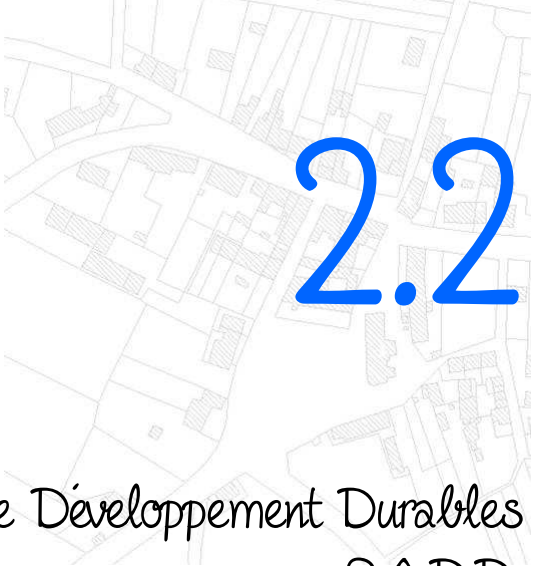


# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune de Mennetou-sur-Cher (41)



# 2.2

Projet d'Aménagement et de Développement Durables  
P.A.D.D.

---

## 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

## **LES OBJECTIFS DU PADD**

Suivant l'article L. 123-1-3 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables doit définir les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Le PADD **définit les orientations générales** des politiques :

- d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme,
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

**et arrête les orientations générales** concernant :

- **l'habitat,**
- **les transports et les déplacements,**
- **le développement des communications numériques,**
- **l'équipement commercial,**
- **le développement économique,**
- **les loisirs.**

Il **fixe enfin des objectifs** :

- **de modération de la consommation de l'espace,**
- **et de lutte contre l'étalement urbain.**

Il doit ainsi permettre de **mieux concilier le développement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles** en trouvant un équilibre entre le renouvellement urbain (développement de la ville sur elle-même) et l'extension urbaine (développement de la ville sur l'espace rural).

Il conduit à rechercher **une multifonctionnalité des espaces urbains** (habitat, équipements, commerces) et **une plus grande mixité des populations** au sein des mêmes quartiers.

Il se traduit enfin par **la préservation des ressources naturelles, la prévention des risques et des nuisances et la préservation du cadre de vie** qui doivent conduire de manière générale à une utilisation économe, rationnelle et intelligente de l'espace, afin de limiter les besoins en déplacements et de protéger/optimiser le patrimoine paysager et bâti.

Ainsi, le PADD constitue pour la collectivité un outil qui permet :

- de communiquer et de s'engager quant aux stratégies prospectives envisagées,
- de gérer les évolutions du territoire, par sa transcription dans le règlement et les documents graphiques du PLU.

**Le document suivant présente les différentes orientations retenues par la collectivité pour l'aménagement et le développement durables de la commune de Mennetou-sur-Cher.**

Il est l'expression des objectifs communaux définis par le Conseil municipal, et tire parti des atouts du territoire, identifiés par le diagnostic communal réalisé en amont, tout en essayant de pallier, dans la mesure du possible, les faiblesses de celui-ci.

Ce projet communal a été élaboré dans un souci de développement durable, d'équité, et d'équilibre spatial conformément aux articles L. 110, L. 121-1 et L. 123-1 du Code de l'urbanisme, et ce dans des perspectives à court, moyen et long termes.

## **LES ORIENTATIONS GENERALES DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL**

### **Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et des continuités écologiques :**

Constats : La commune de Mennetou-sur-Cher possède un grand paysage varié, composé d'un espace agricole bocager de plaine, d'espaces boisés et d'espaces humides (cours d'eau, étangs...). Le site Natura 2000 « Sologne » est présent sur toute la partie nord du territoire.

### **Objectifs de développement durable :**

1. Conserver et préserver les bords de cours d'eau, les espaces forestiers et humides du territoire.

- En n'autorisant que les extensions limitées et la rénovation, restauration, réhabilitation des bâtis existants, dans les hameaux et écarts.
- En incitant à la plantation d'essences végétales locales pour les haies de clôture.
- En informant et incitant les propriétaires à entretenir leur(s) pièce(s) d'eau (étangs, mares...).

2. Inciter à une gestion durable des eaux.

- En incitant à la récupération de ces eaux par les habitants.
- En procédant à la mise en place d'une gestion des eaux de pluie en séparatif sur une partie du réseau.
- En permettant l'assainissement individuel partagé dans les hameaux resserrés.
- En continuant l'amélioration du système d'assainissement collectif (réseaux et lagunage).
- En s'assurant de l'adéquation entre la desserte en eau potable et les futurs besoins dus à l'accueil des nouvelles populations.

3. Prendre en compte les risques naturels présents sur le territoire.

- En créant des zonages spécifiques pour les zones inondables et sujettes aux glissements de terrain.
- En limitant l'urbanisation dans ces zones à risques.

4. Maintenir une activité agricole sur le territoire.

- En définissant une zone agricole spécifique et protectrice, garantissant un espace économique cohérent et pérenne.
- En permettant et facilitant l'implantation des jeunes agriculteurs sur le territoire.

## **Habitat et patrimoine :**

Constats : La commune connaît une croissance démographique fluctuante depuis 1968 avec une tendance à la baisse depuis 1999. Le parc résidentiel principal connaît une augmentation modérée mais régulière depuis les années 60.

