



## Commune de **MENESTREAU-EN-VILLETTE**



# Plan Local d'Urbanisme

## **2.** Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Communauté de Communes des Portes de Sologne



Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du

Le Président

## Rappels règlementaires

### Le PADD, un cadre de cohérence et de référence du PLU

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) constitue une pièce obligatoire du dossier du plan local d'urbanisme (PLU). Selon les dispositions de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le PADD :

- ❖ *« définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*
- ❖ *arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*
- ❖ *fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

Expression du projet global de la commune de MENESTREAU EN VILLETTE pour l'aménagement de son territoire, le PADD est aussi un cadre de cohérence interne au PLU. A ce titre, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique (plans de zonage du PLU)

Le PADD constitue également un cadre de référence dans le temps, dans la mesure où ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que préalablement une nouvelle réflexion soit menée, en concertation avec les habitants, pour définir de nouvelles orientations.

Ainsi, le PLU pourra faire l'objet de remaniements par le biais de procédures de modifications. Toutefois une procédure de révision devra être engagée dans le cas où ces évolutions porteraient atteinte à l'économie générale du PADD (article L.153-31 du code de l'urbanisme).

### Le PADD, l'expression d'un projet de territoire

Le PADD est l'expression du projet urbain ou d'un parti d'aménagement de la commune. Il définit la stratégie d'aménagement et de développement durable du territoire. Il est fondé sur un diagnostic territorial et la prise en compte des politiques sectorielles et/ou supracommunales. Il constitue le support d'une réflexion politique sur l'aménagement, le renouvellement et l'organisation de l'espace communal.

Elaboré sur l'ensemble du territoire communal, le PADD définit un cadre de référence pour l'organisation du territoire.

La commune est libre de retenir les orientations d'urbanisme et d'aménagement qui lui apparaissent les plus appropriées pour répondre aux enjeux identifiés. Elle doit cependant répondre aux objectifs fixés par la loi et notamment ceux visés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme :

- ❖ *L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, et la protection des espaces naturels et des paysages ;*
- ❖ *Le maintien de la diversité des fonctions urbaines et la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale dans l'habitat ;*
- ❖ *Une utilisation économe de l'espace, la maîtrise des déplacements urbains et la préservation de l'environnement.*

Les espaces boisés classés ont été actualisés dans le plan de zonage pour prendre en compte les servitudes des lignes électriques.



# 1. Orientation en matière de logement et accueil de nouveaux habitants

## 1.1. Le choix de la croissance

Deux objectifs à satisfaire :

a) **Maintien** de la population (modification des besoins en logements, décohabitations, séparations...)

Entre 1999 et 2013 le nombre de personnes par ménage passe de 2,75 à 2,5. Les 88 logements de la période se répartissent de la façon suivante :

- 36 logements pour l'accueil des nouveaux habitants,
- 52 logements pour maintenir la population compte tenu de la modification dans la composition des ménages.

**Une diminution de 0,1 du nombre de personnes par ménage conduit à créer 19 logements pour maintenir la population.**

b) **Accueil** de nouveaux habitants

0.5% de croissance par an représente la tendance observée entre 1990 et 2016.

objectif	Population 2016	Population 2027	évolution
+0,5% par an	1472	1550	+78

Compte tenu de la population moyenne des ménages, soit 2,4 au terme de la période de 10 ans.

Evolution de la population	Logements Accueil de population	logements maintien de population	total
+78	32	19	51

**La commune fixe l'objectif de 5 nouveaux logements par an soit à l'horizon 2027 :**

**50 logements.**

## 1.2. Les densités de construction

Pour renforcer l'aspect urbain du centre bourg, les densités seront plus fortes dans le cœur du bourg et aux abords immédiats. Cette disposition concerne quelques secteurs dans le tissu urbain existant pour une surface d'environ 2,3 ha

Elles seront moins élevées vers les secteurs de périphérie et notamment sur les lisières d'espaces naturels.

