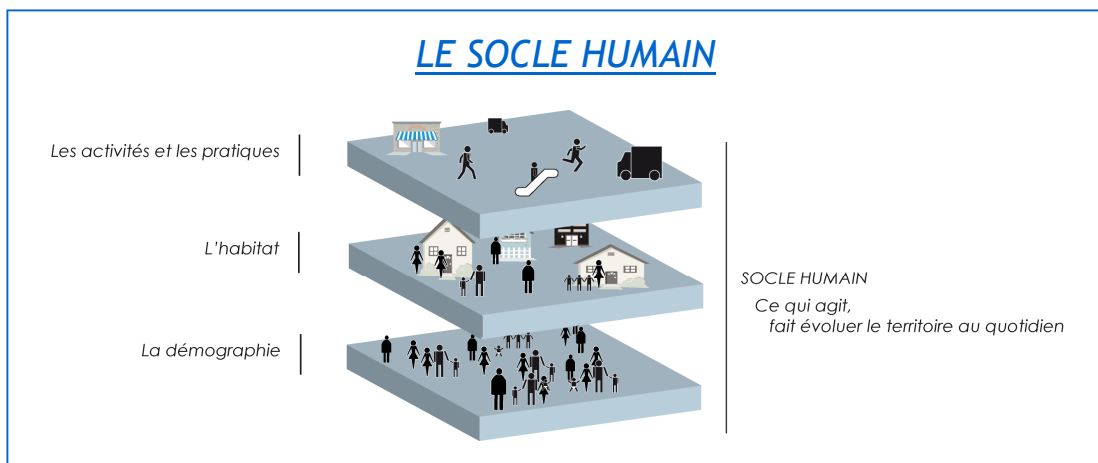
De plus le SIVOM a mis en place une collecte des déchets d'activités de soins à risques infectieux et assimilés (DASRIA) pour les patients en auto-traitement sur la commune. Ce site est déclaré conformément à la réglementation en vigueur.

La déchetterie est située sur la commune de Villefranche-sur-Cher.



en bref...

- ~ Un maillage de voies départementales, communales, de chemins ruraux qui quadrillent le territoire ;
- ~ Une autoroute au Nord et un axe départemental structurant classé à grande circulation qui traverse le bourg ;
- ~ Des modes de transport collectif peu représentés ;
- ~ Un réseau de circuits de randonnées ;
- ~ Un captage d'eau potable sans périmètre de protection ;
- ~ Une eau souterraine de bonne qualité ;
- ~ Une bonne desserte du bourg en AEP ;
- ~ Des poteaux incendie en suffisance ;
- ~ Une étude réalisée sur la gestion des eaux pluviales ;
- ~ Aucun schéma directeur d'assainissement, une station d'épuration ;
- ~ Une étude en cours de réalisation pour améliorer le système de traitement des eaux usées.





Typologie démographique

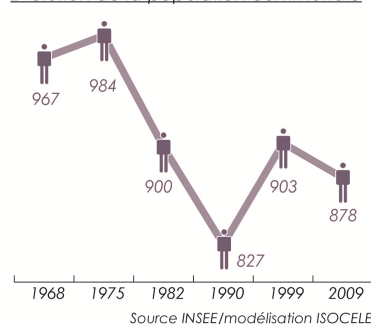
La population

Mennetou-sur-Cher compte 878 habitants en 2009. Sa population n'a cessé de fluctuer depuis 1968. Après un déclin important entre 1975 et 1990, la commune a connu un bref regain de croissance entre 1990 et 1999. Depuis 1999, la commune perd de la population.

La commune a perdu presque 11% de sa population depuis 1975 (pic démographique), ce qui représente une perte démographique importante pour une commune de cette taille.

Cette diminution récente de la population s'explique par un **solde migratoire** (différence entre les entrées et les sorties) **redevenu négatif après 1999** et un **solde naturel** (différence entre le nombre de naissances et de décès) **presque toujours négatif depuis 1968**. Le taux de mortalité reste souvent supérieur au taux de natalité.

Evolution de la population communale



	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009
Variation annuelle moyenne de la population	+ 0,3%	- 1,3%	- 1,1%	+ 1%	- 0,3%
- due au solde naturel	0%	- 0,9%	- 0,7%	- 0,1%	- 0,3%
- due au solde apparent des entrées sorties	+ 0,3%	- 0,4%	- 0,4%	+ 1%	0%
Taux de natalité en ‰	14,4	8,6	9,8	12,6	11,2
Taux de mortalité en ‰	14,6	17,3	16,4	13,2	14,2

La répartition par âges

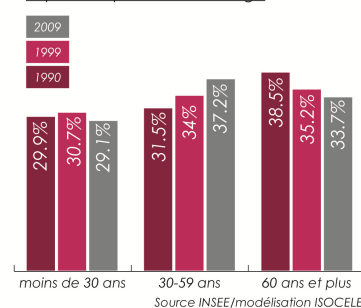
La commune connaît un vieillissement de sa population par rapport à 1999. La répartition des tranches d'âges fait apparaître :

- une **légère diminution des moins de 30 ans et des plus de 60 ans** ;
- une **légère augmentation des 30—59 ans**.

Les moins de 30 ans restent la population la moins représentée sur le territoire avec moins de 30%.

L'indice de jeunesse (rapport des moins de 20 ans par rapport aux plus de 65 ans) **est de 0,73 en 2007 à Mennetou-sur-Cher. Cet indicateur démontre le vieillissement de la population.**

Population par tranches d'âge



Les ménages

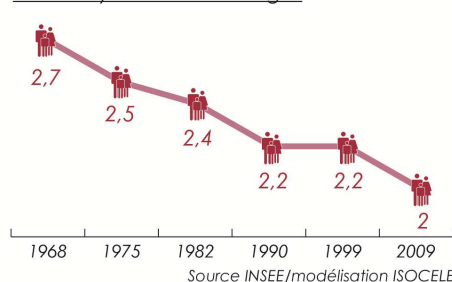
En 1999 il était recensé 408 ménages.

Depuis 1968 **le nombre moyen d'occupant par ménage diminue** (tendance nationale due à la généralisation des familles monoparentales, à la baisse du nombre d'enfants, et à la décohabitation) :

- 1968 : 2,7 personnes par ménage en moyenne ;
- **2009 : 2 personnes par ménage en moyenne.**

La **proportion des personnes vivant seules augmente** dans toutes les tranches d'âge à l'exception des **80 ans et plus**, même si elle **reste importante**.

Taille moyenne des ménages





Habitat

Le parc de logements

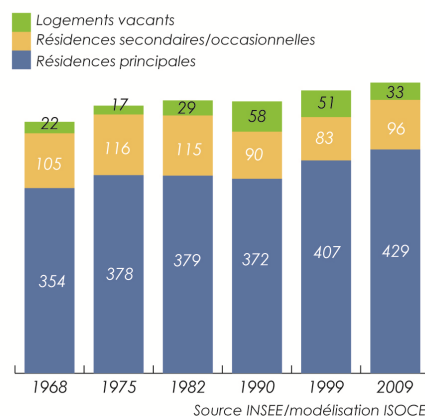
La commune compte **558 logements en 2009**, soit 17 de plus qu'en 1999. Le parc a augmenté depuis 1968 avec une moyenne d'environ **2 logements supplémentaires par an**.

Les **résidences principales** sont majoritaires avec **429 unités en 2009** (76,9% du parc).

Les **logements secondaires** restent moins nombreux : **96 unités** (17,1% du parc). Leur nombre reste **stable depuis 1968** (oscillant entre 83 et 116 unités).

Le nombre de **logements vacants** a diminué en 2009 : **33 unités**, soit environ 5,9% du parc (part relativement faible).

Evolution du parc de logements



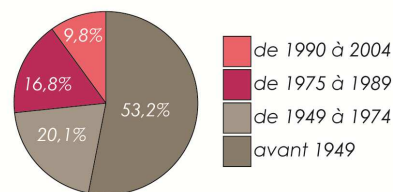
La **maison individuelle** reste la principale forme d'habitat même si elle tend à diminuer, avec **512 unités** en 2009 (91,7%). **41 appartements** ont été recensés la même année sur la commune représentant 7,4% du parc. Ce type de logement a considérablement augmenté depuis **1999** (où ils représentaient 3% du parc).

Les résidents sont principalement **propriétaires (74,7%)**, cependant la part de **locataires** reste non négligeable (**22,5%** des résidents).

Parc HLM : **19 logements** sont recensés en 2011. En 2006, ils représentaient **3,5%** des logements. La commune a pour **projet de développer sa part de logements sociaux de 7 unités complémentaires**, dans le cadre de l'application du programme communautaire de logements.

Le **parc est relativement ancien** avec 53,2 % des logements construits avant 1949 et 26,6% après 1975.

Date d'achèvement des logements



La rotation au sein du parc (sur 5 ans)

67% des ménages habitent leur logement depuis plus de 5 ans.

La pression foncière

Entre 2000 et 2006, la commune a approuvé 16 nouveaux permis de construire de maisons individuelles, et 11 entre 2008 et 2010.

Entre **2,6 et 3,6 PC ont été approuvés en moyenne par an** depuis 2000.



en bref...

- ~ Croissance démographique en légère baisse depuis 1999
- ~ Soldes naturels et migratoires souvent négatifs ;
- ~ Phénomène de vieillissement de la population ;
- ~ Diminution progressive de la taille des ménages ;
- ~ Augmentation de la proportion de personnes vivant seules ;
- ~ Croissance du parc de logements d'environ 2 unités par an depuis 1968 ;
- ~ Prépondérance des résidences principales ;
- ~ Parc relativement ancien ;
- ~ Faible taux de vacance ;
- ~ Logements individuels prédominants, présence d'appartements à souligner dans le bourg ;
- ~ 3,5 % du parc est dédié aux logements HLM ;
- ~ Faible taux de rotation au sein de parc.



Pratiques

Les activités économiques du territoire

La population active

En 2009, on comptait **354 actifs** (72,3%) sur la commune, soit une diminution d'**1 point depuis 1999**.

64,7% des actifs ont un emploi, et le taux de **chômage** est de **10,5%** en 2009. Aujourd'hui, une quarantaine de personnes recherchent un emploi.

Les **salariés sont majoritaires** (78,1%).

Emploi et activités économiques

- **201 emplois sur la commune** en 2009 (7 emplois de moins qu'en 1999).

- Un **indicateur de concentration d'emplois de 63,3** (fort).

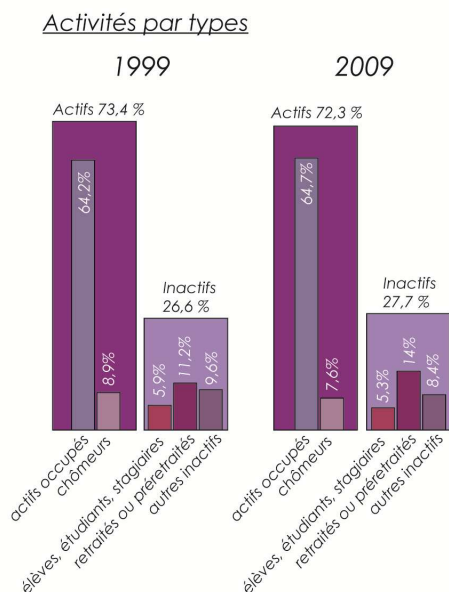
Au 01/01/2011 les **entreprises locales appartiennent majoritairement aux secteurs d'activités** suivant :

- les **commerces, transports et services divers** (53,6%)
- les **administrations publiques, enseignement et santé** (16,1%).

EMP T5 - Emploi et activité		
	2009	1999
Nombre d'emplois dans la zone	201	208
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	317	316
Indicateur de concentration d'emploi	63,3	65,8
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	48,7	48,3

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.



Source INSEE/modélisation ISOCELE

DEN T5 - Nombre d'établissements par secteur d'activité au 1er janvier 2011		
	Nombre	%
Ensemble	56	100,0
Industrie	7	12,5
Construction	10	17,9
Commerce, transports, services divers	30	53,6
dont commerce et réparation auto.	15	26,8
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	9	16,1

Champ : activités marchandes hors agriculture.
Source : Insee, REE (Siriène).

Artisanat : couvreur, peintre en bâtiments, plâtrier-maçon, serrurier...

Commerces : hôtel-restaurant, fleuristes, boulangers, charcutier, épicerie, garagistes, jardinerie... les petits commerces sont assez bien représentés localement.

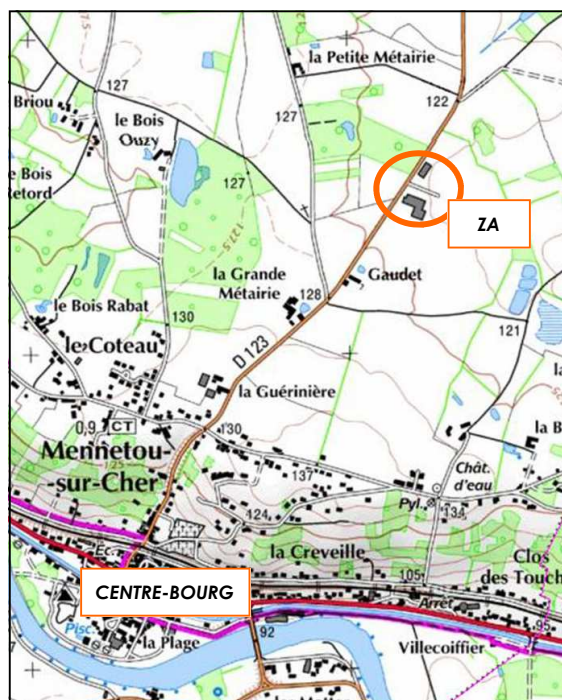
Autres : médecin, infirmiers, notaires, banques...

Les habitants bénéficient des commerces et services de proximité de première nécessité.

La zone d'activités

Zone d'activité des Godets : 2 entreprises implantées et embauchant environ 25 personnes.

Il s'agit d'un lotissement de plus de 10 ans, le règlement est aujourd'hui caduc.





L'atelier agricole réalisé dans le cadre de l'étude PLU a permis d'actualiser ces données locales et mis en avant le contexte suivant :

- les **activités agricoles** locales sont principalement tournées vers l'élevage ;
- les **sites d'exploitation** concernent essentiellement la **moitié nord du territoire** ;
- il existe des **bâtiments d'élevage à proximité de la RD 76** qui dépendent du siège d'exploitation des **Vaux verts sur la commune de Langon**. L'exploitant projette la construction de nouvelles structures liées à des fonctions de stockages et d'accueil d'animaux. Les constructions traditionnelles situées sur le **site des Guillemeaux** présentent des potentiels de changement de destination à prendre en considération. L'exploitant utilise des méthodes équivalentes aux systèmes d'agriculture biologiques et développe des circuits courts en viande (alimentation des cantines locales) ;
- un **site d'exploitation** (élevage bovin) est **proche du bourg** (la grande métairie) ;
- le **site des Barres** accueille deux sites d'exploitation d'élevages (volailles, chevaux, moutons). Il existe 3 gîtes ruraux sur le site et des potentiels de changement de destination d'anciennes annexes agricoles. Des tiers habitent dans le hameau ;
- un **jeune exploitant souhaite s'installer** en élevage bovin ou ovin dans le nord du territoire.

