



## Commune de MENESTREAU-EN-VILLETTE



# Plan Local d'Urbanisme

## 1.1. Rapport de présentation



Communauté de Communes des Portes de Sologne



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

Le Président

<b>PRINCIPALES DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES</b>	<b>4</b>
<b>DEROULEMENT DE L'ETUDE ET DE LA PROCEDURE</b>	<b>6</b>
<b>I. LA SITUATION EXISTANTE</b>	<b>7</b>
A . Cadre physique	8
1) Un peu d'histoire	8
2) Occupation du sol et urbanisation	8
2) Situation géographique	10
3) Le Site – les paysages	11
Les boisements	12
Les landes et les friches	13
Le bourg	14
4) Les infrastructures routières	22
5) Consommation de l'espace	28
6) Les réseaux	29
Eaux pluviales	29
7) Les équipements et services	35
8) la santé	36
B. Cadre socio-économique	37
1) Evolution DE LA POPULATION	37
2) Le logement	38
3) Les ménages	40
4) La population active	41
5) La formation	42
6) LES ACTIVITES ECONOMIQUES	42
6) L'agriculture	43
7) Le tourisme	44
<b>II. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC</b>	<b>45</b>
<b>III. TRADUCTION DU P.A.D.D.</b>	<b>51</b>
<b>IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</b>	<b>57</b>
<b>V. INDICATEURS D'EVALUATION DU PLU</b>	<b>62</b>
<b>VI. Incidences sur l'environnement</b>	<b>64</b>
<b>VII) Respect des contraintes supracommunales</b>	<b>65</b>

[Justification des dispositions règlementaires](#)

## PRINCIPALES DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES

Le PLU est un document stratégique et opérationnel qui permet la mise en œuvre des actions et des opérations d'aménagement souhaitées par la collectivité. Il constitue un outil privilégié de mise en œuvre du projet de territoire communal et met en cohérence les politiques publiques.

Il intègre ainsi les règles et les dispositions générales de l'État (c. urb, art. L.101-1 et L101-2 les orientations fondamentales des documents supra-communaux et les politiques de développement des communes limitrophes.

Le PLU présente le projet de développement de la commune en matière d'environnement, d'habitat, de déplacement et d'activité économique, ainsi que le régime des règles générales d'urbanisme et des servitudes.

Le PLU est un document public, faisant l'objet d'une concertation avec la population locale, et opposable aux tiers après enquête publique.

### 1. Le rapport de présentation

S'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 années précédant l'approbation du plan et justifie les objectifs compris dans le PADD; et analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces et la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ;

L'analyse de l'état initial de l'environnement ; la justification des choix retenus pour établir le PADD, les OAP, les motifs de la délimitation des zones et des règles applicables, l'évaluation environnementale, les indicateurs d'évaluation du PLU, doivent aussi figurer dans le rapport.

### 2. Le Projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD)

Il fixe les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

Il 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 ;

Enfin le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

### 3. Les orientations d'aménagement et de programmation,

Peuvent définir les actions ou opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine...elles peuvent comporter un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants....

elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

#### **4. Les plans de zonage**

Définissent les zones (Urbaine, A Urbaniser, Agricole ou Naturelle), où s'applique le règlement.

Ils peuvent aussi mentionner s'il y a lieu, les espaces boisés classés, les éléments de paysage à conserver, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les secteurs de protection des ressources naturelles.

#### **5. Le règlement**

Il peut définir :

- les dispositions en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle en zones urbaines et à urbaniser
- les prescriptions concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- tout ce qui se rapporte à la densité, au stationnement, aux équipements, réseaux et emplacements réservés.

#### **6. Les documents annexes :**

- liste des emplacements réservés
- les annexes sanitaires
- les servitudes d'utilité publique

## **DEROULEMENT DE L'ETUDE ET DE LA PROCEDURE**

### **Prescription de l'élaboration**

Elle a été décidée par délibération du conseil municipal en date du 14 décembre 2015.

### **Déroulement de l'étude**

L'étude a commencé, par la phase d'analyse de la situation actuelle, orientée dans les différents domaines intéressants le territoire communal, démographie et logement, réseaux et desserte, environnement et paysages.

Le diagnostic et le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ont fait l'objet d'une présentation aux personnes publiques associées, avant de passer à la phase réglementaire, comprenant notamment le zonage et le règlement

### **Concertation publique**

La concertation publique s'est déroulée dès le début des études, avec la mise à disposition en mairie et sur le site de plusieurs éléments de l'étude : délibération présentant les objectifs principaux de l'élaboration du PLU, les études préalables et les comptes-rendus des réunions de travail, des affiches...

Une réunion publique s'est tenue le 7 avril 2017.

Aucune remarque n'a été enregistré en mairie sur le projet de PLU.

### **Débat au sein du Conseil Municipal**

Le Conseil Municipal s'est réuni afin de débattre autour des éléments de synthèse du diagnostic et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) le 6 mars 2017

Le conseil a confirmé les orientations proposées.

# **I. LA SITUATION EXISTANTE**

### 1) UN PEU D'HISTOIRE

L'histoire de la Sologne, est illustrée dans le détail par l'ouvrage en 3 tomes de Bernard EDEINE.

La région est habitée dès le début de l'ère chrétienne, notamment près des cours d'eau (Cosson, Beuvron...). La région prospère sous l'empire romain, jusqu'à sa chute, qui entraîne une période d'anarchie qui durera jusqu'au XI<sup>ème</sup> siècle. A cette époque, la Sologne voit la création des premiers bourgs, dont celui de MENESTREAU.

Le Moyen-Âge sera une période de grands défrichements, qui s'accompagnera de la création de nombreux hameaux et fermes. La guerre de cent ans casse cette dynamique, et la région tombe dans la misère.

L'état sanitaire est si alarmant au début du XIX<sup>ème</sup> siècle, que la république naissante, et surtout Napoléon III mettent en place une politique d'assainissement de ces espaces marécageux touchés par le paludisme.