Cette disposition sera précisée par les OAP.

La densification du centre bourg devra prendre en compte les conditions d'accès et de desserte, les risques d'augmentation trop importante des surfaces imperméabilisées et le paysage « vert » du bourg.

## 1.3. Développement de la mixité des formes urbaines

L'accent sera mis sur des formes urbaines moins consommatrices d'espace en centre bourg, et respectueuses des densités recherchées, sans toutefois supprimer les jardins qui sont aussi des réservoirs de bio-diversité.

# 2. Orientation : réduction de la consommation foncière, limitation de l'étalement urbain

Le choix des élus repose sur un objectif important : maîtriser les coûts et les impacts économiques, et environnementaux de l'urbanisation.

C'est ainsi que la commune privilégiera les secteurs desservis par les réseaux existants aptes à permettre de nouveaux logements.

Depuis 2006, avec 36 000 m<sup>2</sup> pour 35 nouveaux logements en 10 ans, la densité moyenne est de 9,72 logements l'ha.

La densité minimum retenue pour apprécier la surface nécessaire au développement est de 9 logements l'ha, en moyenne, ce qui situe la surface à environ 5,6 ha.

La densité exprimée est la moyenne entre les densités de centre bourg et celles des terrains de la périphérie aussi bien route de Moynard qu'au Cougnou.

Dans ces conditions, la consommation foncière de la commune est sensiblement identique à celle de la période 2006/2016.

En matière d'étalement urbain, le développement reste dans les limites imposées par les différentes contraintes spatiales déjà présentées. Ainsi la forme urbaine est compacte.

Compte tenu des ressources du tissu urbain existant, estimées à 1,8 ha, mobilisables à hauteur de 50% sur le délai de 10 ans :

**les besoins pour l'urbanisation future sont de 5,6 -0,9 ha soit 4,7 ha**

### 3. Orientation : localisation et étendue des extensions de l'urbanisation

Deux objectifs :

- ❖ **Reconquête du secteur route de Moynard**, suite à la suppression de la lagune de traitement de l'assainissement.

L'espace est attenant au centre bourg, pratiquement à une extrémité de la place du 11 Novembre (place de la mairie et de l'église).

Il s'inscrit dans l'enveloppe urbaine et s'étend sur 2,3 ha.

Compte tenu des plans d'eau et des espaces naturels qu'il jouxte, le secteur de Moynard, ferme l'urbanisation de la commune à cet endroit.

Il pourra parfaitement satisfaire l'objectif de séparation des eaux pluviales, en raison de l'ancienne lagune proche.

Proche de l'église protégée, c'est un secteur à fort enjeu qui fera l'objet d'orientations d'aménagement.

Les réseaux situés à proximité ont, en principe, la capacité suffisante pour desservir l'ensemble du secteur.



- ❖ **Poursuite de l'aménagement de la zone du Cougnou**

La configuration de ce secteur ressemble à ce qui vient d'être décrit pour la route de Moynard.

Même situation en frange urbaine, et aux confins de plan d'eau et d'espaces naturels, qui en fait la limite de l'urbanisation communale.

La différence se fait au niveau de la desserte et du paysage.

Au Cougnou, les terrains disponibles, déjà classés par le PLU actuel en secteur urbanisable, c'est un espace plus ouvert sur la zone de loisirs, et plus sensible sur le plan du paysage.

Les réseaux sont moins présents et en l'état rendent plus onéreuses l'ouverture à l'urbanisation. L'accès au secteur nécessitera l'aménagement et l'élargissement du chemin existant.

La commune de Ménestreau est propriétaire de l'ensemble des terrains, qui constituent une réserve importante pour le développement de la commune.



Les orientations d'aménagement définiront la forme urbaine apte à prendre en compte, d'une part les lotissements proches et d'autre part le paysage de qualité du site.

Au total le secteur urbanisable du Cougnou mesure 1,69 ha.

- ❖ **Les Egronnières**

Secteur de centre bourg, partiellement aménagé.