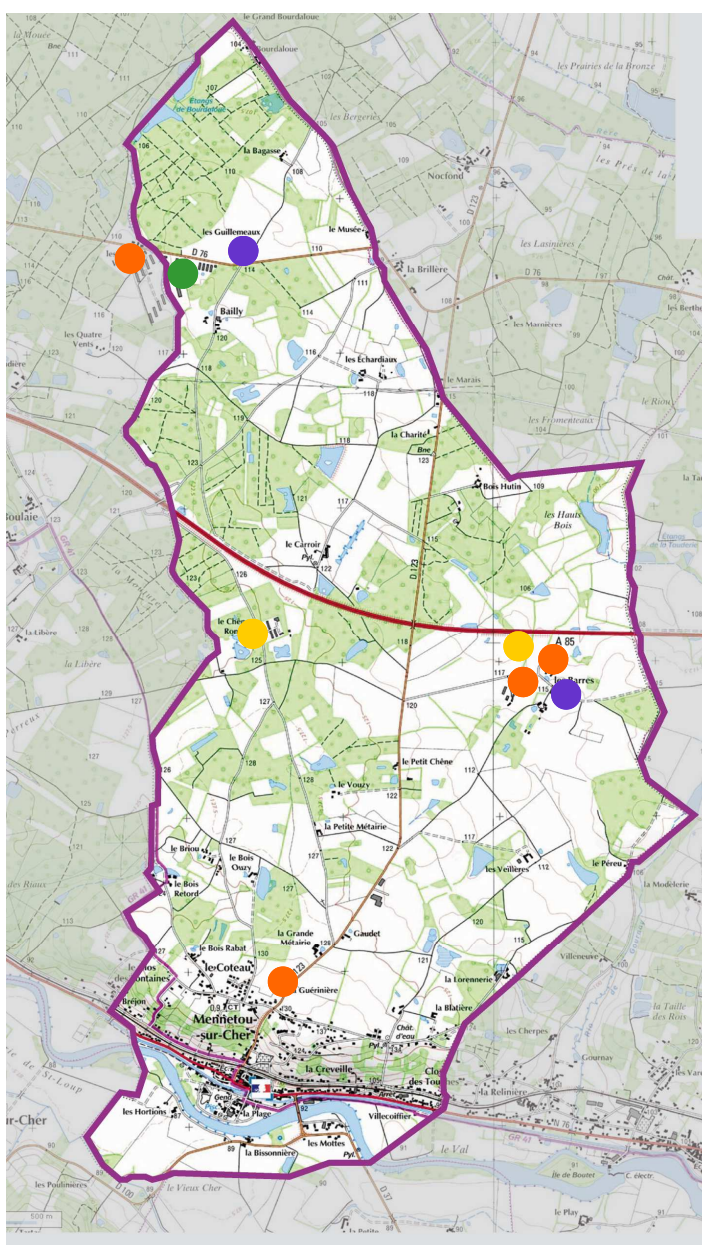
- Siège agricole
- Projet de siège agricole
- Bâtiments agricoles
- Potentiel de changement de destination des bâtiments existants (destination touristique)

La commune signale également des démarches établies en mairie par **des personnes qui souhaitent développer des activités de maraîchage**.

Les exploitants indiquent que des partenariats peuvent être mis en place et que des terres pourraient leur être mises à disposition.

Les **réflexions concernent également des projets photovoltaïques** en toiture de bâtiments ou sous la forme de parc solaire.

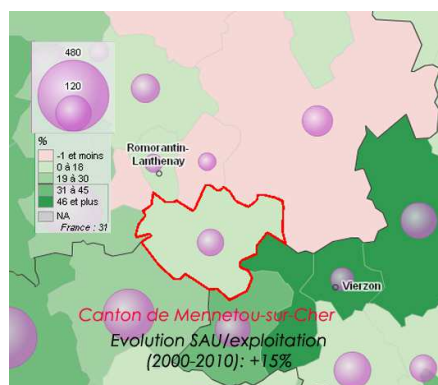
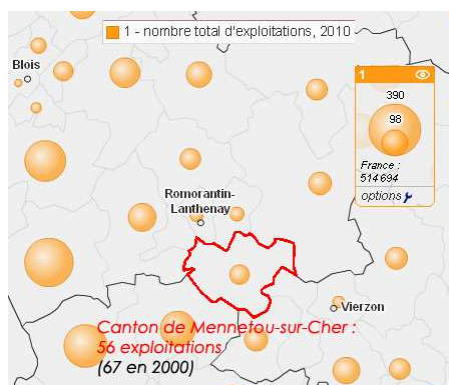
Certaines études sont en cours localement.





Les données statistiques agricoles sont issues du recensement général agricole de 2010.

A l'échelle du **Canton de Mennetou-sur-Cher**, 56 exploitations actives sont recensées en 2010. La surface agricole utilisée (SAU) moyenne des exploitations du Canton atteint 97 hectares. Elle a progressé de 15% entre les deux recensements.



Cependant, à l'échelle communale, l'activité agricole n'a cessé de se raréfier depuis les années 1980.

Les dernières données communales sont issues du recensement agricole de 2010. Certaines données sont couvertes par le secret statistique. En raison de la faible représentation agricole, de nombreux résultats sont masqués.

Mennetou-sur-Cher compte **3 exploitation ayant son siège sur la commune en 2010**, soit 2 exploitations de moins qu'en 2000.

L'activité agricole reste principalement tournée vers l'élevage (Granivores mixtes essentiellement). La commune comptabilise en 2010 752 unités de gros bétail.

La surface agricole utilisée par les exploitations est de 376 ha en 2010 (contre 611 ha en 2000).



Le **phénomène de déprise agricole** est explicité localement par :

- **la proximité de l'agglomération romorantinaise** et la pression urbaine liée à cette situation géographique ;
- une **rétenion foncière des terres agricoles** ; les terres disponibles ne sont pas relouées aux exploitants actifs ;
- une **pression foncière liée à l'activité économique de la chasse**, plus rentable que certaines activités agricoles.

Les exploitants identifient des **enjeux de** :

- **préservation d'espaces de projets agricoles** : il est important de pouvoir faire évoluer les exploitations mais également de pouvoir accueillir des salariés sur sites, notamment pour les activités d'élevage qui demandent une proximité immédiate avec les animaux ;
- les **superficies drainées sont importantes** localement et **devraient être optimisées** ;
- **prise en compte des axes de circulations agricoles** : les chemins ruraux et certaines voies rurales connaissent des augmentations importantes de trafic automobile. Les voies agricoles doivent être préservées et adaptées à la configuration des machines agricoles ;
- **réflexion sur des modes d'actions cohérents à une échelle élargie** (communauté de communes), en prenant en considération les potentiels économiques, touristiques, de préservation du cadre de vie et des paysages qui dépendent du maintien et du bon fonctionnement de l'agriculture.
- **organisation des partenariats entre exploitants et développement/valorisation des actions favorisant les circuits courts et l'agriculture biologique** ou les procédés qualitatifs s'en rapprochant.

Un **programme d'actions agricoles** a été lancé récemment par la communauté de communes.

Des **études de circuits courts et de développement de l'agriculture biologique** sont également en cours dans la vallée du Cher.



Tourisme

Mennetou-sur-Cher se situe au **carrefour de plusieurs routes historiques** : la route des châteaux de la Loire, la route des Vins, le route de la Porcelaine, la route Jacques Cœur.

C'est une cité Médiévale protégée dotée de nombreux monuments constituent son attractivité principale. La commune investit dans ce sens puisque le pavage des ruelles du centre ancien a été rénové, des manifestations et expositions sont organisées....

La commune possède une **salle d'exposition-vente** et un **office de tourisme cantonal**.

Hébergements et capacités d'accueil :

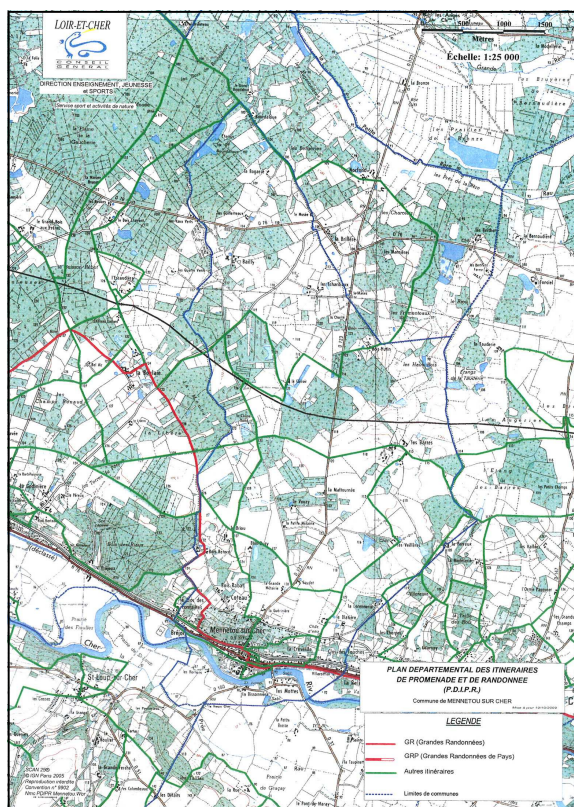
- 3 chambres d'hôtes ;
- 1 hôtel (10 chambres) - restaurant ;
- 4 meublés de tourisme et gîtes ruraux ;
- 1 camping (50 places) ;
- 1 aire de camping-cars.

Activités de proximité :

- base nautique (Châtres-sur-Cher) ;
- musée de Sologne (Romorantin) ;
- zoo de Beauval (St-Aignan-sur-Cher).

Les différents modes d'hébergement sont attractifs. Le camping est complet 15 jours sur les 3 mois d'ouverture estivale. L'aire de camping-car est également un atout (retombées financières sur la commune estimées à environ 30€ par jour).

Itinéraires de randonnées



Source : PAC

Déplacements doux

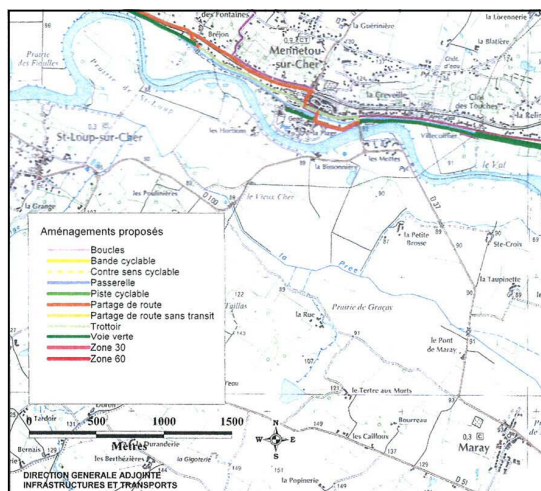
Randonnées pédestres :

- Circuits du Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnée (PDIPR) ;
- 3 circuits pédestres ;
- GR 41.

Circuits vélo :

- 3 itinéraires vélo autour de la commune ;
- Schéma directeur cyclable.

Extrait du schéma directeur cyclable



Source : PAC



Equipements et services locaux :

Secteur scolaire :

Ecole communale : une école maternelle et une école primaire (95 élèves en 2010/2011) la commune est en RPI avec Langon - Maray, les transports sont internes au RPI ; une cantine (environ 70 repas par jour) ; une garderie.

Les collèges et lycées sont à Romorantin-Lanthenay et Vierzon, des transports scolaires sont prévus vers ces deux sites.

Secteur sportif et de loisirs : des terrains de tennis, une piscine, une aire de jeux pour enfants, un terrain de football sur Langon.

Secteur médical : deux médecins généralistes, deux infirmiers, un ambulancier, un kinésithérapeute, un ostéopathe, une pharmacie.

Secteur associatif : Une salle des fêtes, une salle de réunion servant également aux associations, une bibliothèque ; plus d'une vingtaine d'associations sportives, culturelles et sociales.

Autres équipements : une poste, une banque avec distributeur de billets.

en bref...

- ~ Diminution des actifs ;
- ~ Fort taux de concentration d'emplois ;
- ~ Entreprises au bourg et en périphérie plus ou moins proche du bourg ;
- ~ Une zone économique présentant un potentiel d'accueil de nouvelles activités ;
- ~ Une agriculture surtout liée à l'élevage ;
- ~ Des espaces agricoles, notamment en partie nord et sud de la commune ;
- ~ Une capacité d'accueil touristique et des cheminements de découverte du territoire ;
- ~ Un attrait touristique de la commune ;
- ~ Des équipements et services adaptés au contexte urbain.



LE SOCLE REGLEMENTAIRE

Les dispositifs concernant l'environnement
des biens et des personnes

Les dispositifs concernant l'environnement naturel



SOCLE REGLEMENTAIRE

Ce qui cadre les pratiques,
s'impose,
initie ou contraint les pratiques



Dispositifs concernant l'environnement naturel

Les inventaires visant à assurer une préservation des habitats et des espèces :

Les Zones de Protection Spéciale (ZPS) [protection oiseaux] et les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) [protection faune, flore et milieux de vie] constituent le réseau Natura 2000 depuis la directive « Habitats » de 1992.

Natura 2000

La commune est concernée pour les **2/3 nord de son territoire** par la ZSC « Grande Sologne », désignée par arrêté préfectoral du 26 octobre 2009.

Superficie totale : 346 184 ha

Intérêts :

- Sologne des étangs ou Sologne centrale, qui recèle plus de la moitié des étangs de la région ; les sols sont un peu moins acides que dans le reste du pays ;

- Sologne sèche ou Sologne du Cher, qui se caractérise par une plus grande proportion de landes sèches à Bruyère cendrée, callune et héliantheme faux alysson.

La Sologne est drainée essentiellement par la Grande et la Petite Sauldre, affluents du Cher. Certains sous bassins versants recèlent encore des milieux tourbeux (rière, croisne, boutes...).

Caractères du site : vaste étendue forestière émaillée d'étangs, située en totalité sur les formations sédimentaires du Burdigalien. Agriculture en recul, fermeture des milieux ouverts (landes).



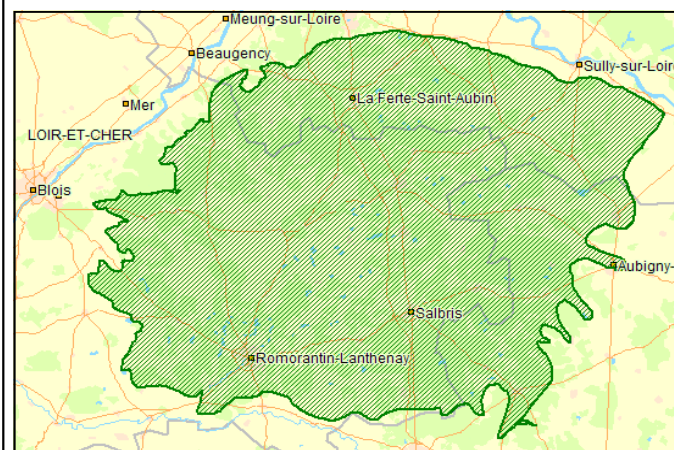
Source : Géoportail

DOCOB : objectifs de conservation des habitats et espèces communautaire du site :

- Lutter contre la fermeture des milieux ouverts ;
- Soutenir et restaurer le fonctionnement des étangs piscicoles et autres habitats aquatiques et humides d'eau non courante ;
- Gérer le réseau hydrographique ;
- Entretien et préserver les milieux forestiers.

Absence d'inventaires précis et récents.