La commune connaît un problème de vacance du parc (39 unités en 2011).

## **Objectifs de développement durable :**

1. *Initier un habitat durable, diversifié et respectueux du cadre de vie.*
  - *En réfléchissant à un règlement simple mais adapté au contexte urbain et à la présence de monument historique.*
  - *En limitant la hauteur du bâti sur l'ensemble du territoire.*
  - *En recommandant un nuancier pour uniformiser les couleurs des enduits du bâti du bourg.*
2. *Préserver les habitats isolés, patrimoine rural de qualité.*
  - *En mettant en place des micro-zones habitées au sein des zones A et N pour permettre l'évolution mesurée du bâti existant.*
3. *Assurer une croissance modérée de la population sur les 10 prochaines années :*
  - *En garantissant un maintien de la population actuelle par la prise en compte du « point mort communal » (3,4 logements nécessaires par an).*
  - *En programmant un accueil de population correspondant à environ 1 ménage par an.*
  - *En permettant un rythme de construction cohérent avec ces objectifs.*

.....

## **Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :**

Constats : Mennetou-sur-Cher affiche une consommation d'espace annuelle faible de 0,45 ha/an entre 1950 et 2008. Cette surface est dédiée à l'habitat et se concentre principalement autour de l'enveloppe originelle du bourg ancien.

Les dernières décennies ont fait l'objet d'un développement sur les parties les moins abruptes proches bourg, en lisière du plateau nord.

## **Objectifs de développement durable en matière de consommation d'espace liée au développement résidentiel :**

- *Optimiser les parcelles résiduelles au sein de l'enveloppe urbaine, en déduisant les zones soumises à une forte pente ou à une rétention foncière trop importante.*
- *Programmer une densité moyenne d'environ 9 à 13 logements par hectare dans les futures zones à urbaniser, selon la topographie de la zone.*
- *Prévoir une moyenne de 30% d'espaces publics par secteur à urbaniser.*
- *Prendre en compte les logements réellement vacants, hors rotation normale du parc (5 à 7 %).*
- *Prévoir une planification des zones d'urbanisation future pour maintenir une cohérence dans la structure des quartiers, dans les zones proches du bourg.*

## **Objectifs de développement durable en matière de lutte contre l'étalement urbain :**

- *Préserver les écarts de toute densification du bâti.*
- *Concentrer le développement urbain futur sur le bourg, dans les espaces résiduels au sein de l'enveloppe urbaine préexistante.*
- *Limiter l'urbanisation dans les zones les plus éloignées du centre-bourg.*

## **IV - Transports et déplacements :**

Constats : La commune est traversée par une route départementale subissant le passage d'un fort trafic. Les liaisons douces sont peu présentes, notamment vers le canal de Berry.

### **Objectifs de développement durable :**

Réinterroger les déplacements au sein du centre-bourg.

- En favorisant les déplacements non motorisés au sein du centre-bourg par l'aménagement de liaisons douces entre le vieux-bourg et le sud du canal avec la mise en place de passerelles.
- En créant des cheminements entre les différents pôles et équipements du centre-bourg.
- En facilitant l'accès des personnes à Mobilité Réduites dans le centre-bourg particulièrement dans la zone commerçante du centre.

2. Augmenter la sécurité le long de la route départementale 976

- En réhabilitant l'éclairage public le long de la voie.

.....

## **V - Equipements et loisirs :**

### **Objectifs de développement durable :**

Offrir un niveau d'équipement diversifié et complémentaire de l'existant.

- En créant un plateau omnisport proche de la salle des fêtes.
- En réfléchissant à l'implantation d'un équipement médical complémentaire de l'offre présente à l'échelle du territoire intercommunal.

.....

## **VI - Développement économique et équipement commercial :**

La commune possède une zone d'activités, partiellement utilisée ainsi que des commerces et artisans.

### **Objectifs de développement durable :**

1. Maintenir, diversifier et faciliter l'implantation des activités économiques sur le territoire.

- En pratiquant une politique d'accueil et de maintien des petits commerces en centre-bourg.
- En créant des espaces de stationnement dans les espaces résiduels du centre-bourg, pour faciliter l'accès aux commerces de proximité.
- En encourageant les artisans à s'installer sur le territoire.
- En remplissant l'espace encore libre de la zone d'activité communale, par des entreprises ou activités non polluantes.
- En privilégiant la mise en place de parcs photovoltaïques sur les espaces résiduels non constructibles en bordure d'autoroute après réalisation d'une étude « L. 111-1-4 ».

2. Développer l'économie touristique sur la commune et augmenter les temps de visites des touristes.

- En mettant en valeur le patrimoine historique et les petits patrimoines bâti et naturel communaux.
- En créant des circuits de découverte de ce patrimoine identitaire.
- En créant des liaisons douces entre le camping, les équipements et les commerces du centre-bourg.
- En améliorant l'aire d'accueil des camping-cars.

## **Développement des communications numériques :**

### **Objectif de développement durable :**

Encourager le développement des réseaux de télécommunications numériques.

- En soutenant l'installation d'antennes relais afin de desservir le territoire communal en réseaux de téléphonie mobile.
- En appuyant le renforcement d'une offre internet adaptée aux besoins actuels et futurs.
- En facilitant le suivi du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique par la Communauté de communes.

## SCHEMATISATION DU SCENARIO RETENU A L'ECHELLE DE L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