Le lotissement communal a organisé les dessertes en voirie et réseaux en prenant en compte les terrains de l'ensemble du secteur.

#### ❖ **Compatibilité avec les perspectives d'évolution démographique.**

Au total les surfaces consacrées au développement se répartissent ainsi :

secteur	Surfaces en m <sup>2</sup>	
	Densité 10 log/ha	Densité 7 log/ha
Cougou	1 00 00	6 900
Moynard	1 35 00	9 500
Egronnières	1 22 00	
Potentiel en zone urbaine	90 00	
total	4 47 00	1 64 00
Nombre logts	44	11

Le chiffre de 55 logements au total sur la période est cohérent avec les perspectives de développement retenues.

## 4. Orientation La construction dans les écarts

### 4.1. Les écarts bâtis

Ils sont situés au milieu des zones naturelles et soumis à la réglementation en vigueur.

La règle est l'interdiction de construction nouvelle à usage d'habitation sauf pour l'agriculture sous certaines conditions.

Les constructions sans lien avec l'agriculture pourront évoluer mais de façon limitée lorsqu'il s'agit d'extension (pas plus de 30% de l'emprise au sol de l'habitation) ou de construction annexe à ne pas implanter à plus de 15 m du bâtiment principal.

## 5. Orientation cadre de vie-équipements

Poursuite des activités de loisirs, et projet de salle polyvalente, dans la zone du Cougnou.

Maintien du pôle équipements de la route des Saint-Martin, en vue notamment de réaliser le nouveau cimetière.

Prise en compte du site du nouveau forage d'eau potable en sortie nord du bourg, route de Marcilly-en Villette.

## 6. Orientation –paysage

### 6.1. Mise en valeur du patrimoine bâti

Identification des éléments de paysage à préserver, qu'il s'agisse de constructions ou de petits éléments tels que fontaines, ponts, croix.

### 6.2. Le périmètre des abords de l'église.

Avec des dispositions spécifiques dans le règlement du PLU, pour la zone concernée par le nouveau périmètre.

### 6.3. Prise en compte du paysage

L'organisation du développement permet de préserver les entrées de ville, notamment route de Sennely et route de Vouzon, le centre urbain étant encadré de bois classés.

La limitation de l'étalement urbain a un impact immédiat sur le paysage de la commune.

## 7. Orientation Economie

La commune dispose d'une zone d'activités en limite nord du bourg. Par sa situation cette zone crée peu de nuisances vis-à-vis des lieux habités et elle est bien desservie. Il s'agit pour la commune de reconduire le projet d'extension envisagé et classé au PLU actuel.

Confirmation du secteur loisir/tourisme avec hébergement, sur le site du Château de Villette.

## 8. Orientation : préserver les espaces naturels et forestiers

Un certain nombre d'éléments et d'espaces à dominante naturelle méritent d'être préservés sur le territoire communal, pour des raisons d'intérêt écologique, auxquelles s'ajoutent souvent des raisons d'intérêt paysager et parfois un intérêt hydraulique

### 8.1. Trame Verte et Bleue communale à protéger

Les continuités écologiques, encore appelées corridors écologiques ou biocorridors, sont des zones qui assurent la liaison entre des zones naturelles riches en biodiversité. Elles permettent le déplacement de la faune et de la flore entre ces noyaux de biodiversité.

Les zones boisées, les plantations et les friches arbustives, les milieux ouverts, notamment autour des fermes, les friches herbacées, quelques prairies, des étangs et les cours d'eau, les fossés accompagnés de leurs corridors respectifs, constituent la trame verte et bleue communale.

### 8.2. Les zones humides

Sur le territoire communal, les milieux humides sont représentés par des étangs et cours d'eau Ces milieux sont pris en compte et protégés.

### 8.3. Les jardins

Les jardins arborés participent à la trame écologique du territoire communal.

### 8.4. Prise en compte de l'agriculture

Par un classement adapté pour le domaine du Ciran.