NATURA 2000 Sologne



Source : réseau Natura 2000

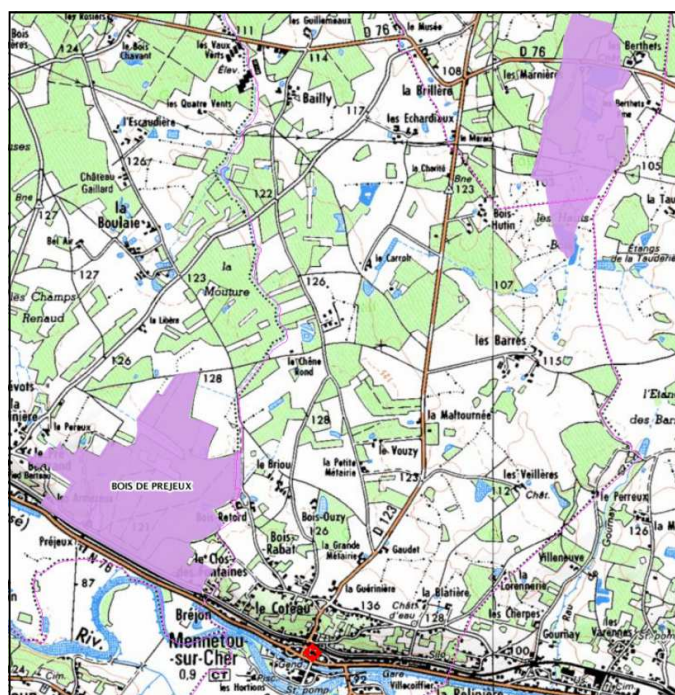


L'inventaire des ZNIEFF répertorie les périmètres au sein desquels se trouvent des milieux naturels ou des espèces de faune et de flore remarquables au niveau régional.

- La ZNIEFF de type 1 est une zone de superficie limitée avec un intérêt biologique remarquable.
- La ZNIEFF de type 2 est un grand ensemble naturel riche et peu modifié ou qui offre des potentialités biologiques importantes.

Les ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique)

La commune est concernée par des deux ZNIEFF de type 1 sur des secteurs limités de son territoire.



Source : Géoportail

ZNIEFF de type 1 « Prés et étangs des Fromentaux » :

Inventaire : 1986

Milieux : bois, prairies, friches sur sol marneux frais et humide

Intérêt : Faunistique et floristique

ZNIEFF de type 1 « Bois de Préjeux » :

Inventaire : 1986

Milieux : boisement évolué sur sols variés ; vallons à végétation neutro-basocline

Intérêt : un des massifs boisés les plus étendus de cette partie du val du Cher

en bref...

- ~ un site Natura 2000
- ~ deux ZNIEFF de type 1.



Dispositifs concernant l'environnement des biens et des personnes

Les inventaires visant à assurer une préservation des biens et des personnes :

- Prise en compte du risque de mouvements de terrain :

- par « retrait-gonflement » des sols argileux

Les 2/3 du territoire sont concernés par ce risque.

Les aléas sont **faibles (20% du territoire) et moyen (47%) en parties nord et sud**. Le haut du bourg se situe en zone d'aléa moyen.

L'aléa est **fort (2%) en partie sud du territoire**, dans la zone comprise entre la nationale et le canal (partie ancienne du bourg également comprise dans cette zone d'aléa).

Le reste du territoire a un **aléa a priori nul (31%)**.

Trois arrêtés préfectoraux de reconnaissance de catastrophe naturelle ont été pris en 1992, 1994 et 1998.

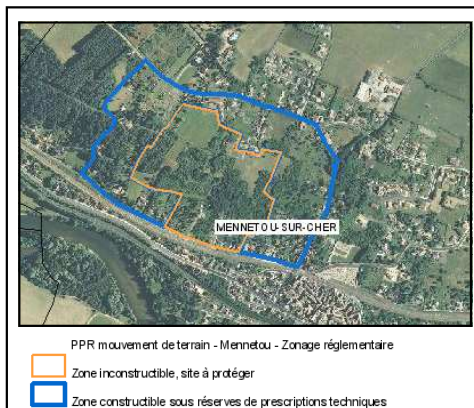
22 sinistres ont été recensés en grande partie le long de la voie de chemin de fer.

Il existe des risques de mouvements de terrain :

- par éboulement, chutes de pierres et de blocs,
- par effondrement,
- par glissement de terrain,
- par tassements différentiels.



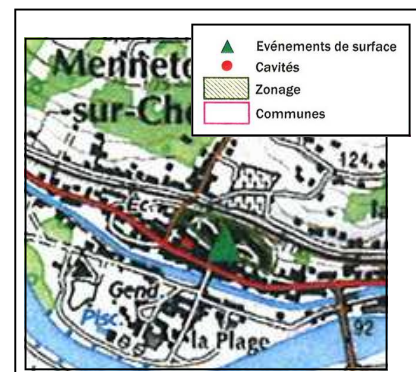
Source : BRGM



Source : BRGM

Un **arrêté préfectoral du 30 juin 1992** a défini un **périmètre de risque de glissement de terrain** sur la commune, dans le **secteur « Clos des Pierres »**. Il existe ainsi deux zones correspondant à la nature du risque :

- **zone très exposée (rouge)** : construction interdite ;
- **zone moyennement exposée (bleue)** : certaines constructions sont possibles sous réserve de prescriptions techniques très sévères.



Source : PAC

- par la présence de cavités souterraines

La commune compte 0 à 0,5 cavités par km².

Il existe une **cavité souterraine abandonnée non minière** sur la commune qui peut représenter un risque d'effondrement (souterrain refuge sous le « vieux-bourg »).

- Prise en compte du risque d'inondation :

- par inondation et coulée de boue

Trois arrêtés préfectoraux ont été pris en 1983, 1999 et 2001.

Autres risques identifiés : risque sismique, risque de transport de matières dangereuses (RD976, A85 et voie ferrée).



Les Servitudes d'utilité publique :

La commune compte **10 servitudes d'utilité publique** sur son territoire, dont 2 servitudes d'alignement (cf. annexes du PLU)

Parmi ces servitudes on trouve :

Transport de gaz :

Le territoire communal est traversé par 3 canalisations de transport de gaz naturel sous pression :

- Artère Méry-sur-Cher (DN 600 - PMS 80 bar)
- Artère Méry-sur-Cher/Chissay (DN 150 - PMS 67,7 bar)
- Doublement Méry-sur-Cher (DN 600 - PMS 80 bar)

Ces ouvrages sont réglementés par l'arrêté du 4 août 2006.

Canalisations électriques :

La ligne Bourg - Romorantin (90kV) passe sur le territoire communal.

Chemins de fer :

La ligne 593.000 de Vierzon à St-Pierre des Corps traverse la commune.

Communications téléphoniques et télégraphiques :

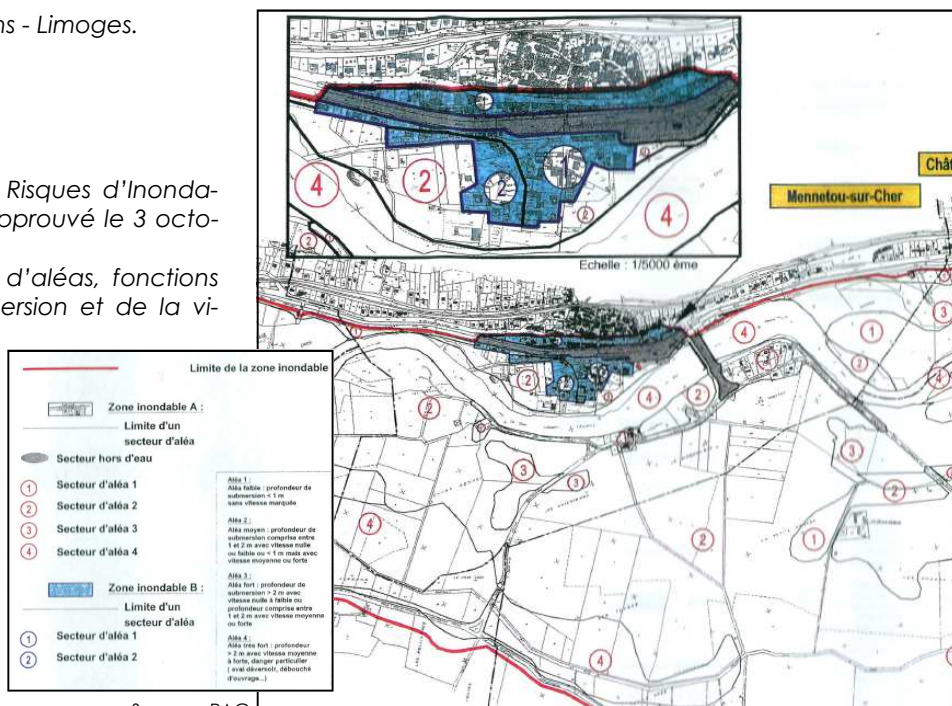
Le câble n°362 Paris - Orléans - Limoges.

PPRI :

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Cher a été approuvé le 3 octobre 2000.

Le PPRI compte 4 niveaux d'aléas, fonctions de la profondeur de submersion et de la vitesse du courant.

La commune est concernée par les 4 niveaux d'aléas.

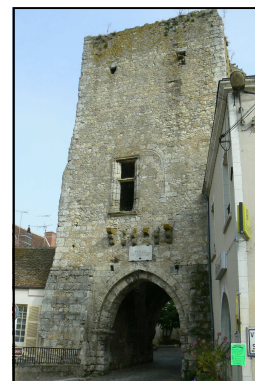


Sites inscrits et monuments historiques :

Le centre-bourg, délimité par la RD 976, la rue Bonin et la rue des Fossés, est concerné par un **périmètre Site Inscrit** depuis le 1er avril 1943.

La commune compte :

- **3 Monuments Historiques classés** : l'Eglise St-Urbain (6 juin 1920), les restes de l'ancien prieuré (17 septembre 1907) et les ruines des remparts, des portes et de la cour (24 décembre 1913).
- **3 monuments historiques inscrits** : maison fin XVIème siècle (6 janvier 1926), maison XIIIème siècle (11 mars 1935), maison en pans de bois (2 décembre 1946).



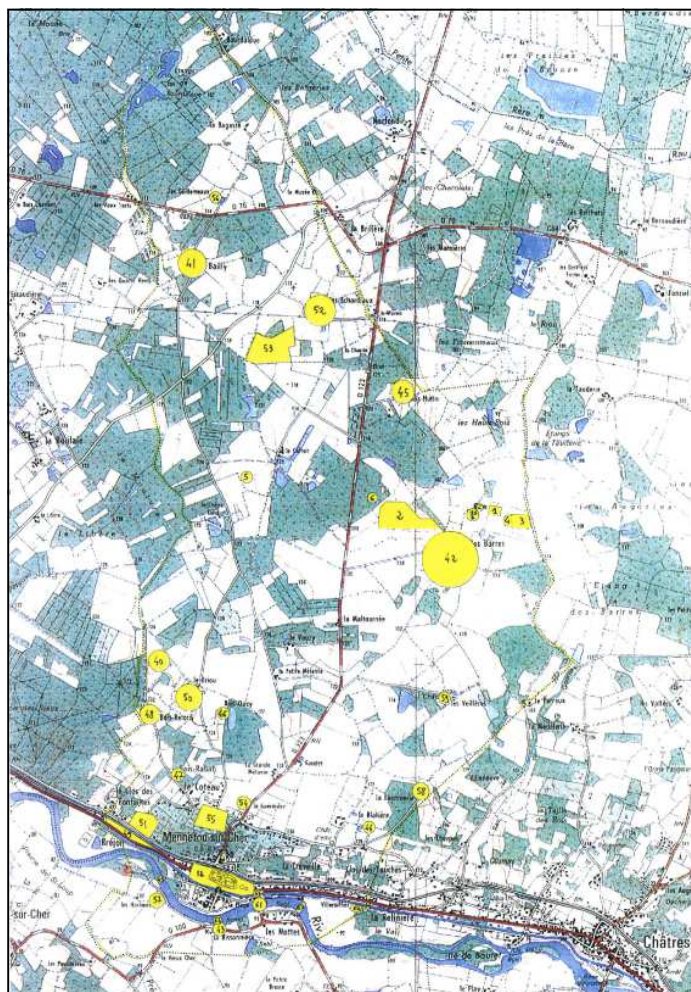


Les sites archéologiques :

Un inventaire scientifique des potentiels archéologiques fonde l'arrêté préfectoral définissant les sites archéologiques présents sur le territoire communal. Ces informations ne sont pas exhaustives.

Le territoire communal compte **67 de sites archéologiques reconnus ou supposés**, qui attestent de l'ancienneté de la présence humaine sur Mennetou-sur-Cher. Certains sites ont été découverts lors de la construction de l'A 85.

Des fouilles sont alors obligatoires sur ces sites en amont de tout projet constructif.



Source : PAC

en bref...

- ~ Une sensibilité aux mouvements et aux glissements de terrain ;
- ~ Une zone inondable
- ~ Des servitudes d'utilité publique à prendre en compte ;
- ~ Des monuments historiques ;
- ~ De nombreux sites archéologiques.



Profil environnemental





Un outil au service du développement durable du territoire

Le **profil environnemental** est un outil technique créé en France à la fin des années 1990. Il a accompagné l'application de la loi **Voynet** au niveau national et régional. C'est une sorte de « **carte d'identité environnementale** » d'un territoire à un instant T, destinée à aider les acteurs (communes en particulier) à restaurer, protéger et gérer les ressources environnementales, et à hiérarchiser les enjeux, notamment dans la **perspective d'un aménagement et d'un développement soutenable du territoire**.

Quatre raisons essentielles nous conduisent aujourd'hui à inscrire les politiques d'aménagement dans cette logique :

- une **demande sociale** pour une meilleure qualité de vie,
- une **urbanisation difficilement maîtrisée** en termes d'espaces, de déplacements, accompagnée de la production de nuisances et d'une fragmentation éco-paysagère, facteur de perte de biodiversité,
- une **synergie croissante entre dynamique économique et choix environnementaux**,
- une **pression réglementaire complexe et croissante**, nécessitant une vision globale et transversale de la question environnementale.

Méthode d'élaboration du profil environnemental local :

L'analyse de l'état initial de l'environnement communal permet d'établir les éléments du profil en :

- synthétisant les données principales mises en lumière par milieux,
- identifiant l'état constaté des divers milieux environnementaux locaux en 2010,
- les points forts et points faibles locaux,
- les réponses apportées ce jour par les acteurs locaux.

Cette analyse permet d'identifier des enjeux environnementaux qui donnent lieu à la sélection de défis environnementaux prioritaires.

Ces défis guideront le projet d'aménagement et de développement durable du P.L.U.

Le profil prend une forme synthétique, non technique, et accessible à tous.

Il pourra constituer une base d'évaluation du PLU pour les années à venir.

Des thématiques ont été définies permettant d'organiser le profil de manière transversale :

- **Milieux naturels et biodiversité** (trames verte et bleue, espèces) ;
- **Cadre de vie** (paysages naturels, urbains, transports et déplacements, nuisances) ;
- **Ressources naturelles** (sous-sols et sols, eau, forêt) ;
- **Pollutions** (air, eau, sol, déchets) ;
- **Sécurité** (risques naturels et technologiques majeurs).

Le profil environnemental est un **outil de dialogue**.

La qualité de la démarche repose sur un **partenariat impliquant les principaux acteurs de l'environnement local**.

En ce sens, **il est partagé** avec les personnes publiques associées à l'étude P.L.U.

La **participation de tous** à la définition et à la sélection des enjeux et défis environnementaux **renforce la qualité du travail de diagnostic** et favorise l'engagement des acteurs dans la prise en compte de l'environnement.



Milieux naturels et biodiversité : constat / enjeux / défis.

Etat des milieux en 2010 :		Caractéristiques et tendances évolutives :	
<p><u>Trame verte :</u> Massifs boisés composés de futaies de feuillus et de résineux et de taillis. Trame bocagère. Ripisylves.</p> <p><u>Trame bleue :</u> Le Cher. Le canal de Berry. Présence d'étangs dissimulés.</p> <p><u>Espèces :</u> Biodiversité importante et riche.</p>	+	<p><u>Trame verte :</u> Natura 2000 : ZSC « Grande Sologne ». Ripisylve des bords du Cher. Trame bocagère encore présente.</p> <p><u>Trame bleue :</u> Rôle de corridor écologique. Réservoir de biodiversité.</p> <p><u>Espèces :</u> ZNIEFFs de type 1 et 2.</p>	
	-	<p><u>Trame verte :</u> Pression de l'agriculture sur la bocage ?</p> <p><u>Trame bleue :</u> Qualité du Cher ? Du canal ? Rupture de corridors ? Eutrophisation/ fermeture des étangs ?</p> <p><u>Espèces :</u> Espèces invasives ? Atteintes des cultures ?</p>	

Réponses locales récentes :

Trame verte :
Création de la zone Natura 2000.
Création de ZNIEFF.