Ainsi, dès 1859, la Sologne se désenclavera grâce à de grands travaux réalisés par les bagnards, tant sur le point de vue des infrastructures (routes, chemins de fer), que sur le plan agronomique (assainissement des terres par drainage, création d'étangs, création des grandes pinèdes).

La Sologne devient vite le « XXI<sup>ème</sup> arrondissement de Paris », grâce à la création de vastes domaines agricoles et sylvicoles.

L'aristocratie et la bourgeoisie parisienne investit en masse et crée les grands domaines de chasse toujours en place aujourd'hui : Domaine du Briou, Domaine du Ciran (actuellement à la Fondation de Sologne), Les Grands Bois...

Parmi les trois régions naturelles qui divisent la Sologne, on parle de la Sologne pouilleuse qui comprend les cantons de La Ferté Saint Aubin, Cléry et Olivet. C'est donc celle qui concerne Ménestreau-en-Villette.

### 2) OCCUPATION DU SOL ET URBANISATION

L'occupation humaine s'est positionnée sur les parties les moins humides de la commune. Ainsi le bourg est installé sur la ligne de crête entre deux talwegs.

Jusqu'au XIX<sup>ème</sup> siècle, la commune ne compte que deux ensembles bâtis : le bourg, groupé autour de la rue du Bourg et de la Place de l'église, et les écarts disséminés dans les landes. Ces écarts sont constitués de métairies (Villette), de rares châteaux médiévaux (Louan), le plus souvent de simples fermes, parfois réunis en petits hameaux de quelques familles (Quartier des Saint-Martin).

La révolution agricole du XIX<sup>ème</sup> siècle va voir s'installer les grands domaines, organisés autour de la maison de maître voire du château (Briou, Ciran). Ces domaines sont desservis par les chemins ruraux, mais surtout par de grandes et rectilignes allées.

Enfin, le renforcement de l'attraction de l'agglomération orléanaise sur la commune va provoquer son développement. Le bourg, qui avant la seconde guerre mondiale ne comptait que 20% de la population communale, va devenir le principal lieu habité.

Les lotissements et les pavillons s'implantent dès les années 70 et vont rapidement doubler puis quadrupler la superficie du bourg.

Parallèlement à ce développement du bourg, l'attrait pour les grands espaces est toujours vif, ce qui va permettre la reprise et la restauration des fermes et métairies, mais également provoquer le « mitage » de grands espaces agricoles ou boisés.

En effet, sur de grandes parcelles (plusieurs hectares), les nouveaux propriétaires construisent de grandes maisons de standing, un étang pour la pêche, et clôturent leurs parcelles.

Ce phénomène a pour conséquence de soustraire à la population de grands espaces, désormais clôturés, mais également les chemins d'accès, bien souvent interdits à la circulation publique.



Carte d'état major



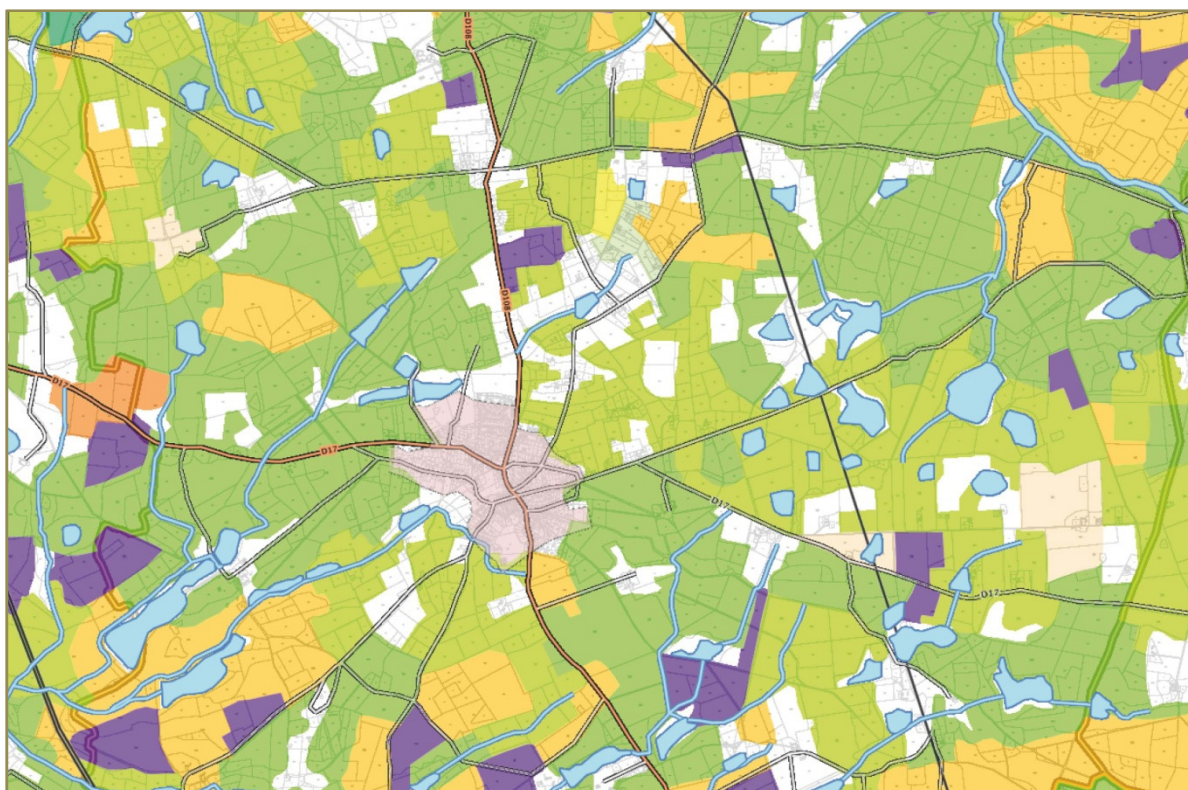
## 2) SITUATION GEOGRAPHIQUE

MENESTREAU-EN-VILLETTE est située à environ 25 km au sud d'Orléans, en limite sud du département du Loiret. La commune appartient au canton de LA-FERTE-SAINT-AUBIN, et couvre une superficie de 5 362 ha. La commune s'inscrit dans le cadre naturel, boisé et humide de la Sologne.