Trame bleue :
Préservation du canal de Berry.

Espèces :
Création de la zone Natura 2000.
Création de ZNIEFF.

Défis environnementaux locaux :
<ul style="list-style-type: none"> ☞ Concilier préservation des espèces et des habitats et pratiques humaines ; ☞ Préserver les niches écologiques et les habitats vitaux à la biodiversité locale en particulier les bocages, les zones prairiales et les étangs ; ☞ Prise en compte du site Natura 2000 et préservation de la faune et de la flore associée ; ☞ Accompagner et suivre la politique de préservation de l'environnement naturel initiée régionalement ; ☞ Evaluer l'impact écologique du projet de PLU à partir des éléments disponibles ou connus.



Cadre de vie : constats / enjeux / défis

<p>Etat des milieux en 2010 :</p> <p><u>Paysages naturels :</u> Unités paysagères départementales de « La Grande Sologne » et de la « Vallée du Cher ». 4 unités paysagères locales : vallée du Cher, plaine cultivée, coteau boisé, plateau forestier. Espace agricole important.</p> <p><u>Paysages urbanisés :</u> Organisation urbaine simple composée du bourg et d'écart. Densités urbaines variées, dense en bourg médiéval et plus lâches sur les extensions récentes. Ambiance végétale exceptée dans le centre médiéval. Entrées de bourg aux ambiances variées mais toujours couplées au végétal. Extensions urbaines parsemées le long des axes de communication en bas et haut de coteau, laissant de grandes poches urbaines. Peu de logements vacants. Logements sociaux. Pôles économiques à l'extérieur du bourg le plus souvent intégré au végétal. Espaces publics diversifiés et arborés.</p> <p><u>Patrimoine culturel :</u> Bourg médiéval typique et préservé. Bourg médiéval protégé.</p>	<p>Caractéristiques et tendances évolutives :</p> <p><u>Paysages naturels :</u> Paysages ruraux identitaires. Présence de massifs boisés identitaires. Ouvertures visuelles. Préservation du paysage de bords de rives. Préservation des espaces boisés.</p> <p><u>Paysages urbanisés :</u> + Pôles urbains regroupés. Grands paysages préservés. Poches disponibles au sein de l'enveloppe urbaine. Bâtiments typiques préservés. Peu de logements vacants. Espaces collectifs variés et accessibles. Présence importante du végétal au sein du bourg et des extensions.</p> <p><u>Patrimoine culturel :</u> Monuments classés et inscrits, cité médiévale protégée.</p> <hr/> <p><u>Paysages naturels :</u> Urbanisation s'étendant sur le plateau.</p> <p><u>Paysages urbanisés :</u> - Enveloppe du bourg distordue, s'étirant le long des axes. Ambiances urbaines des extensions banalisées. Pas ou peu d'espaces publics dans les extensions. Ambiance végétale parfois banalisée dans les extensions (haies monostratifiées...).</p>
--	---

Réponses locales récentes :

Paysages naturels :
Atlas des paysages départementaux.
Volonté de ne plus étendre l'urbanisation sur le plateau.

Paysages urbanisés :
Projet de constructions de logements sociaux à travers le Plan Communautaire.

Patrimoine culturel :
Restauration du pavage du centre bourg médiéval.
Réflexion autour de la mise en place d'un Périmètre de Protection Modifié.

<p>Défis environnementaux locaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ☞ Rechercher une cohérence dans la forme et le fonctionnement urbain du bourg ; ☞ Eviter l'urbanisation en périphérie de bourg et initier une gestion économe de l'espace dans le développement urbain ; ☞ Eviter le tout pavillonnaire et faciliter l'implantation de nouvelles formes architecturales (environnementales) ; ☞ Initier la réalisation d'espaces publics de qualité dans les nouvelles extensions urbaines ; ☞ Maintenir le végétal au sein du bourg mais limiter les haies monostratifiées et privilégier les haies mélangées ; ☞ Maintenir les surfaces ouvertes sur le plateau boisé et protéger les paysages identitaires et les ouvertures visuelles du bourg vers le grand paysage ; ☞ Maintenir la politique de mise en valeur du bourg médiéval ;



Ressources naturelles : constats / enjeux / défis

<p>Etat des milieux en 2010 :</p> <p><u>Sous-sols :</u> Sous-sol composé d'alluvions, d'argiles, de cailloutis et de sables. Substrat par endroit imperméable pouvant s'engorger assez rapidement.</p> <p><u>Sols :</u> Superficie communale de 1626 ha. Parcellaire fonctionnel. Variations topographiques marquées par un coteau abrupte. Occupation du sol dominée par les cultures et l'élevage. Valeur agronomique moyenne.</p> <p><u>Eaux souterraines :</u> Nappe du Cénomaniens. Nappe captive alimentée difficilement et lentement par les eaux de pluie.</p> <p><u>Eaux de surface :</u> Le Cher. Le canal de Berry. Les étangs.</p> <p><u>Eaux de pluies :</u> Cumul annuel moyen de 733 mm.</p> <p><u>Forêt :</u> Massif boisé important.</p>
--

<p>Caractéristiques et tendances évolutives</p> <p><u>Sols :</u> Territoire rural assez vaste. Topographie et qualité de sol permettant la culture et l'élevage. Sol agricole préservé du mitage. Valeur agronomique moyenne du sol.</p> <p><u>Eaux souterraines :</u> Infiltration des eaux de pluie dans le sol perméable. + 1 captage situé sur la commune. Eaux de captage de bonne qualité. Nappe moins sensible aux activités anthropiques sur le territoire.</p> <p><u>Forêt :</u> Espace forestier important et préservé.</p>
<p><u>Sols :</u> Présence de cultures pouvant engendrer des dégradations du sol (phytosanitaire, uniformisation des assolements, régression des prairies...).</p> <p><u>Eaux souterraines :</u> - Captage d'eau potable non protégé. Niveau bas de la nappe. Présence de l'agriculture pouvant engendrer des pollutions des eaux souterraines.</p> <p><u>Eaux de surface :</u> Présence de l'agriculture pouvant engendrer des pollutions des eaux de surface.</p> <p><u>Eaux de pluies :</u> Pas de plan de gestion des eaux de pluie. Réseau géré en unitaire. Le coteau peut être soumis ponctuellement à des problématiques de ruissellement.</p>

Réponses locales récentes :

Sols :
Mise en place d'un outil de gestion et de planification durable des territoires (PLU).

Eaux de surface :
Suivi des orientations du SDAGE Loire-Bretagne.

Eaux de pluies :
Tentative de gestion en séparatif.



Défis environnementaux locaux :

- ☞ Maitriser l'étalement urbain et la préservation des terrains en haut de coteau ;
- ☞ Garantir une maîtrise du rythme de construction et une diversité des tailles de parcelles ;
- ☞ Mettre en place des outils d'aménagement favorisant une gestion durable et économe du territoire ;
- ☞ Evaluer le potentiel de captage d'eau potable, et ne pas générer de consommation disproportionnée ;
- ☞ Ne pas entraver l'écoulement des eaux de pluie (par un développement urbain important notamment), et gérer durablement cette ressource en l'optimisant (gestion à la parcelle) ;
- ☞ Veiller à un maintien du coteau par la végétation afin de limiter les dégâts dus au ruissellement.



Pollutions et déplacements : constats / enjeux / défis

Etat des milieux en 2010 :	Caractéristiques et tendances évolutives :
<p><u>Air :</u> Climat océanique dégradé. Qualité de l'air préservé.</p> <p><u>Eaux :</u> Captage d'eau potable de bonne qualité. Traitement des eaux usées par lagunage.</p> <p><u>Sols :</u> 8 sites inventoriés comme pollués.</p> <p><u>Déchets :</u> Filière mixte compostage et incinération. Collecte des déchets d'activités de soins à risques infectieux ou assimilés. Déchetterie à Villefranche.</p> <p><u>Transports et déplacements :</u> Réseaux de routes départementales et voies communales se croisant au centre bourg. Une RD classée GC à l'intérieure du bourg. Une gare desservie en TER (trains et cars). Pas de ligne de bus départementale. Transport scolaire. Flux routier important sur la départementale RD 976.</p>	<p><u>Air :</u> Faible taux de CO₂.</p> <p><u>Eaux :</u> Bonne qualité de l'eau potable. Assainissement collectif pour le bourg.</p> <p>+ <u>Déchets :</u> Collecte et traitement des déchets ménagers par le SI-VOM de Mennetou-sur-Cher. Déchetterie accessible à Villefranche.</p> <p><u>Transports et déplacements :</u> Bonne desserte et accessibilité au territoire. Desserte TER. Transport scolaire.</p> <hr/> <p><u>Air :</u> Une route a Grand circulation dans le bourg (D 976).</p> <p><u>Eaux :</u> Pas de schéma directeur d'assainissement. Station d'épuration en surcharge hydraulique.</p> <p>- <u>Sols :</u> Peu de sites potentiellement pollués.</p> <p><u>Transports et déplacements :</u> Pas de transports à la demande. Pas de desserte départementale vers Romorantin. Peu de liaisons douces internes au bourg, notamment entre le haut et le bas du coteau.</p>

Réponses locales récentes :

Eaux :
Réalisation d'un étude diagnostic sur la station de lagunage.
Orientation de SDAGE Loire-Bretagne.

Déchets :
Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés.

Transports et déplacements :
Aménagement en faveur des PMR.

Défis environnementaux locaux :
<ul style="list-style-type: none"> ☞ Gérer durablement les eaux usées en veillant à l'amélioration de leur traitement par la station de lagunage et en le complétant éventuellement par d'autres systèmes de traitement des eaux ; ☞ Veiller à la qualité des rejets (eaux, boues) de la station de traitement des eaux ; ☞ Ne pas générer d'accueil permanent de population sur des sols pollués sans prétraitement ; ☞ Initier la réalisation de liaisons douces au sein du maillage urbain, notamment entre le haut et le bas du bourg.



Sécurité : constats / enjeux / défis

<p>Etat des milieux en 2010 :</p> <p><u>Risques naturels :</u> Risque d'inondation par débordement du Cher. Evolution des sols argileux. Trois arrêtés de catastrophes naturelles pour ruissellement et coulée de boue en 1983, 1999 et 2001. Risque d'effondrement par présence de cavité souterraines. Risque de glissement de terrain. Risque d'éboulement, chûtes de pierres et de blocs. Risque de tassements différentiels.</p> <p><u>Risques technologiques :</u> Présence d'une canalisation de gaz. Transport de matières dangereuses (voies routières et ferrées).</p>	<p>Caractéristiques et tendances évolutives :</p> <p>+</p> <p><u>Risques naturels :</u> Aléas faible à moyen de retrait-gonflement des sols argileux sur la majorité de la commune. Cartographie des aléas.</p> <p><u>Risques technologiques :</u> Cartographie des réseaux de gaz. Centre de secours sur le territoire communal.</p> <p>-</p> <p><u>Risques naturels :</u> Aléas fort de retrait-gonflement des sols argileux dans le sud du territoire. Zones très exposées et moyennement exposées pour les glissements de terrains.</p>
--	--

Réponses locales récentes :

Risques naturels :
 Peu d'urbanisation dans les zones à risque.
 22 poteaux incendies répartis sur le territoire.

Risques technologiques :
 Respect et prise en compte des servitudes et protocoles.

<p>Défis environnementaux locaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ☞ Prise en compte des risques naturels présents sur le territoire sur les espaces urbanisés et à urbaniser. ☞ Poursuite de la politique locale de protection de biens et des personnes ;



Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers





Cette analyse se construit sur la base de 10 indicateurs répartis en 3 thèmes et s'inspire des méthodes d'observation urbaine du Certu.

Elle se base sur les données les plus récentes connues.

Les données 2008-2012 ne sont pas disponibles à l'échelle de cette commune.

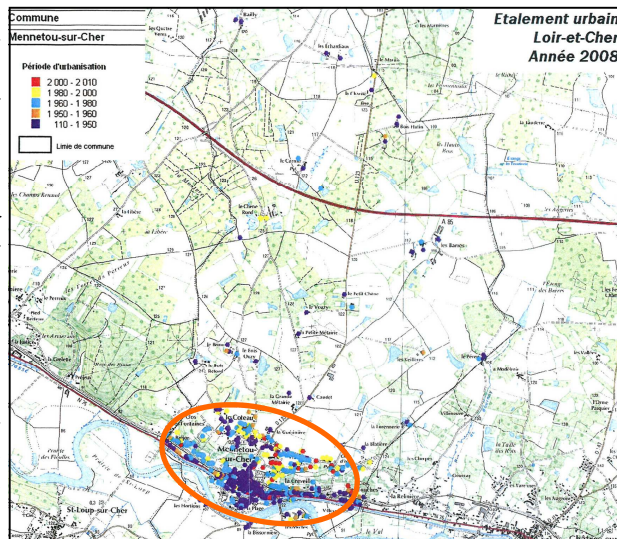
Suivi de la consommation d'espace par l'urbanisation :

Le bourg de Mennetou-sur-Cher s'est agrandi autour de son enveloppe médiévale originelle.

La carte ci-contre montre un développement localisé, organisé le long des axes de communications, et privilégiant les zones à moindre déclivité.

L'étalement urbain n'est que très peu perçu sur l'ensemble du territoire communal, mais peut être suggéré à l'échelle plus restreinte du bourg.

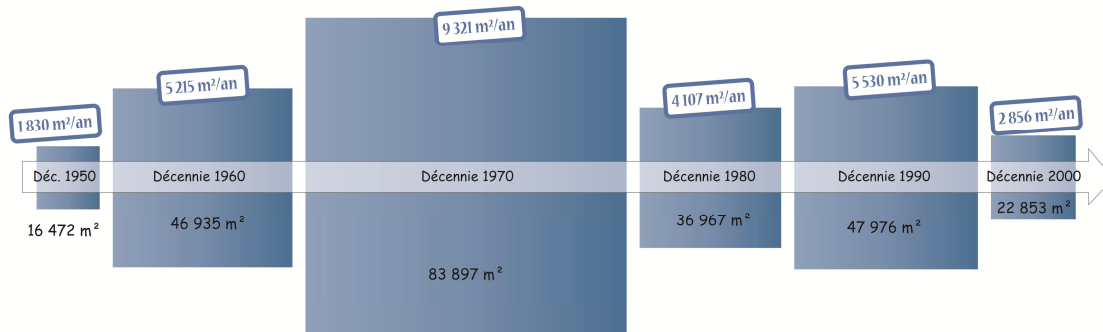
La période 1960-1980 a été synonyme de consommation d'espace, commençant par une consommation des zones agricoles du plateau. Depuis 2000, la consommation d'espace est moins importante et les poches urbaines commencent à être densifiées. Le phénomène d'étalement urbain est freiné.



Source : PAC / ISOCELE

La consommation de surface par l'urbanisation connaît des évolutions irrégulières avec des pics de consommation foncière attestés dans les 1970 et 1990, comme illustré dans le graphique ci-dessous.

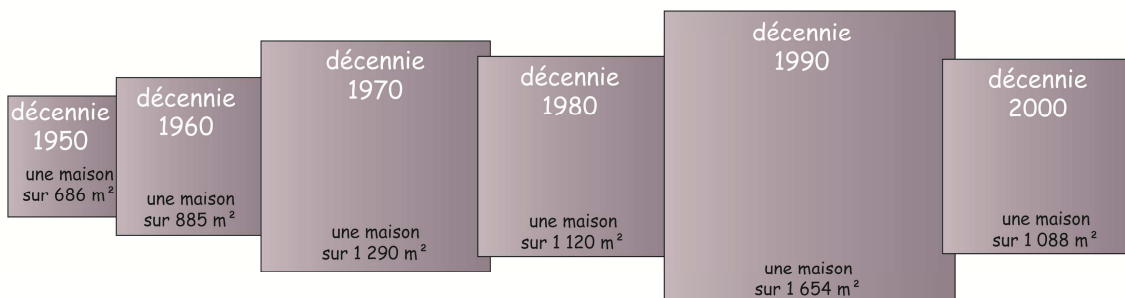
Consommation par décennies de terrains pour la construction de maisons (période 1950-2008)



Données MAJIC - modélisation ISOCELE

Si les moyennes surfaciques des terrains bâtis ont eu tendance à diminuer depuis 2003, elles restent tout de même assez élevées (plus de 1000 m² consommés par construction résidentielle) et ont tendance à augmenter (976m² en 2007, 1 109m² en 2008).

Consommation foncière moyenne par décennies



Données MAJIC - modélisation ISOCELE



Evolution annuelle des surfaces urbanisées :

Avant 1950 l'urbanisation occupait une superficie de 17,73 ha. Les surfaces urbanisées en 2008 s'étendent sur une superficie totale de 43 ha. La consommation d'espace s'est effectuée au rythme d'environ **0,44 ha par an entre 1950 et 2008**.

Part des surfaces urbanisées dans la superficie totale :

Avant 1950, l'urbanisation représentait 1,09% de la surface communale, en 2008 ; elle représente **2,64% du territoire communal**.

Surface urbanisée par habitant :

La surface urbanisée moyenne par habitant s'appuie sur les données insee et les données du PAC de l'Etat. En 2009 la commune dénombre 878 habitants et 606 logements pour 43 ha urbanisés. La surface urbanisée par habitants est de **490 m² environ**, pour une moyenne de 710 m² urbanisés par logement.

Pour information, en France, la surface urbanisée par habitant est de 854 m² en 2007.



Consommation foncière liée à l'urbanisation :
- avant 1950 : 17,73 ha
- en 2008 : 43 ha

Source : PAC - illustration ISOCELE

Dynamique de construction dans les espaces urbanisés :

Densité nette de logements (nombre de logements présents par hectare de surface urbanisée) :

606 logements sont recensés localement (données MAJIC).

Cette donnée indique que la surface consommée par l'urbanisation engendre, sur la commune, une densité nette moyenne de **13 logements à l'hectare**.

Densité nette de construction neuve (nombre de logements construits par hectare de terrain utilisé) :

Entre 2003 et 2008, la densité de logements récents est en moyenne de **11 unités / hectare**.

Part des logements individuels en 2009 : 91,7 %.

Le parc de logements dans sa forme actuelle, comprendrait selon l'insee, 41 appartements.

En France :

- en 2007, la moyenne était de 7 logements / hectare.
- entre 2002 et 2006, la moyenne était de 8 logements neufs / ha.

Source : Données CERTU

Caractéristiques socio-économiques des espaces urbanisés :

Part des nouveaux arrivants dans la commune (solde migratoire) :

La variation annuelle due au solde migratoire, est établie à **0%** sur cette même période.

Taux d'évolution de la population :

La variation annuelle moyenne de la population est établie à **-0,3%** entre 1999 et 2009.

Projection régionale à horizon 2030 :

- une baisse de l'évolution annuelle moyenne de la population ;
- des apports de population dus aux mouvements positifs des soldes migratoires.

Source : Insee cf page suivante

POP T2M - Indicateurs démographiques

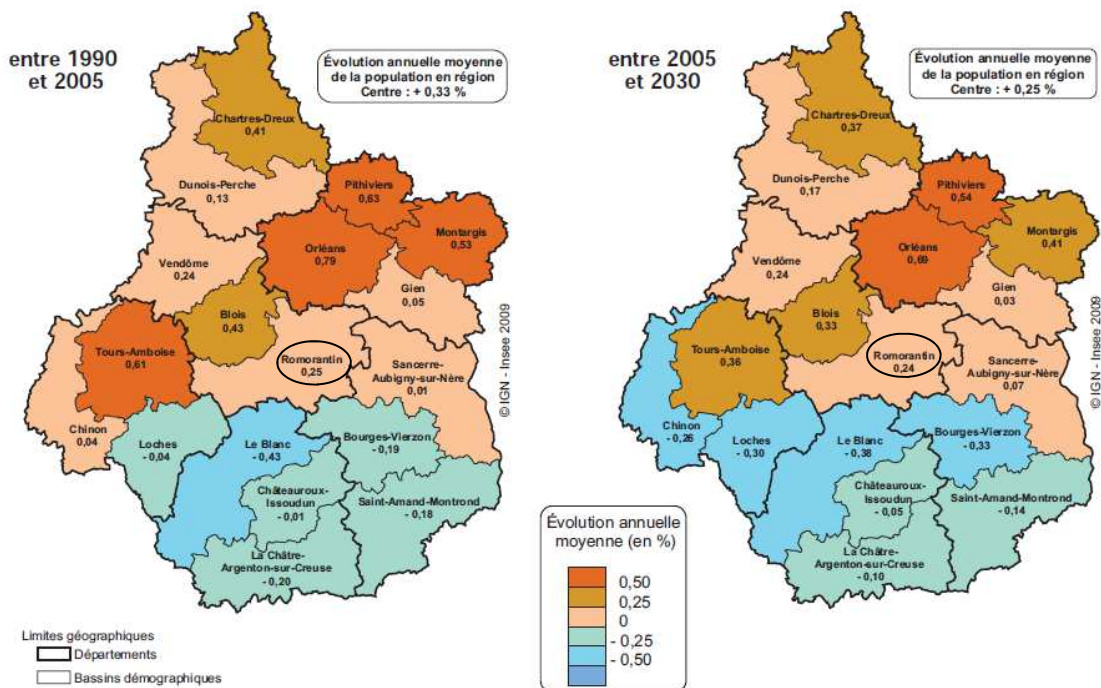
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009
Variation annuelle moyenne de la population en %	+0,3	-1,3	-1,1	+1,0	-0,3
- due au solde naturel en %	+0,0	-0,9	-0,7	-0,1	-0,3
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+0,3	-0,4	-0,4	+1,0	+0,0
Taux de natalité en ‰	14,4	8,6	9,8	12,6	11,2
Taux de mortalité en ‰	14,6	17,3	16,4	13,2	14,2

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2009 exploitations principales - État civil.



Projections insee 2030, scénario médian établi au niveau régional et départemental :

Évolution annuelle moyenne de la population des bassins démographiques



Sources : Insee, Recensement de la population 1990 ; Orphale 2005 (scénario central)

La commune de Mennetou-sur-Cher est rattachée au bassin de vie de Romorantin.

Les projections de l'insee à horizon 2030 prévoient un taux annuel moyen de progression démographique de + 0,24% à l'échelle de ce bassin.

Evolution des longueurs de navettes domicile-travail :

En 2009, 216 personnes travaillent en dehors de leur commune de résidence, c'est 7 personnes de plus qu'en 1999. La proportion de personnes travaillant dans le département a augmentée.

ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2009	%	1999	%
Ensemble	317	100,0	316	100,0
Travaillent :				
dans la commune de résidence	101	32,0	107	33,9
dans une commune autre que la commune de résidence	216	68,0	209	66,1
située dans le département de résidence	166	52,2	151	47,8
située dans un autre département de la région de résidence	45	14,2	55	17,4
située dans une autre région en France métropolitaine	5	1,6	3	0,9
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	0	0,0	0	0,0

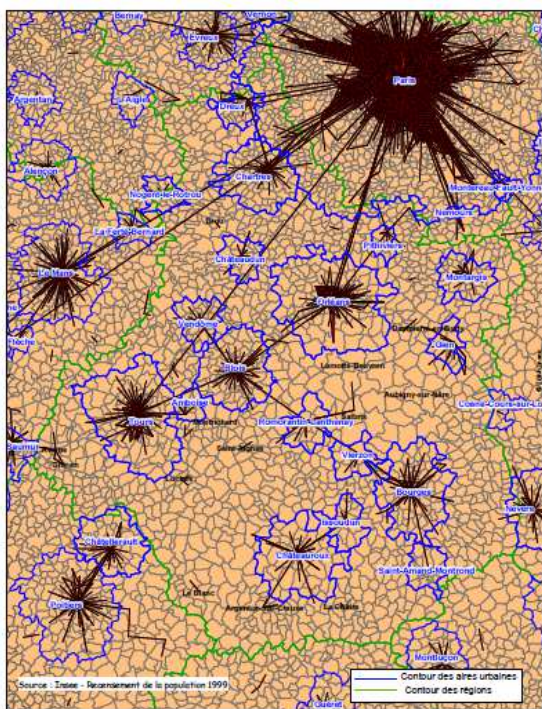
Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.



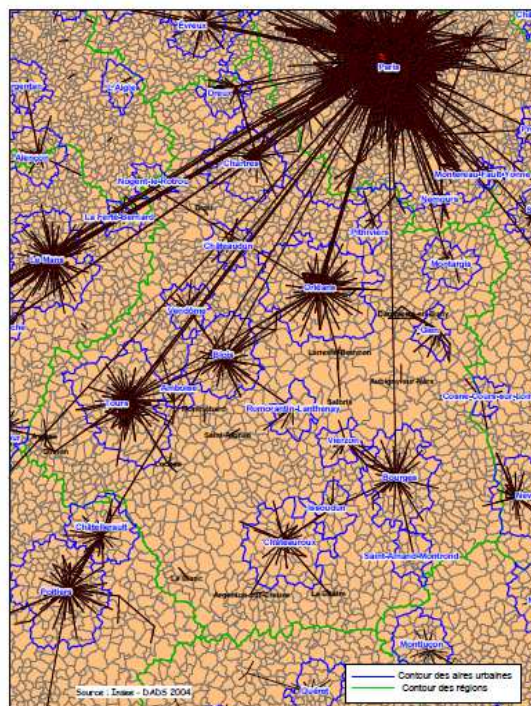
A l'échelle de la Région, on note une accentuation importante des navettes et des longueurs de déplacements entre 1999 et 2004 (cf. cartes ci-après).

Depuis 1999, les déplacements ont fortement augmenté en direction de toutes les agglomérations. Ils se sont plus particulièrement accrus dans les communes au nord d'Orléans. De manière générale, les communes les plus pourvoyeuses d'emplois attirent de plus en plus d'actifs qui résident dans des communes au-delà de leur aire urbaine. Les liens se sont renforcés entre ces communes pôles comme le triangle Orléans-Lois-Blois-Tours, l'axe Dreux-Chartres ou les diagonales Vendôme-Blois-Romorantin-Lanthenay et Vierzon-Bourges-Issoudun-Châteauroux.

Déplacements domicile-travail en Région Centre, source insee :



Carte 10 - Déplacements domicile-travail entre les communes en 1999 (flux supérieurs à 100 actifs)



Carte 11 - Déplacements domicile-travail entre les communes en 2004 (flux supérieurs à 100 actifs)



Niveau d'équipements de la commune (distance aux équipements) :

La commune possède presque l'ensemble des équipements au sens de la définition INSEE.

Le dernier inventaire a été réalisé en 1998 et a pu évoluer depuis.

Il atteste que la distance à réaliser pour accéder à certains équipements absents de la commune est de 16 km. Tous les autres équipements sont présents sur le territoire.

Inventaire INSEE 1998

41135-MENNETOU-SUR-CHER

Équipement	Existence ou nombre	Distance à la commune fréquentée	Communes équipées			
			du département		de taille équivalente en %	
			Nombre	%	Région	France
Services généraux						
Garage	2	-	148	50.9	65.4	59.9
Artisans du bâtiment						
Maçon	2	-	158	54.3	71.4	65.6
Électricien	1	-	121	41.6	47.1	46.6
Alimentation						
Alimentation générale, épicerie	1	-	103	35.4	52.4	53.7
Boulangerie, pâtisserie	1	-	144	49.5	63.9	57.6
Boucherie, charcuterie	2	-	104	35.7	42.5	33.4
Services généraux						
Bureau de poste	1	-	124	42.6	53.8	46.5
Librairie, papeterie	NON	16	45	15.5	5.8	8.4
Droguerie, quincaillerie	1	-	42	14.4	7.9	10.1
Autres services à la population						
Salon de coiffure	2	-	96	33.0	32.5	37.0
Café, débit de boissons	2	-	205	70.4	90.9	87.2
Bureau de tabac	1	-	173	59.5	78.6	74.0
Restaurant	2	-	187	64.3	75.2	67.7
Enseignement public du premier degré						
École maternelle ou classe enfantine	OUI	-	155	53.3	83.4	85.8
Enseignement du second degré premier cycle public ou privé						
Collège public	NON	16	21	7.2	1.2	2.8
Fonctions médicales et paramédicales (libérales)						
Dentiste	1	-	52	17.9	5.8	10.4
Infirmier ou infirmière	2	-	86	29.6	22.8	33.8
Médecin généraliste	2	-	94	32.3	28.6	33.5
Pharmacie	1	-	75	25.8	15.1	18.1

La commune est pourvue en équipements de base permettant l'accueil de nouvelles populations.



Explications des choix retenus pour établir le PADD et les OAP





Explication des choix retenus pour établir le PADD

La commune de Mennetou-sur-Cher a choisi d'élaborer un PLU, outils d'urbanisme mieux adapté aux problématiques du territoire qui remplace le POS devenu caduc le 31 décembre 2010. Il permettra à la commune de mieux maîtriser l'urbanisation de son territoire, en prenant en compte son cadre environnemental.

La commune s'est attachée à suivre les obligations des réglementations en vigueur : lois SRU et UH, et également lois Grenelles 1 et 2.

Les objectifs retenus par les élus s'organisent autour de six orientations :

- l'aménagement, l'équipement et l'urbanisme ;
- la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et des continuités écologiques
- l'habitat et le patrimoine ;
- les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;
- le transport et les déplacements ;
- les équipements et les loisirs ;
- le développement économique et l'équipement commercial
- le développement des communications numériques

• Perspectives démographiques

L'étude des différents scénarii en matière de projections démographique a permis à la commune de retenir un scénario modéré prenant en compte le scénario de développement démographique présenté à l'échelle du bassin de vie de Romarantin-Lanthenay, soit +0,24% par an.

Le scénario a été élaboré à partir d'une base chiffrée intégrant l'ensemble des données locales et du ressenti de la collectivité.

Les perspectives démographiques indiquent des objectifs d'accueil annuel de population nouvelle d'environ **21 nouveaux habitants** (+ 0,24% de population / an).

• Objectifs de production de logements nécessaires à l'atteinte des objectifs démographiques communaux

La définition des objectifs de production de logements se base sur une production de logements à effet non démographique appelé point mort, additionné au nombre de logements nécessaires pour accueillir les 21 nouveaux habitants prévus au scénarii communal.

Pour estimer le nombre de logements correspondant à ce scénario, on se base sur l'hypothèse que le nombre de personnes par ménage ne variera pas. Le nombre de logements nécessaires est donc de $21 / 2,1$, soit 10 logement.

Calcul du point mort communal :

	Res Princ (RP)	Res Sec (RS)	Logts vacants (LV)	Total Logts (TL)	Constructions neuves (C)	Pop totale (PopT)	Taille Moy Ménages (TMM)
2008	427	95	33	555		874	2,1
1999	407	83	51	541		903	2,2
1999 - 2008	+20	+12	- 18	+14	+28	-29	

Renouvellement du parc de logements : $R = C - TL\ 99-08 = +14$

Variation des Résidences Secondaires et des Logements Vacants : $VRSLV = RS99-08 + LV99-08 = -6$

Desserrement des ménages : $D = (PopT99 / TMM08) - RP99 = +23$

Calcul du Point Mort : $PM99-08 = R + VRSLV + D = +31$
 $PM = 3,4\ logts/an$



Le point mort communal est de 3,4 logements par an, soit environ 34 logements nécessaires pour maintenir la population actuelle sur 10 ans.