### 3) LE SITE – LES PAYSAGES

Les boisements occupent environ 80% du territoire communal et les étangs couvrent plus de 360 ha.



	Futaie de feuillus
	Futaie de conifères
	Futaie mixte
	Mélange de futaie de feuillus et taillis
	Mélange de futaie de conifères et taillis
	Taillis
	Forêt ouverte
	Lande
	Peupleraie

De rares terres agricoles, les voies et chemins, les équipements publics et la zone bâtie se partagent le reste du territoire communal.

### 3-1. Les paysages

- ❖ Majoritairement boisé et fermé le paysage communal est typique des villages de Sologne.
- ❖ De rares ouvertures visuelles grâce aux allées forestières, aux lignes haute tension et aux quelques parcelles agricoles.
- ❖ Quelques «clairières» peu perceptibles (haies arborées en bord de route ou en retrait au cœur des boisements)
- ❖ Des étangs également cachés, peu visibles depuis les voies de communication
- ❖ Un bourg compact, niché au cœur des boisements, qui ne s'aperçoit qu'une fois arrivé aux abords immédiats. Ramification en étoile, typique de la Sologne.

Un espace central (2 places) à la croisée des routes

*Pierre Gillardot, géographe a écrit : « les routes dessinent de village à village des réseaux en étoile dont le tracé n'est affecté ni par le relief ni par le franchissement des cours d'eau »*

- ❖ De très nombreux écarts peu perceptibles dans le paysage (maisons/grandes propriétés en retrait des routes).
- ❖ Majoritairement isolés; quelques groupements de maisons («lesBoulettes»).
- ❖ Une exception: le lotissement privé de la Loussière, au Nord, implanté au cœur des boisements

Ce sont les éléments principaux qui caractérisent le paysage de Ménestreau-En-Villette.

#### Les boisements

C'est un paysage en général très fermé à cause des arbres de grande hauteur et de la densité de végétation. Seules les allées forestières et les clairières permettent d'ouvrir des perspectives et des points de vue. Ces derniers sont par ailleurs rares, et le promeneur se perd rapidement dans ce labyrinthe de verdure.

On doit distinguer deux types de boisements qui ne créent pas le même paysage :

- les boisements de feuillus (chênes, bouleaux...) créent un paysage vert à la belle saison, et gris rougeoyant en hiver. Ces espèces constituent une muraille désordonnée, sans lignes directrices. En outre, la chute des feuilles en automne permet d'ouvrir le paysage.
- les boisements de conifères sont verts toute l'année. A ce titre, ils ferment totalement le paysage d'une masse imposante (les pins sylvestres montent facilement à 25 ou 30 mètres), d'un vert sombre, parfois sinistre. De plus, ces boisements étant issus de plantations, l'alignement des fûts est perceptible et donne une verticalité à ce paysage d'ordinaire plutôt plat.



Les boisements ferment le paysage



La verticalité des boisements de conifères



Les chemins forestiers ouvrent des perspectives

### **Les landes et les friches**

Le paysage solonot original, avant les grandes périodes de boisement des XVIII<sup>ème</sup> et XIX<sup>ème</sup> siècles est constitué de landes.

Ces landes sont encore présentes en quelques endroits du territoire communal, notamment au Ciran, et sont recrées par l'abandon des terres cultivées qui se transforment en friches.

Les landes offrent un paysage ouvert, à l'aspect sauvage et « abandonné ». Ce paysage évolue rapidement en friche arborée puis en bois si aucun entretien, notamment de fauche, n'est pratiqué.



Une prairie défrichée



Une lande en cours d'enrichissement



Une friche au boisement bien avancé



L'Etang des Sautériaux

## Le bourg

Le bourg de MENESTREAU est totalement encadré par les bois. Seuls les quarts nord-est et sud-ouest sont découverts, bien que souvent constitués de friches.

Depuis les axes de communication, le bourg n'est jamais visible avant d'arriver à l'entrée même du bourg. Ceci est dû à la topographie, car le village s'inscrit dans un creux entouré de légères hauteurs. On l'aborde donc toujours par une route qui monte avant de redescendre au dernier moment. De plus, ces routes sont légèrement sinueuses et le bâti est souvent caché derrière les virages et la végétation.

Le bâti du bourg est à décomposer en trois ensembles :

### ❖ les maisons du centre-bourg ancien

Ces bâtiments d'aspect solognot sont disposés à l'alignement le long des axes principaux : place de l'église et rue du Bourg. Les maisons les plus importantes ont un étage et un comble couvert de tuiles de terre cuite issues des fours de la région.

Des maisons paysannes, plus basses, n'ont pas d'étage, mais une ou plusieurs lucarnes, majoritairement à fronton en brique, ou à croupe. Les bâtisses les plus importantes ont un toit à quatre pans couverts d'ardoises.



Les façades sont généralement en brique de Sologne, rarement enduites ou peintes. Les ouvertures sont toujours plus hautes que large, les encadrements sont toujours en brique, et les linteaux sont quasi-systématiquement cintrés.

La densité du centre-bourg lui donne un aspect minéral, qui contraste avec la verdure environnante.



### ❖ les villas et les anciennes fermes

Les pourtours du centre ancien sont constitués d'un ensemble de villas du XIX<sup>ème</sup> ou du début du XX<sup>ème</sup> siècle sises au centre de leur parc clos de murs en briques surmontés d'une grille en fer.

Ces maisons imposantes ont en général un étage et un comble. Les caractéristiques des façades sont traditionnelles et sont identiques au bâti cité ci-dessus.

A ces villas s'ajoutent d'anciennes fermes sans étage, et dont les caractéristiques sont identiques aux maisons sans étage du centre ancien. L'alignement n'est pas toujours la règle, notamment quand des bâtiments en retour forment une cour privée.

Ces constructions s'inscrivent dans un cadre verdoyant, aujourd'hui souvent agrémenté de grands arbres.



Une maison solognote typique



Bâti rural de la route de Sennely



Une villa au milieu de son parc



Une ancienne maison paysanne

### ❖ les pavillons et les lotissements

Le boom démographique de ces dernières décennies a vu le bourg de MENESTREAU se développer de façon très importante.