La commune devra donc construire, sur les 10 années à venir, $10 + 34 = 44$ logements.

Cet objectif constructif ne peut pas compter sur le seul potentiel de logements vacants disponibles au sein du parc, qui est pour rappel que très légèrement supérieur à la rotation normale du parc de logement à l'échelle nationale.

La production des 40 à 50 logements induit un rythme moyen de 4 à 5 logements par an, rythme légèrement supérieur au rythme actuel, mais se traduisant ces dernières années, par une perte de la population.

L'objectif communal est bien, à minima, de maintenir la population actuelle.

- Incidence du scénario retenu en matière de consommation d'espace

L'analyse de la consommation de l'espace a montré :

- que Mennetou-sur-Cher est une commune peu consommatrice d'espace (moyenne de 0,45 ha en moyenne par an depuis 1950) ;
- que son urbanisation est centrée sur le centre-bourg ;
- une moyenne des terrains par constructions d'environ 1000 à 1100 m² en 2008 .

La commune a souhaité réduire la taille moyenne des terrains afin de lutter contre l'étalement urbain en retenant un scénario d'environ 7 à 10 logements / ha (espaces publics inclus) soit une moyenne lissée de terrains naturels ou agricoles consommés par lot de 950 m², cohérente avec le statut rural et périurbain du bourg. Le scénario prévoit en plus, une consommation de 30% par les espaces publics ou collectifs.

Scénario de consommation d'espace (surface nette) :

- 50 logements à produire (A) ;
- densité moyenne de 7 à 10 logements à l'hectare (espaces publics et collectifs inclus) (B) ;
- surface à classer en zone constructible (A/B): 5 à 7 hectares, soit une moyenne de 6 ha.

Afin d'atteindre les objectifs démographiques et de production établis dans le scénario il semble nécessaire de prévoir une superficie de 5 à 7 hectares de zone constructible (U et AU).

L'enveloppe urbaine actuelle relate la présence d'espaces résiduels de formes et de tailles diverses. L'inventaire foncier réalisé pendant l'étude a permis de comptabiliser un foncier disponible environ 6,8 ha de surface aménageable mais de foncier privé. La collectivité a signalé un problème de rétention foncière sur ces espaces déjà en zone constructible dans le POS. Il semble que des problèmes de succession, de topographie... bloquent l'aménagement éventuel de ce foncier.

Un taux de 40% semble pouvoir être retenu.

La capacité foncière est alors de 4 ha de « dents creuses » réellement disponibles dans les espaces déjà urbanisés.

Le projet doit donc libérer des espaces à urbaniser d'environ 2 ha, soit une moyenne annuelle de 0,2 ha inférieure à celle connue par la commune (0,45 ha / an).

Les choix retenus par la commune en matière de consommation d'espace sont cohérents et durables.

- Les objectifs de lutte contre l'étalement urbain

La commune de Mennetou-sur-Cher n'a pas connu d'étalement urbain multipolaire ou en doigts de gant. Le développement urbain a cependant tendance à s'éloigner du centre-bourg vers le haut du coteau. Le cadre de vie et les contraintes topographiques orientent les constructions vers des terrains assez grands (1100 à 1200 m² par habitation) sous forme de constructions libres.

Pour maîtriser au mieux le développement urbain, la commune accepte :

- de concentrer le développement urbain aux abords du centre-bourg, et de limiter la constructibilité en haut du coteau et sur le plateau ;
- de combler les espaces résiduels du bourg, appelés « dents creuses ».



- La prise en compte des besoins, projets et réalités économiques communales et intercommunales

La commune de Mennetou-sur-Cher possède une zone économique sur son territoire. Cette zone accueille actuellement deux entreprises, et un projet de parc photovoltaïque est à l'étude sur le reste de la zone.

Aux vues des zones intercommunales déjà créées aux alentours et du peu de demandes pour l'implantation d'entreprises sur le territoire, la commune ne désire pas agrandir cet espace, mais maintenir le périmètre déjà établis, les activités existantes, et optimiser le foncier.

- La prise en compte de l'environnement (préservation, valorisation) dans sa réflexion en matière de planification et d'aménagement

La commune a souhaité préserver son environnement caractéristique de la vallée du Cher et de la Sologne. La vallée, les espaces forestiers et les zones humides sont conservés et protégés tant pour leur rôle identitaire qu'écologique. Ils sont préservés de tout développement urbain.

La commune est en majeure partie couverte par un espace Natura 2000 (SIC Sologne), les réflexions communales ont fait l'objet d'une étude d'incidences sur ce site Natura 2000, annexée au présent PLU.

La commune s'engage en faveur d'une gestion durable des eaux :

- potables par l'adéquation entre le développement communal et la ressource,
- usées par l'amélioration des réseaux et du système d'assainissement,
- pluviales, notamment en incitant à la récupération et à la gestion à la parcelle par infiltration.

Le projet communal s'est attaché à trouver un équilibre entre espaces ruraux à préserver et espaces urbains à conforter.

Mennetou-sur-Cher est une commune concentrée autour de son centre attractif. Malgré la proximité de Romorantin-Lanthenay, elle a su préserver ses atouts de bourg rural et médiéval.

Au-delà de la recherche d'une modération de la consommation de l'espace et d'une lutte contre l'étalement urbain déjà explicitées, la commune s'est attachée à garantir une préservation de ses espaces identitaires.

En effet, la commune a désiré préserver les espaces de cultures de la vallée du Cher et revaloriser les zones de culture de Sologne. Les espaces de forêts et les zones humides sur l'ensemble de son territoire ont été pris en compte et intégrés à un projet global de protection des espèces et des corridors écologiques.

Les espaces à enjeux ont été déterminés selon ces principes de préservation de l'espace, et l'ensemble des secteurs urbains futurs se situe dans l'enveloppe urbaine initiale du bourg, limitant ainsi les nuisances sur les espèces et les activités.

Explication des choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les élus ont décidé de mettre en place 2 orientations d'aménagement et de programmation :

- la première sur un secteur à urbaniser, elle englobe une zone 1AU et une zone 2AU. Il a été fait le choix de travailler sur ces deux zones limitrophes afin d'anticiper un éventuel projet de maisons seniors. En effet, ce projet n'étant pas encore défini, il paraît important de le concilier avec l'urbanisation résidentielle prévue par la commune.

- la seconde sur l'ensemble du bourg, l'objectif de cette OAP est de positionner les liaisons douces et équipements communaux à créer et à renforcer à l'échelle du bourg.



Exposé des motifs





De délimitation des zones et des règles applicables

Le territoire est décomposé en 4 grandes zones règlementaires définies dans le code de l'urbanisme. Des secteurs complémentaires ont été inscrits afin de prendre en considération les spécificités locales.

La zone agricole

Rappel de la définition : la zone agricole est dite « zone A ». Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous conditions, sont seules autorisées en zone A.

Localisation : multi-sites sur l'ensemble du territoire.

Superficie : 1237,34 hectares soit 76,09 % du territoire communal.

Fonction : la zone identifie les espaces de projets agricoles et de maintien des sièges et bâtiments d'exploitation actifs.

Éléments ayant servis à sa délimitation :

- parcelles déclarées à la politique agricole commune (PAC) ;
- éléments recueillis lors de la concertation menée auprès des exploitants agricoles ;

Règles écrites ou graphiques spécifiques : la zone agricole se décompose localement en 3 secteurs :

- Secteur A : secteur agricole de projet ; secteur privilégié pour le développement des activités agricoles ; seuls les bâtiments d'exploitation nécessaires à l'activité sont autorisés sous condition, entre autres, de ne pas entraîner de charges financières trop lourdes pour la commune, notamment en matière de réseaux ; le changement de destination des bâtiments est autorisé à la condition que l'activité de diversification soit dans le prolongement de l'activité agricole ; des conditions d'implantations et d'aspect extérieur des bâtiments permettent de maintenir une qualité de leur implantation dans le grand paysage.

- Secteur Ah : secteur agricole habité par des tiers ; ce secteur couvre des zones bâties, habitées par des tiers à l'activité agricole ou les exploitations agricoles non pérennes, et situées dans une zone agricole ; il permet l'évolution mesurée du bâti, (annexes et extensions) en imposant une emprise au sol maximum, afin de maintenir une gestion économe de l'espace ; les nouvelles constructions ne sont pas autorisées.

- Secteur As : secteur agricole de protection stricte ; ce secteur d'un seul tenant permet d'intégrer l'exploitation existante non pérenne (au nord du bourg) dans un secteur agricole ; ce secteur n'autorise aucune construction et permet de maintenir une zone tampon non construite au nord du bourg. Cette zone « tampon » permettra un gel de la situation actuelle en limite nord de la zone urbaine, afin d'anticiper, à très long terme, un développement cohérent du bourg vers le nord.

Aucun bâtiment agricole particulier n'a été repéré au plan de zonage pour permettre un changement de destination.

Aucun élément de petit patrimoine bâti ou naturel à protéger n'a été repéré.



La zone naturelle

Rappel de la définition : la zone naturelle est dite « zone N ». Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous conditions, sont seules autorisées en zone N.

Localisation : multi-sites sur l'ensemble du territoire.

Superficie : 295,72 hectares soit 18,18 % du territoire communal.

Fonction : la zone naturelle concerne les espaces à préserver en raison de leur qualité écologique, d'un risque naturel avéré ou des sites situés en zone urbaine et nécessitant une protection stricte.

Éléments ayant servis à sa délimitation :

- vallées, zones humides (canal, étangs, mares...) dont les espaces inondables identifiés par le PPRI du Cher ;
- espaces forestiers, zonage Natura 2000 et éléments de l'étude d'incidences sur le site Natura 2000 (annexée au présent PLU) ;
- espaces non déclarés à la PAC ;
- espaces à protéger ou à risques en secteur urbain.

Règles écrites ou graphiques spécifiques : la zone naturelle se décompose localement en 5 secteurs :

- Secteur N : secteur naturel de protection stricte ; ce secteur englobe les espaces non construits au nord du territoire, couverts essentiellement par des boisements de type solognot et les espaces à préserver en raison de leur qualité écologique et paysagère ou soumise à un risque avéré de glissement de terrain au sein de l'enveloppe urbaine ; secteur dans lequel seules les réhabilitations, restaurations, rénovations de l'existant et les travaux liés à l'entretien des milieux naturels sont autorisés ; des conditions d'implantations et d'aspect extérieur des bâtiments permettent de maintenir une qualité d'implantation dans le grand paysage.

- Secteur Nh : secteur naturel habité ou construit ; ce secteur a été délimité sur les espaces déjà bâtis cernés par le secteur N ; l'évolution de l'existant est autorisée pour les constructions existantes sauf à destination d'industrie ; seules les installations et constructions liées à un projet de loisirs touristiques sont autorisées, cette règle permet de prendre en compte un projet touristique particulier répondant aux objectifs du schéma local de développement touristique qui privilégie, pour la commune, un tourisme vert, respectueux du milieu environnant ; les règles appliquées sur ce secteur sont similaires et cohérentes avec celles édictées pour le secteur Ah.

- Secteur NI : secteur naturel accueillant des bâtiments et constructions de sport ou de loisirs ; seules les constructions nécessaires au service public et d'intérêt collectif ou liées à des activités de sport ou de loisirs sont autorisées sous conditions ; le règlement du PPRI s'impose au règlement du PLU.

- Secteur Nt : secteur naturel accueillant des activités touristiques ; seuls les bâtiments et travaux liés et nécessaires à l'activité touristique sont autorisés.

Aucun élément de petit patrimoine bâti ou naturel à protéger n'a été repéré.



La zone urbaine

Rappel de la définition : la zone urbaine est dite « zone U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Localisation : le bourg de Mennetou-sur-Cher et les zones d'activités proche du centre-bourg.

Superficie : 89,55 hectares soit 5,51 % du territoire communal.

Fonction : la zone urbaine constitue un espace en majorité urbanisé et présentant des fonctions diverses et mixtes : habitat, équipements, services, commerces et activités.

Elle est constructible immédiatement et est desservie par l'ensemble des réseaux techniques indispensables (eau potable, défense incendie et électricité). Un système d'assainissement collectif a été mis en place sur une partie du bourg.

Un projet d'agrandissement du système d'assainissement par lagunage est mené par le SIVOM. Une partie du centre-bourg est connecté au réseau d'eaux usées. Des travaux de mise en séparatif du réseau est en cours la zone urbaine, hors vieux-centre.

Éléments ayant servis à sa délimitation :

- enveloppe urbaine bâtie préexistante desservie par les réseaux ;
- fonctions et destinations de ces espaces bâtis ;
- éléments de concertation ;
- documents de portées supérieures et ancien POS.

Règles écrites ou graphiques spécifiques : la zone urbaine se décompose localement en 5 secteurs :

- Secteur Ua : secteur urbain ancien (cœur médiéval) dédié majoritairement à des fonctions d'habitat, de services et de commerces ; ce secteur couvre le centre historique du bourg aux formes architecturales et urbaines spécifiques et est doté d'une densité urbaine importante ; des règles d'implantations, de hauteur et d'aspect extérieurs des bâtiments spécifiques ont été édictées en collaboration avec le STAP, afin de maintenir une cohérence architecturale de l'ensemble ;

- Secteur Ub : secteur urbain mixte aux formes urbaines et architecturales diversifiées, dédié majoritairement à des fonctions d'habitat, de commerces et de services ; ce secteur couvre la majeure partie du bourg de Mennetou-sur-Cher et inclut quelques parcelles densifiables dans l'enveloppe urbaine initiale ou en continuité d'espaces bâtis, desservies par les réseaux ; seules les occupations et utilisations du sol qui n'apparaissent pas compatibles avec le secteur ou qui apporteraient des nuisances sont interdites.

- Secteur Ur : secteur urbain dédié majoritairement à des fonctions résidentielles et soumis à un risque avéré de glissement de terrain ; ce secteur couvre les espaces majoritairement construits et inclus dans la zone à risque moyen définie par l'arrêté préfectoral ; des parcelles résiduelles, en continuité des espaces bâtis et desservies par les réseaux, sont incluses dans la zone ; les constructions nouvelles sont autorisées sous condition de la réalisation d'une étude géotechnique spécifique afin de minimiser les risques. (N.B. : les zones dites « de risque » ont été exclues de la zone)

5 emplacements réservés ont été matérialisés sur les zones urbaines. Ils visent soit à préserver des accès à de futures zones d'urbanisation à très long terme et présentent une cohérence avec la logique d'aménagement communal, soit à l'élargissement de routes, projet déjà effectué sur une partie de bourg.

Une orientation d'aménagement et de Programmation s'impose à la zone urbaine.

Un élément de petit patrimoine a été repéré pour l'intérêt du point de vue qu'il offre sur le Val et le bourg historique.



La zone à urbaniser

Rappel de la définition : la zone à urbaniser est dite « zone AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation, et le règlement, définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble;
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue notamment par les orientations d'aménagement et de programmation, et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas les capacités suffisantes pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Localisation : le bourg de Mennetou-sur-Cher.

Superficie : 3,39 hectares soit 0,21 % du territoire communal.

Fonction : la zone naturelle à urbaniser constitue le potentiel de développement urbain de la commune. Elle est amenée à accueillir principalement de l'habitat, en lien avec l'occupation des sols existante et programmée.

Éléments ayant servis à sa délimitation :

- occupation actuelle des terres ;
- proximité des réseaux et accès possibles ;
- localisation proche de la zone Ua, favorisant un projet de type « résidence seniors » et enclavé dans la zone urbaine ;
- foncier appartenant à un seul propriétaire

Règles écrites ou graphiques spécifiques : la zone à urbaniser se décompose localement en 2 secteurs :

- Secteur 1AU : secteurs à urbaniser à court terme à vocation résidentielle ; il couvre un foncier privé dont l'un, le plus proche du bourg, appartient à un propriétaire unique ; secteurs intéressants par leur localisation proche du bourg et leur surface assez importante pour demander un schéma d'aménagement d'ensemble.

- Secteur 2AU : secteur à urbaniser à long terme à vocation résidentielle ; il couvre un foncier privé appartenant au secteur 1AU proche du bourg.

Une orientation d'aménagement et de programmation s'impose aux secteurs 1AU et 2AU.

Ils reprennent les mêmes règles que le secteur Ub afin de maintenir une homogénéité architecturale et bâti dans le entre-bourg.

Niveaux d'équipements et conditions d'ouverture des secteurs à urbaniser :

Les secteurs 1AU disposent d'une desserte en eau potable, défense incendie et électricité conforme aux besoins générés par le projet.

Des accès existent en limite de secteurs, un emplacement réservés en limite sud, permettra un second accès à la zone sud.

Le réseau d'assainissement collectif est accessible à l'ensemble des zones 1AU.

Leur urbanisation peut se faire après approbation du PLU, sous condition que les projets correspondent à des opérations d'aménagement d'ensemble, et du respect des principes inscrits dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Le secteur 2AU ne dispose d'aucun réseau.

Son ouverture à l'urbanisation ne pourra s'effectuer qu'après renforcement des réseaux limitrophes qui auront été amenés dans le cadre de l'urbanisation du secteur 1AU sud, ou à la création de nouveaux réseaux adaptés au projet.

La collectivité n'a pas souhaité conditionner l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur à une évolution du PLU afin de faciliter son urbanisation en cas de projet de construction d'une résidence seniors.

Son urbanisation peut se faire après approbation du PLU, sous condition que les projets correspondent à des opérations d'aménagement d'ensemble, et du respect des principes inscrits dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation.



Des orientations d'aménagement et de programmation

Les élus ont décidé de mettre en place 2 orientations d'aménagement et de programmation :

- la première sur les zones 1AU et 2AU proches du centre-bourg, sur le secteur dit « La Creveille »,
- la seconde sur l'ensemble du bourg de Mennetou-sur-Cher.

OAP n°1 : Le secteur « la Creveille »

Localisation : au nord-est, à moins de 500 mètres du centre-bourg ancien de Mennetou-sur-Cher.

Surface concernée par l'orientation : 2,73 ha dont 1,57 ha à urbaniser à court terme.

Éléments ayant servis à sa délimitation :

- proximité du centre-bourg, des commerces, équipements et services,
- les accès à la surface à construire,
- foncier privé appartenant à un propriétaire unique pour la zone 1AU,

Éléments ayant guidé sa programmation :

- absence de faune et de flore protégées et absence d'impacts sur le site Natura 2000,
- caractère naturel et partiellement boisé de la zone,
- espace ayant une dénivellation relativement importante ,
- projet de création d'une résidence seniors sur le territoire communal, pouvant potentiellement s'implanter sur la zone en question,
- cône de vue intéressant sur le val.

Philosophie générale des éléments principaux de programmation actés par la commune :

La commune désire organiser l'urbanisation du secteur concerné par l'OAP en deux temps :

- l'urbanisation côté ouest du secteur (1AU) dans un premier temps.
- l'urbanisation côté est du secteur (2AU), secteur composé de fonciers appartenant à plusieurs propriétaires et nécessitant l'apport de réseaux en capacité suffisante.

A plus ou moins long terme la zone permettra l'accueil :

- d'une population nouvelle, via la construction de 10 à 12 logements individuels libres, sur les 40 à 50 prévus dans le scénario du PADD. La densité atteinte dans cette zone sera alors de 9 à 12 logements par hectare, cohérente avec les orientations du PADD.

Elle souhaite favoriser des lots de minimum 1000 m² en moyenne, prenant en compte les contraintes techniques liées à la pente, ainsi que des espaces publics et collectifs (espaces verts, voiries...) équivalant à environ 30% de la totalité de la zone.

- éventuellement d'habitats seniors. Le projet n'étant pas défini en termes de nombres et de types de logements, aucune anticipation complémentaire (zone et surface dédiée au projet) ne peut être effectuée

Ainsi, la première zone à aménager (1AU) pourra accueillir l'un ou l'autre des projets sur l'ensemble ou une partie de sa surface. La seconde zone (2AU) pourra être ouverte à l'urbanisation, si besoin, lors de la réalisation du second projet.

La commune a désiré illustrer des typologies et des ambiances à son orientation d'aménagement et de programmation afin d'orienter les porteurs de projet privés.

A ce jour, la commune ne désire pas se porter acquéreur ni se rendre aménageur de la zone mais a voulu pouvoir influencer sur l'aménagement futur de celle-ci via l'orientation d'aménagement et de programmation.



OAP n°2 : Bourg de Mennetou-sur-Cher

Localisation : sur l'ensemble du bourg de Mennetou-sur-Cher.

Éléments ayant servis à sa délimitation :

- volonté de développer des modes de déplacements alternatifs à la voiture reliant les pôles d'équipements, de commerces et de services du territoire ;
- réflexion globale et cohérente des liaisons douces au sein du bourg ;

Éléments ayant guidés sa programmation :

- localisation des différents pôles stratégiques du territoire (commerces de proximité, services, équipements publics...);
- localisation des réseaux de cheminements doux existants à conforter, réaménager ou mettre en valeur ;
- localisation des futurs équipements à créer ;
- prise en compte des cheminements potentiels, techniquement et économiquement réalisables et en continuité de l'existant ;

Philosophie générale des éléments principaux de programmation actés par la commune :

La commune possède de nombreux équipements, commerces et services de proximité regroupés au cœur du centre-bourg. La commune a la volonté de développer les liaisons douces entre ces pôles et avec les quartiers résidentiels, conformément au PADD.

Les futurs équipements se localiseront à proximité du « pôle-centre » attracteur afin de faciliter les déplacements.

La topographie et l'urbanisation parfois dense, ne permettent pas un réseau de liaisons douces sur l'ensemble du territoire, les principaux cheminements empruntés actuellement seront mis en valeur, voire sécurisés notamment lors de la traversée de la route départementale. Dans cette même optique, des passerelles piétonnes permettront d'enjamber le canal et de relier le sud et le nord du bourg.



Des changements apportés par le nouveau PLU

La révision générale du Plan d'Occupation des Sols entraîne l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme. Cette procédure étant soumise à un cadre législatif et réglementaire très différent de celui qui encadrerait la réalisation des POS, leurs contenus ne peuvent être comparés objectivement que sur la répartition des espaces au sein du document graphique du projet.

Une nouvelles répartition de l'espace :

ZONES URBAINES :			
POS		PLU	
Zones et secteurs	Superficies	Zones et secteurs	Superficies
UA	6,90	Ua	2,57
UB	66,55	Ub	66,06
UBb	3,20		
UAa	4,60		
UBa	7,60		
UAr	0,90	Ur	7,31
UBr	7,95		
UY (emprise SNCF)	5,50		
		Uy	13,61
TOTAL	103,20	TOTAL	89,55
Part de la commune (%)	6,35	Part de la commune (%)	5,51

ZONES NATURELLES A URBANISER :			
POS		PLU	
Zones et secteurs	Superficies	Zones et secteurs	Superficies
NA	14,80	1AU	2,23
		2AU	1,16
NAr	5,40		
NAa	11,00		
NAi	5,30		
TOTAL	103,20	TOTAL	3,39
Part de la commune (%)	6,35	Part de la commune (%)	0,21

ZONES NATURELLES :			
POS		PLU	
Zones et secteurs	Superficies	Zones et secteurs	Superficies
ND	46,40	N	272,89
NDr	9,90		
NDI	15,00	Nh	5,32
		Nf	3,45
		NI	14,06
TOTAL	71,30	TOTAL	295,72
Part de la commune (%)	4,38	Part de la commune (%)	18,19

ZONES AGRICOLE :			
POS		PLU	
Zones et secteurs	Superficies	Zones et secteurs	Superficies
NC	1351,50	A	1178,19
NCa	61,50	Ah	15,68
		As	43,47
TOTAL	1413,00	TOTAL	1237,34
Part de la commune (%)	86,90	Part de la commune (%)	76,09



Les zones agricoles et naturelles couvrent 1533 ha soit environ 94 % du territoire communal, dont 21 ha constituent des secteurs de taille et de capacité limitées, habités par des tiers à l'agriculture (Ah et Nh).

Les sièges et bâtiments agricoles pourront continuer à évoluer et à s'implanter dans la zone dédiée nommée A.

La zone actuellement urbanisée couvre 89,55 hectares soit 5,51 % du territoire représentant le bourg. Sa superficie est moins importante car des espaces non construits apparaissant au POS ont été retirés de la zone U.

La zone d'activité a été intégrée à la zone U.

Un espace de 7,31 ha est classé en zone à risques Ur.

La zone à urbaniser couvre 0,21% du territoire et est directement intégrée à la zone urbaine. Ces secteurs dédiés au logement représentent 3,39 hectares dont 1 hectare sera dédié à l'aménagement d'espaces publics et collectifs.

Seulement 2,23 ha sont urbanisables à court terme.

Ces objectifs sont en corrélation avec les projets communaux de développement, puisque le scénario d'accueil choisi prévoit une ouverture à l'urbanisation allant jusqu'à 6,23 hectares à court terme, en prenant en compte les parcelles résiduelles réellement densifiables dans les 10 années à venir.

La présence d'outils nouveaux :

Ce PLU inclut, en cohérence avec les lois SRU, UH et Grenelles, un projet d'aménagement et de développement durables, ainsi que des orientations d'aménagement et de programmation.

Ces pièces constituent de nouveaux outils de cadrage par rapport au POS.

Le document intègre l'ensemble des obligations liées au Grenelle de l'environnement. Il vise à minimiser la consommation foncière des espaces non urbanisés, et à assurer une cohérence avec les projets locaux et communautaires.



Evaluation des incidences des orientations du Plan sur l'environnement





Préambule

En application du code de l'urbanisme, le rapport de présentation analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.

L'environnement est tout ce qui nous entoure. C'est l'ensemble des éléments naturels et artificiels au sein duquel se déroule la vie humaine.

Il s'agit par conséquent :

- de présenter les diverses répercussions ou conséquences du projet d'aménagement retenu sur l'environnement ;
- d'exposer les mesures et précautions prises pour préserver cet environnement et assurer sa mise en valeur.

La réflexion s'appuie sur le profil environnemental établi préalablement qui aborde 5 thèmes :

- les milieux naturels et la biodiversité,
- le cadre de vie,
- les ressources naturelles,
- les pollutions et les déplacements,
- la sécurité.

Ce profil environnemental a mis en évidence les grands enjeux environnementaux locaux sur lesquels s'appuie l'évaluation des incidences des orientations du PLU sur l'environnement.

Incidences des orientations de PLU sur l'environnement

Les milieux naturels et la biodiversité

DEFIS ENVIRONNEMENTAUX IDENTIFIÉS AU PROFIL ENVIRONNEMENTAL	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Concilier préservation des espèces et des habitats et pratiques humaines ; ☞ Préserver les niches écologiques et les habitats vitaux à la biodiversité locale en particulier les bocages, les zones prairiales et les étangs ; ☞ Prendre en compte le site Natura 2000 et préserver la faune et la flore associées ; ☞ Accompagner et suivre la politique de préservation de l'environnement naturel initiée régionalement ; ☞ Evaluer l'impact écologique du projet de PLU à partir des éléments disponibles ou connus.
RÉPONSES APPORTÉES PAR LE PADD	<ul style="list-style-type: none"> - Objectifs de maintien du développement urbain dans l'enveloppe préexistante du bourg. - Prise en compte des habitats naturels composant les trames verte et bleue. - Choix d'un développement cohérent avec les grands objectifs régionaux en termes de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. - Volonté de maintenir une zone agricole fonctionnelle.
RÉPONSES APPORTÉES PAR LES RÈGLEMENTS	<ul style="list-style-type: none"> - Création de zones et secteurs A et N prenant en compte les milieux naturels et limitant l'urbanisation. - Création de zones et secteurs A recommandant l'utilisation d'espèces locales pour la plantation des haies, et incitant à la conservation des éléments de patrimoine naturel du territoire.
RÉPONSES APPORTÉES PAR LES OAP	<ul style="list-style-type: none"> - Incitation au maintien des bandes boisées présentes sur les secteurs à urbaniser.
ÉTUDE D'INCIDENCES NATURA 2000	<ul style="list-style-type: none"> - Réalisation d'une étude d'incidences sur le site Natura 2000 concluant à une absence d'incidences.
BILAN	Incidences globales positives.



Le cadre de vie

<p>DÉFIS ENVIRONNEMENTAUX IDENTIFIÉS AU PROFIL ENVIRONNEMENTAL</p>	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Rechercher une cohérence dans la forme et le fonctionnement urbain du bourg ; ☞ Éviter l'urbanisation en périphérie de bourg et initier une gestion économe de l'espace dans le développement urbain ; ☞ Éviter le tout pavillonnaire et faciliter l'implantation de nouvelles formes architecturales (environnementales) ; ☞ Initier la réalisation d'espaces publics de qualité dans les nouvelles extensions urbaines ; ☞ Maintenir le végétal au sein du bourg mais limiter les haies monostratifiées et privilégier les haies mélangées ; ☞ Maintenir les surfaces ouvertes sur le plateau boisé et protéger les paysages identitaires et les ouvertures visuelles du bourg vers le grand paysage ; ☞ Maintenir la politique de mise en valeur du bourg médiéval.
<p>RÉPONSES APPORTÉES PAR LE PADD</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Volonté d'optimiser les espaces résiduels, de concentrer le développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine et de préserver les écarts du développement urbain. - Garantie d'une surface minimale dédiée à l'espace public et collectif. - Réflexion sur les déplacements, la sécurité routière au sein du bourg. - Réflexion sur les formes bâties en cohérence avec l'image du bourg.
<p>RÉPONSES APPORTÉES PAR LES RÈGLEMENTS</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Création de zones N dans l'enveloppe urbaine. - Création de zones A sur le plateau boisé permettant l'implantation d'exploitations agricoles. - Création de zones AU en cohérence avec les besoins communaux et localisées dans l'enveloppe urbaine existante. - Règles visant à maintenir des haies végétales composées d'espèces locales.
<p>RÉPONSES APPORTÉES PAR LES OAP</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Maintien d'un système végétal au sein des secteurs à urbaniser.
<p>BILAN</p>	<p style="text-align: center;">Incidences globales minimisées voire absence d'incidences.</p>