Ce développement s'est accompagné de la construction de nombreux pavillons en bord de voie, ou au sein de lotissements.

Ces constructions sont de deux types : les pavillons de plein pied et les pavillons sur sous-sol non enterré. Ces derniers sont typiques d'une époque de construction (années 60 et 70). Leur toiture est généralement à quatre pans, couverts de tuiles béton brunes. Les balcons, terrasses surélevées et loggias sont fréquents.

Généralement, les pavillons présentent des façades enduites dans des tons beige clair. Les toitures sont généralement de tuile de couleur brune ou rouge brique. Les volumes et les dispositions extérieures sont très diverses.

Ces constructions n'ont en commun que leur implantation en retrait des limites parcellaires, et leur environnement très végétal, qui tend à masquer le bâti, notamment sur les grandes parcelles de la périphérie du bourg.



Un pavillon des années 50



Pavillons récents



L'entrée du lotissement de la Loussière au nord de la commune



## ❖ Les écarts

Le bâti qui les constitue est particulièrement difficile à voir, notamment en ce qui concerne les grandes propriétés et leur château. Ces bâtiments sont en effet souvent cachés par les bois.

Néanmoins, on peut dire que le bâti rural est composé de trois ensembles :

- les maisons paysannes sans étage, qui se rapprochent des maisons idoines du bourg,
- les villas modernes construites sur de grandes parcelles, généralement boisées et agrémentées d'un étang. L'architecture de ces villas est intermédiaire entre la tradition solognote et la modernité des pavillons,
- les châteaux et les maisons de maître qui se distinguent des autres par leur architecture monumentale, entre autres : volumes importants, plusieurs corps de bâtiment.



Le Petit Bray, un écart restauré



La Vronnière au bout de son allée



Les Quatre Routes



Route des Saint Martin



### **3-2. Les édifices présentant un intérêt architectural ou patrimonial**

Les éléments intéressants à préserver pour des considérations architecturales, paysagères, ou historiques sont (la liste n'est pas exhaustive) :

- l'église Notre-Dame,
- la Mairie, notamment le corps central,
- le monument aux morts de la Place du 11 Novembre,
- la fontaine de dévotion Saint-Thibault
- la croix des Quatre Routes
- le châtaignier de Canne-Villiers, et ceux de la Route de Moynard
- les châteaux de Briou, du Ciran, de Mazuray, de Villette, de Louan, des Grands Bois, de Villiers, de Moynard...
- les fermes et métairies de Canne-Villiers, de Villette, de Briou, de Bray, du Petit Boisgenceau, des Foucaults, de Mont, de La Vronnière, ainsi que leurs allées forestières...
- de nombreuses maisons solognotes du bourg et du quartier des Saint-Martin.



La fontaine de Saint Thibault



L'allée de Mont





Château de Louan



Château de Villette



Château de Moynard



Château du Ciran

### **3-3. Le patrimoine protégé**

#### **L'église Notre-Dame**

L'église est inscrite en totalité à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques depuis le 9 mars 2015.