Les ressources naturelles

<p>DEFIS ENVIRONNEMENTAUX IDENTIFIÉS AU PROFIL ENVIRONNEMENTAL</p>	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Maitriser l'étalement urbain et la préservation des terrains en haut de coteau ; ☞ Garantir une maîtrise du rythme de construction et une diversité des tailles de parcelles ; ☞ Mettre en place des outils d'aménagement favorisant une gestion durable et économe du territoire ; ☞ Evaluer le potentiel de captage d'eau potable, et ne pas générer de consommation disproportionnée ; ☞ Ne pas entraver l'écoulement des eaux de pluie (par un développement urbain important notamment), et gérer durablement cette ressource en l'optimisant (gestion à la parcelle) ; ☞ Veiller à un maintien du coteau par la végétation afin de limiter les dégâts dus au ruissellement.
<p>RÉPONSES APPORTÉES PAR LE PADD</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Définition d'objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. - Volonté de mettre en place une planification des zones à urbaniser. - Inciter à une gestion durable des eaux (usées, potables, pluviales).
<p>RÉPONSES APPORTÉES PAR LES RÈGLEMENTS</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Création de zones AU en fonction des besoins, situées en cœur d'enveloppe urbaine et limitation de la surface moyenne par logement. - Classement du captage d'eau potable en secteur Nli. - Rédaction de l'article 4 des règlement de l'ensemble des zones incitant à une gestion durable des eaux.
<p>RÉPONSES APPORTÉES PAR LES OAP</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Volonté d'un foncier diversifié intégrant les limites de surfaces établies dans le PADD. - Maintien de la végétation sur les zones à urbaniser. - Choix d'un revêtement de sol perméable propice à l'écoulement des eaux de pluie. - Connexion des réseaux d'eaux usées au réseau collectif existant.
<p>BILAN</p>	<p style="text-align: center;">Absence d'incidences voire incidences globales positives.</p>



Les pollutions et les déplacements

DEFIS ENVIRONNEMENTAUX IDENTIFIÉS AU PROFIL ENVIRONNEMENTAL	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Gérer durablement les eaux usées en veillant à l'amélioration de leur traitement par la station de lagunage et en le complétant éventuellement par d'autres systèmes de traitement des eaux ; ☞ Veiller à la qualité des rejets (eaux, boues) de la station de traitement des eaux ; ☞ Ne pas générer d'accueil permanent de population sur des sols pollués sans prétraitement ; ☞ Initier la réalisation de liaisons douces au sein du maillage urbain, notamment entre le haut et le bas du bourg.
RÉPONSES APPORTÉES PAR LE PADD	<ul style="list-style-type: none"> - Volonté d'une gestion durable globale des eaux sur le territoire notamment par l'amélioration du système et des réseaux d'eaux usées du bourg. - Prise en compte de déplacements doux sur le bourg et de la sécurité routière.
RÉPONSES APPORTÉES PAR LES RÈGLEMENTS	<ul style="list-style-type: none"> - Pas de développement urbain sur des secteurs potentiellement pollués. - Occupations et utilisations du sols soumises à conditions (ne pas générer de nuisances, pollutions...) dans les secteurs habités.
RÉPONSES APPORTÉES PAR LES OAP	<ul style="list-style-type: none"> - Orientations d'aménagement et de programmation spécifiques aux déplacements doux dans le bourg. - Volonté de connecter les nouveaux quartiers au réseau séparatif d'eaux usées.
BILAN	<p>Incidences globales minimisées voire absence d'incidences en termes de pollutions.</p>

La sécurité

DEFIS ENVIRONNEMENTAUX IDENTIFIÉS AU PROFIL ENVIRONNEMENTAL	<ul style="list-style-type: none"> ☞ Prise en compte des risques naturels présents sur le territoire sur les espaces urbanisés et à urbaniser. ☞ Poursuite de la politique locale de protection de biens et des personnes ;
RÉPONSES APPORTÉES PAR LE PADD	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte des risques naturels présents sur le territoire. - Pas de développement urbain possible dans les secteurs inondables. - Classement des zones à risques fort en secteurs N. - Adéquation entre le niveau de desserte en défense incendie et du développement urbain projeté.
RÉPONSES APPORTÉES PAR LES RÈGLEMENTS	<ul style="list-style-type: none"> - Zonage et règlements en cohérence avec les risques et les exigences liées à ces risques.
RÉPONSES APPORTÉES PAR LES OAP	<ul style="list-style-type: none"> - Préconisation d'une étude de sol géotechnique dans le secteur du coteau.
BILAN	<p>Incidences globales positives.</p>



Indicateurs d'évaluation du PLU





Indicateurs à mettre en œuvre lors de l'évaluation des résultats de l'application du PLU

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 3 ans à compter de son approbation. Dans cette perspective les indicateurs présentés ci-dessous ont été retenus.

THÈME	OBJECTIFS DU PLU	INDICATEURS DE SUIVI	STRUCTURES RESSOURCES OU OUTILS DE SUIVI
Accueil démographique et mixité sociale	Accueillir de nouveaux habitants, notamment des familles.	Courbes démographiques et composition de la population par tranches d'âge, ménages et taille des ménages	Données communales INSEE
Habitat et Formes urbaines	Travailler sur une densité moyenne de construction d'environ 9 à 13 logements par hectare. Mettre en place des nouveaux quartiers.	Respect du cadre opposable fixé par les Orientations d'aménagement et de programmation du PLU.	Porteur de projet de réalisation des objectifs de l'OAP Données communales INSEE Autorisations d'urbanisme
Développement économique	Favoriser l'implantation de commerces et de projets touristiques. Optimiser la zone économique au nord.	Demandes d'installations de porteurs de projets.	Données communales.
Equipements publics	Aménager de nouveaux équipements.	Projets du PLU inscrits au PADD.	Données communales.
Consommation d'espace	Maîtriser la consommation d'espace.	Objectifs du PLU inscrits au PADD.	PADD Autorisations d'urbanisme
Protection des terres agricoles	Préserver les terres agricoles. Aider à la pérennité des sièges et à l'implantation de nouveaux agriculteurs.	Observation des tendances visuelles et fonctionnelles.	Terrain sur site Rencontre des agriculteurs
Eau	Assurer une gestion qualitative des eaux potables, usées et pluviales.	Suivi des nouvelles constructions édifiées depuis l'approbation du PLU. Suivi de la mise en œuvre du nouveau système d'assainissement.	Données communales Autorisations d'urbanisme
Patrimoine et paysages	Mettre en œuvre un nouveau Périmètre de Protection Modifié (PPM). Conserver et préserver les paysages identitaires.	Suivi de la mise en œuvre du nouveau PPM. Observations des tendances visuelles et fonctionnelles.	STAP Terrain sur site Rencontre des usagers et propriétaires fonciers
Risques	Préserver les espaces inondables. Préserver les zones soumises à risques de glissement de terrain.	Suivi des occupations et utilisations des sols dans les zones soumises à risques.	Autorisations d'urbanisme. SAFER.



Bilan de la concertation autour du PLU





La concertation dans le PLU

Les dispositions générales

L'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme indique que :

« Le Conseil municipal [...] délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, avant :

a) Toute création ou révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme : [...]

A l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le Conseil municipal qui en délibère.

Le dossier définitif du projet est alors arrêté par le Conseil municipal et tenu à la disposition du public. »

Ces éléments, définis et menés par la commune de Tour-en-Sologne, ont été adaptés à la nature et à l'ampleur du projet.

Rappel du contenu de la délibération de révision du Plan Local d'Urbanisme :

Lors de la délibération du Conseil municipal en date du 19 janvier 2010, il a été décidé de mettre en place les moyens de concertation suivants :

- une note résumant les objectifs principaux de la révision du POS/PLU,
- un registre pour les observations du public,
- les études préalables et les comptes-rendus des réunions de travail et fut et à mesure de leur parution.

Modalités pratiques d'organisation de la concertation

Registre en Mairie :

Un registre a été tenu en Mairie tout le long de la procédure.

Concertation agricole :

Une réunion de concertation mutualisée, avec les exploitants agricoles, les propriétaires fonciers, les Mairies, la DDT et le bureau d'étude ISOCELE s'est tenue le 13 janvier 2011.

7 exploitants ou représentants, dont 2 de Mennetou-sur-Cher, se sont présentés et ont été informés des évolutions législatives à prendre en compte pour permettre la préservation et le bon développement de leur activité.

Le comité a pris en compte les sièges existants, les bâtiments agricoles utilisés et les projets, pour élaborer le zonage et intégrer les bâtiments des exploitants dans des secteurs adaptés.

Une seconde concertation s'est déroulée le 11 avril 2012 afin de prendre connaissance des nouveaux projets des exploitants et de rencontrer ceux absents lors de la première réunion de concertation.

Réunion publique :

La commune a organisé une réunion publique le 23 mai 2012 à 18h30 à la salle municipale. Une quinzaine de personnes ont assisté à la réunion de présentation du diagnostic et du PADD.

Exposition publique :

La commune a mis en place une exposition en Mairie pour présenter l'étude du PLU.

Bulletin municipal et site internet :

La commune a tenu informés les administrés par le biais du bulletin municipal et du site internet.



Lexique général du PLU





Alignement : limite entre le domaine public et le domaine privé.

Agenda 21 : Document ayant pour objectif de mettre en œuvre progressivement et de manière pérenne le développement durable à l'échelle d'un territoire.

Artificialisation : action de rendre un sol « artificiel » par la construction, l'imperméabilisation...

Bassin de rétention : cuvette à l'air libre, végétalisée, qui recueille temporairement les afflux massifs d'eau de ruissellement, les épure partiellement avant une libération progressive vers l'aval et une évaporation partielle.

Bassin de vie : ensemble des communes fonctionnant en lien étroit au quotidien, en termes d'emplois, d'enseignements, de commerces, de loisirs. Correspond globalement à la définition INSEE de l'aire urbaine.

Bocage : Paysage agricole lié à l'élevage caractérisé par la présence de parcelles de taille irrégulière, enclos par des haies ou des rangées d'arbres et où l'habitat est dispersé (sous forme de hameaux).

Bourg / Centre-bourg : ensemble urbain organisé autour d'un noyau traditionnel initial comprenant ou ayant compris des équipements, services, commerces de niveau communal. Il est caractérisé par son organisation urbaine : continuité du bâti, structuration autour d'un espace public.

Caduc : qui perd ses feuilles

Cône de vue : espace visible depuis un point donné

Consommation foncière : ensemble des surfaces agricoles, forestières ou naturelles destinées à l'artificialisation (terrains classés en zones constructibles dans les documents d'urbanisme locaux) et acquises par des particuliers, des collectivités ou des promoteurs en vue d'être bâties.

Corridor écologique : milieu naturel permettant le déplacement d'espèces animales ou végétales, terrestres ou aquatiques, entre deux espaces séparés

Densification urbaine : mode de développement de l'urbanisation qui consiste à faire vivre davantage de population sur un même espace.

Dent creuse : en urbanisme, désigne un espace urbain non bâti entre deux zones bâties ayant façades sur rue, à distance réduite

Déplacements doux : déplacements à émissions de CO² nulle : vélo, roller, marche à pieds...

Développement durable : développement qui correspond aux besoins présents et ne compromet pas la satisfaction de ceux des générations futures

Développement linéaire : extension le long des axes linéaires (principalement les routes) sous forme de bandes, soit d'un seul côté de l'axe, soit de part et d'autre.



Diversification de l'agriculture : désigne la mise en place au sein d'une exploitation, d'une production ou activité nouvelle en complément des productions classiques de l'exploitation.

Droit de préemption urbain : au sein d'un périmètre donné, ce droit donne la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un immeuble ou d'un terrain.

Ecosystème : association d'une communauté d'espèces vivantes et d'un environnement physique qui fournit l'eau, l'air et les autres éléments dont elle a besoin pour vivre.

Espace résiduel : espace délaissé, peu ou pas organisé, peu adapté à l'usage qui pourrait en être fait en raison de sa localisation, de sa taille, de sa forte visibilité depuis la rue...

Eutrophisation : modification et dégradation d'un milieu aquatique, liées en général à un apport excessif de substances nutritives, qui augmentent la production d'algues et de plantes aquatiques.

Faîtage : point le plus haut d'un toit

Front urbain : voir lisières urbaines

Gestion différenciée : pour les espaces verts, les fréquences de taille, d'arrosage et l'utilisation de produits phytosanitaires sont adaptés à chaque espace d'un territoire et à leurs usages

Habitat intermédiaire : habitat individuel superposé, avec toujours un accès privé direct à la rue et un espace extérieur, jardin ou terrasse

Haie mono-spécifique : haie composée d'une seule essence végétale (exemple : haie de Thuyas)

Houppier : ensemble des parties aériennes de l'arbre, au-delà du fût (tronc)

Indicateur de concentration d'emploi : nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone

Lagunage : système d'épuration naturel des eaux usées, sur plusieurs semaines. Il est assuré successivement par des bactéries, des algues, des roseaux au cours de l'écoulement de l'eau dans différents bassins. Ce système nécessite un entretien relatif mais peut permettre des économies par rapport à une station d'épuration.

Liaison douce : voie ou chemin réservé aux déplacements doux

Liaisons urbaines : organisation de la trame viaire qui crée des connexions denses entre les différents espaces

Ligne de force du paysage : ligne dominante dans le paysage (exemple : route, ligne de faîtage des maisons, ligne de sommet de coteau...)

Limite séparative : limites entre des propriétés privées

Lisières urbaines : espaces de transition entre les espaces urbains et naturels



Lotissement : division d'un terrain en différents lots qui, une fois équipés, sont vendus ou loués en vue d'y construire

Logement vacant : logement inoccupé.

Mitage : développement de maisons d'habitations isolées, dispersées dans l'espace rural

Mixité sociale : notion générale qui prévoit que dans une zone géographique donnée des personnes issues de catégories socioprofessionnelles différentes se côtoient. Appliquée au logement, cette notion consiste à avoir une production de logements diversifiés (individuelles, locatifs, sociaux...) sur un même territoire pour permettre l'accueil de différents types de population.

Natura 2000 : réseau européen d'espaces d'intérêts écologique

Noue : fossé peu profond et large, souvent associé aux espaces verts, qui recueille l'eau avec une structure de rétention, soit pour l'évacuer ultérieurement, soit pour l'évaporer ou l'infiltrer sur place

Petit patrimoine : éléments de patrimoine qui ne font pas l'objet d'un classement (lavoirs, croix, chapelles, éléments végétaux...).

Point mort communal : calcul montrant le nombre de logements nécessaire pour une population stagnante

Réhabiliter : Améliorer la technique et l'esthétique d'un ensemble bâti existant

Renouvellement urbain : construction sur des zones anciennement bâties, renouvellement de la ville sur elle-même

Rénover : améliorer la condition d'un bâtiment par l'emploi de matériaux neufs, modernes en remplaçant les parties endommagées, rebâtir à neuf

Restaurer : remettre en place un état précédent qui a été altéré, par les mêmes matériaux, redonner au bâtiment son caractère.

Ripisylve : ensemble des formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes sur les rives d'un cours d'eau.

SAU (Surface Agricole Utile) : concept statistique destiné à évaluer la superficie d'un territoire consacré à la production agricole. La SAU est composée des terres arables, des surfaces en herbe, des cultures pérennes.

Solde migratoire : différence entre les populations sortantes et entrantes

Solde naturel : différence entre les naissances et les décès

Trame verte et bleue : zones continues d'espaces d'intérêt écologique (vert pour les zones naturelles sèches de types pelouses, forêt... et bleues pour les zones naturelles humides)

Trame viaire : réseau des voies de circulation



Typologie des logements : types et modes d'occupation des logements

Unité foncière : parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une indivision.

Urbanisation linéaire : urbanisation diffuse le long des routes

ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) : zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement ou l'équipement de terrains. Cette opération étant conduite en vue de la réalisation de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industries et de services ou d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

ZAD (Zone d'Aménagement Différée) : zone ayant pour objet de permettre à la collectivité d'exercer par anticipation une maîtrise des terrains en vue d'opération d'urbanisme ou de réserves foncières.

Zones de covisibilité : zone où l'on peut voir et être vu

Zone humide : terrain exploité ou non, habituellement inondé ou gorgé d'eau douce, salée ou saumâtre permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hydrophiles pendant au moins une partie de l'année. Les critères à retenir pour la définition des zones humides sont relatifs à la morphologie des sols liée à la présence prolongée d'eau d'origine naturelle et à la présence éventuelle de plantes hydrophiles. Celles-ci sont définies à partir des listes établies par région biogéographique.