Les perspectives sur le clocher sont à préserver



Entrée route de Sennely

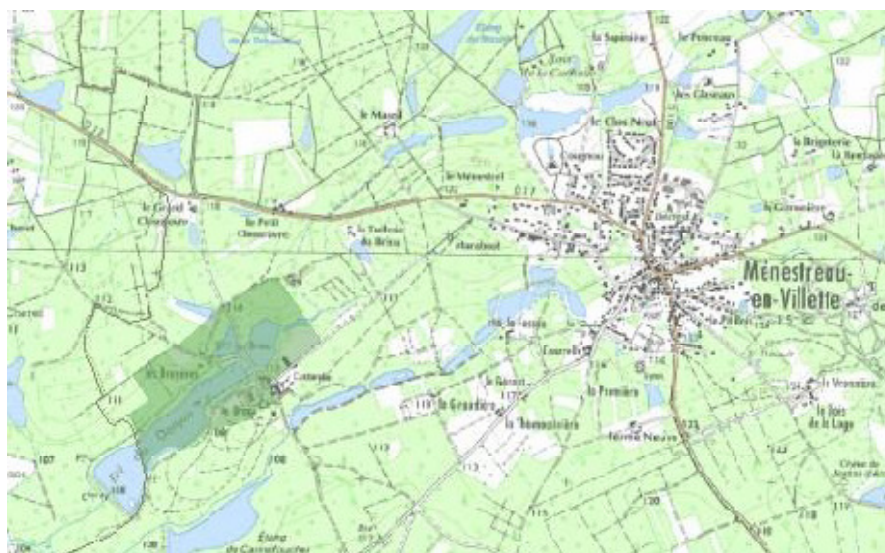


Entrée du bourg Sud-Ouest

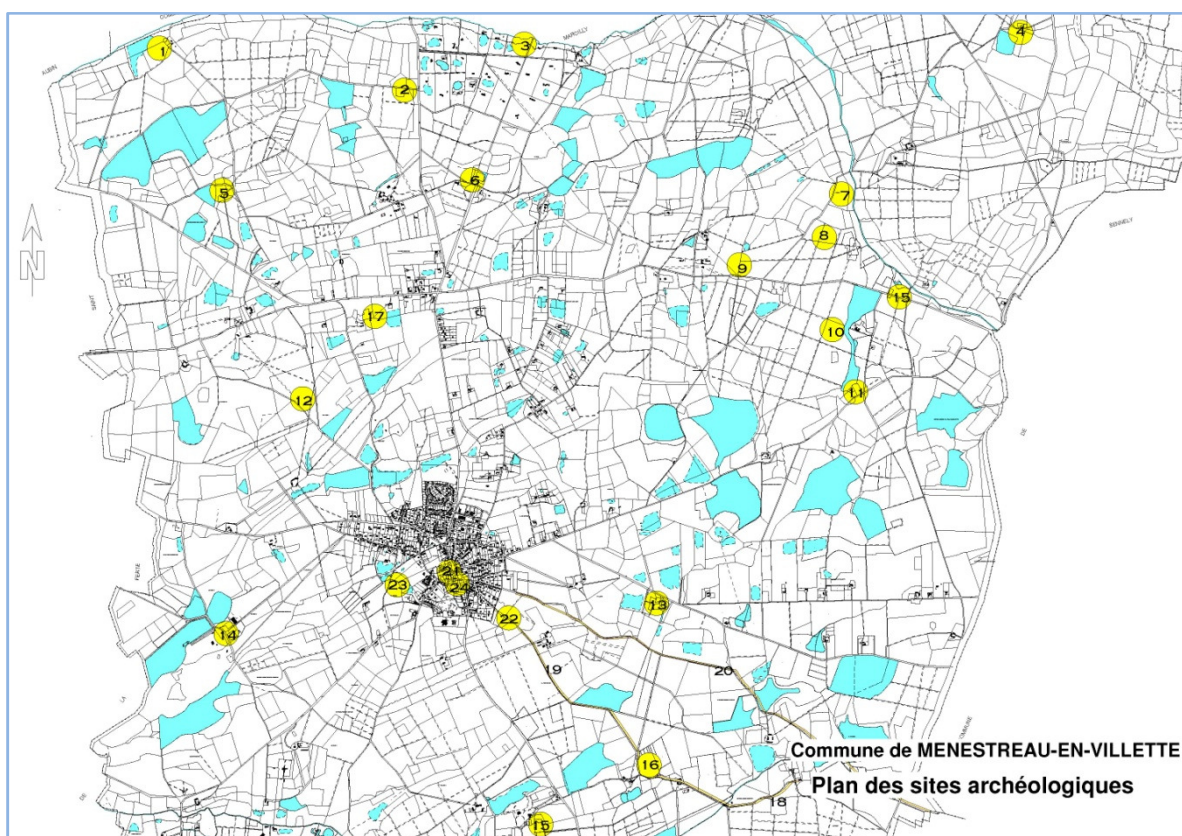


depuis la ferme de Courcelle(sud-ouest)

**Site inscrit** «Étang du Donjon et par le Petit Étang du Briou». Milieu caractéristique de la Sologne avec une avifaune variée



## 3-2. Archéologie



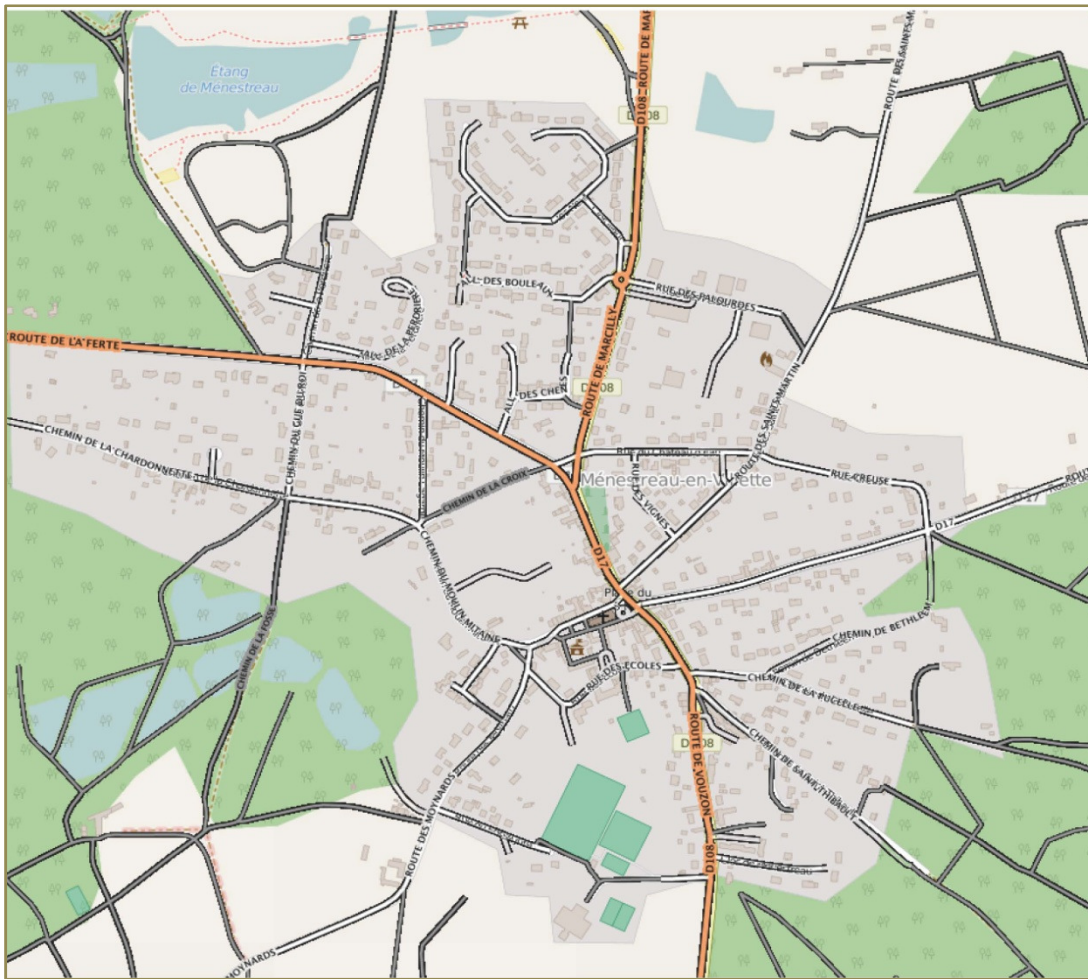
Selon les dispositions de l'article R111-4 du code de l'urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques

1	Motte médiévale de la Cloye et moulin à vent	13	Villette, motte et basse-cour médiévale
2	Sépulture de la Tène (Le Ciran)	14	Le Briou, fortifications du XIII <sup>ème</sup> siècle
3	Le Vieux Château, motte médiévale	15	Villiers, motte médiévale
4	La Rougerie, habitat ancien disparu (XIV <sup>ème</sup> siècle)	16	La Chicarderie, habitat ancien disparu
5	Motte médiévale	17	La Briqueterie, toponyme
6	Louan, motte médiévale	18 et 19	Anciens chemins médiévaux
7	Touce, motte médiévale	20	Voie romaine d'Orléans à Bourges
8	Le Camp Romain, motte médiévale	21	Eglise du XIII <sup>ème</sup> siècle entourée d'une nécropole médiévale (sarcophages réemployés dans les murs)
9	La Royauté, habitat ancien disparu	22	Fontaine de dévotion Saint Thibault, ancien lieu de pèlerinage
10	Morneau, habitat ancien disparu	23	Moulin à vent
11	Grand Chavenay, motte ou ferme fortifiée	24	Anomalie parcellaire sur cadastre ancien
12	Tumulus arasé par les façons culturales		



Le réseau viaire : plan du centre bourg



#### **4-1 Les routes départementales**

La D17 et la D108 se rencontrent au niveau du bourg de MENESTREAU. Elles comptent deux voies marquées au sol et des accotements étroits à cause de la présence systématique de fossés.

Cette étroitesse est également due à l'élargissement des voies qui eut lieu lors du recalibrage de ces routes dans les années 90.

La route départementale 108 occupe aujourd'hui un rôle important dans les liaisons pendulaires entre MENESTREAU et les zones d'activités du sud de l'Agglomération Orléanaise qu'elle relie directement.



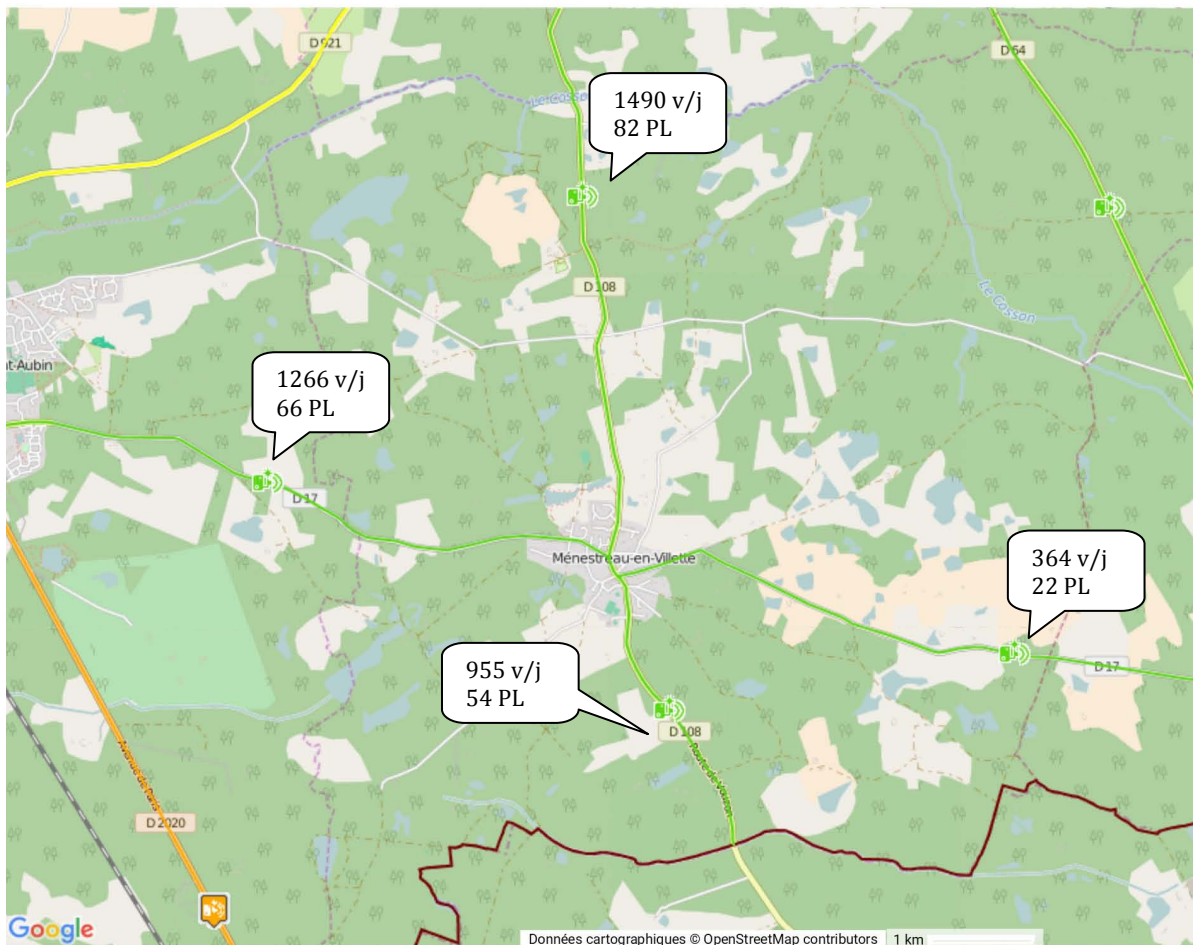
1 route de Sennely

La sécurité aux abords de l'entrée des routes départementales dans le bourg reste un point sensible, à cause de la vitesse élevée des véhicules.



Routes de Vouzon, La Ferté et Marcilly

### Le trafic 2014



## **4-2. Les voies communales et les chemins ruraux**

La commune compte en outre un vaste réseau de chemins ruraux et de voies communales goudronnées. Il est important de noter que les premiers sont largement majoritaires, les secondes étant limitées à la desserte du bourg et des principaux écarts.

Beaucoup d'écarts ne sont accessibles que par des chemins ruraux non goudronnés. Les décennies précédentes ont vu l'aliénation de beaucoup de chemins communaux aux grandes propriétés, ce qui aujourd'hui réduit énormément le nombre de chemins ouverts à la circulation publique.

L'ensemble du réseau communal est de petit gabarit, même dans le bourg, où des emplacements réservés à l'élargissement des rues et chemins ont déjà été fixé par les précédents documents d'urbanisme.



## **4-3. Alignement**

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines.

Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. Les plans d'alignement ont ainsi pour objectif de définir la position de cet alignement. Dans les faits, ils ont été principalement utilisés pour le redressement ou l'élargissement de voies existantes (articles L112-1 et 2 du code de la voirie routière).

La décision de l'autorité compétente approuvant le plan d'alignement est attributive de propriété uniquement en ce qui concerne le sol des terrains non bâtis dans les limites qu'il détermine (article L122.2 du même code). S'agissant des terrains bâtis, les propriétaires sont soumis à des obligations de ne pas faire.



Ainsi, tout propriétaire d'un terrain bâti ne peut procéder, sur la partie frappée d'alignement :

- à l'édification de toute construction nouvelle, qu'il s'agisse de bâtiments neufs remplaçant des constructions existantes, de bâtiments complémentaires ou d'une surélévation (article L122-5 - servitude non aedificandi.),
- à des travaux confortatifs tels que renforcement des murs, établissement de dispositif, de soutien, substitution d'aménagements neufs à des dispositifs vétustés, application d'enduit destinés à maintenir les murs en parfait état, etc.. (article L112-6 - servitude non confortandi).

Le territoire de la commune est concerné par les plans d'alignement suivants:

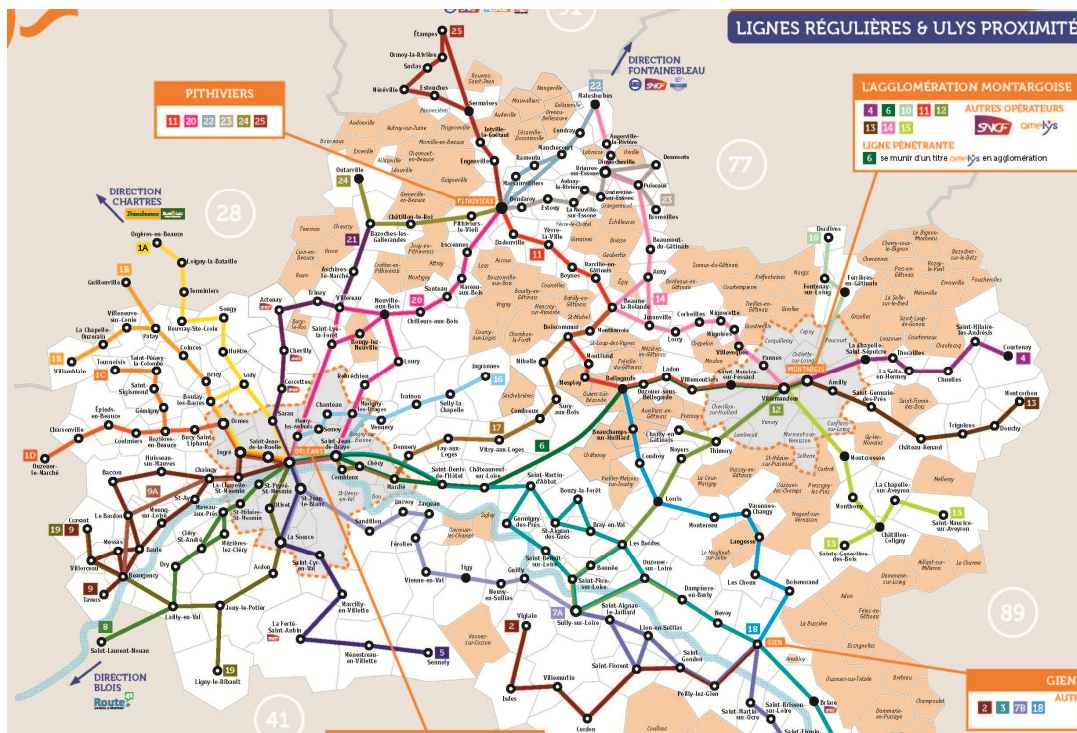
- ◇ Chemin des Martins - plan approuvé le 21/10/1933
- ◇ Rue des Vignes - plan approuvé le 10/08/1964
- ◇ Chemin de Ronde à la RD 17 - plan approuvé le 08/11/1971
- ◇ Chemin de la Chardonnette - plan approuvé le 01/02/1973
- ◇ Rue du Fossé Juré - plan approuvé le 18/07/1973
- ◇ Chemin du Gué du Roi – plan approuvé le 23/02/1973

Le plan d'alignement de la RD 17 du chemin de Ronde à la RD 108 a été approuvé le 27/11/1861

La question du report des plans d'alignement anciens se pose. Ces plans sont la plupart du temps appliqués. Le report dans le PLU peut être contraignant pour les autorisations de construire et les retraits. Ce plan étant complètement appliqué, il n'est pas jugé opportun de la reporter au PLU.

#### **4-4. Transports en commun**

La commune est desservie par le réseau des cars Ulys. Peu emprunté par des adultes, compte tenu des horaires et des destinations. La ligne 5 (Sennely/Orléans) passe par la Ferté-Saint-Aubin et dessert la gare SNCF.



## Ligne 5 Sennely > Orléans

❖ Numéro de voyage et service minimum garanti	4 ⇄	2	12	22	8	
* Périodicité	SCO PVS ÉTÉ	SCO	SCO	PVS	SCO PVS ÉTÉ	
+ d'infos	E					
* Jours de fonctionnement	lundi à samedi	lundi à vendredi	samedi	lundi à samedi	lundi à samedi	
<b>SENNELY</b> Mairie	<b>6:20</b>	7:10	7:10	7:10	<b>13:35</b>	
<b>MÉNESTREAU-EN-VILLETTE</b> Place du 8 Mai	<b>6:30</b>	7:20	7:20	7:20	<b>13:44</b>	
<b>LA-FERTÉ-SAINT-AUBIN</b>	Frémillon		7:25	7:25	<b>13:51</b>	
	Pomme de Pin		7:26	7:26	<b>13:53</b>	
<b>MARCILLY-EN-VILLETTE</b>	Place Charles de Gaulle	<b>6:40</b>		7:27	<b>13:54</b>	
	Rue d'Orléans	<b>6:48</b>	7:30	7:38	7:38	<b>14:02</b>
<b>SAINT-CYR-EN-VAL</b> Gare SNCF	<b>6:57</b>	7:39	7:47	7:47	<b>14:11</b>	
<b>ORLÉANS-LA-SOURCE</b>	Buffon	<b>6:59</b>	7:41	7:49	7:49	<b>14:13</b>
	Paul Langevin	<b>7:01</b>	7:43	7:52	7:52	<b>14:15</b>
	Voltaire - Gauguin	<b>7:03</b>	7:45	7:53	7:53	<b>14:17</b>
	Recherche Scientifique	<b>7:04</b>	7:48	7:56	7:56	<b>14:18</b>
<b>SAINT-JEAN-LE-BLANC</b> Gaston Galloux	<b>7:10</b>	7:55	8:03	8:03	<b>14:24</b>	
<b>ORLÉANS</b>	Sainte-Euverte	<b>7:18</b>	8:00	8:08	8:08	<b>14:29</b>
	Gare Routière	<b>7:25</b>	8:10	8:18	8:18	<b>14:34</b>



### LÉGENDES

#### \* Calendrier des périodicités

**SCO** : Période Scolaire du 1<sup>er</sup> septembre 2015 jusqu'au 5 Juillet 2016 inclus (sauf vacances scolaires)

#### PVS : Petites Vacances Scolaires

**TOUSSAINT** : du dimanche 18 oct. au samedi 31 oct. 2015 inclus

**NOËL** : du dimanche 20 déc. 2015 au samedi 2 janvier 2016 inclus

**HIVER** : du dimanche 7 février au samedi 20 février 2016 inclus

**PRINTEMPS** : du dimanche 3 avril au samedi 16 avril 2016 inclus

**PONT DE L'ASCENSION** : du jeudi 5 mai au samedi 7 mai 2016 inclus

#### ÉTÉ : Période des grandes vacances scolaires

a partir du mercredi 6 juillet jusqu'au 31 août 2016 inclus

**SCO + PVS + ÉTÉ** : Circule toute l'année

#### ❖ Service minimum garanti

Sur les voyages comportant ce picto ❖, nous nous engageons à les assurer en empruntant les axes routiers principaux. Selon les conditions de circulation et/ou en fonction des arrêtés préfectoraux et départementaux certains voyages peuvent ne pas être assurés.

#### + d'infos

**E** Ramassage de La Ferté-Saint-Aubin effectué uniquement par les circuits scolaires - Correspondance à Orléans La Source Voltaire-Gauguin pour rejoindre Orléans centre

Les départs en gare routière se font sur le quai 4

#### \* Jours de fonctionnement

Aucune des lignes ne circule les jours fériés

Horaires valables du 1<sup>er</sup> septembre 2015 au 31 août 2016 inclus

Nos horaires sont donnés à titre indicatif et dépendent des aléas de la circulation.

www.uly-s-loiret.com  
0 800 00 45 00 Service à appel gratuit  
Loiret  
Le Département

Compte tenu de ce qui est proposé, on constate que les cars sont majoritairement dédiés aux transports scolaires, ce que confirme l'aménagement intérieur et le confort des véhicules.

Pour rejoindre Orléans on a deux possibilités 6h48 et 14h, et pour le retour 12h30, éventuellement 17h40 et 18h35.

Ce moyen paraît difficilement praticable pour le trajet domicile/travail, soit on arrive très tôt, soit on repart un peu tard.

## 5) CONSOMMATION DE L'ESPACE

L'inventaire des permis de construire délivrés entre 2006 et 2016 est résumé dans le tableau suivant :

Année	situation	Surface en m <sup>2</sup>	Nbre de constructions
2006	Les Boulettes	4918	1
2007	Route des Moynard Chemin de la Chardonnette Route de la Ferté Allée Sainte Eugénie (6 logements Logemloiret)	9936	9
2008	Lotissement le Cougnou	5445	6
2009	Le Cougnou Ch.Moulin Lagarde Ch. Du Gué du Roi	4341	4
2010	Route de la Ferté	3083	1
2011			0
2012	Route de Sennely Les Egronnières	2252	3
2013	Les Egronnières	3766	5
2014	Route des Saint-Martin Les Egronnières Rue du Fossé Juré	3949	5
2015			0
2016	Chemin du Moulin Mitaine Rue du Général Leclerc	2182	2

36 constructions à usage d'habitation toutes situées dans le bourg ou très proches, sauf celle au lieu-dit « Les Boulettes », occupent 39872 m<sup>2</sup>.

Deux de ces constructions sont édifiées sur des parcelles dont la surface totale dépasse 8000 m<sup>2</sup>.

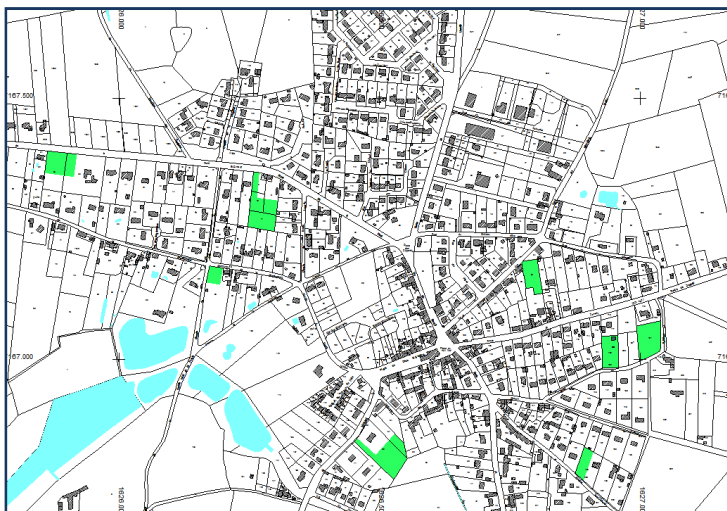
Dans ces conditions les 34 autres constructions qui occupent environ 32000 m<sup>2</sup> la surface moyenne par logement ressort à moins de 1000 m<sup>2</sup>, sensiblement supérieure à ce qui est préconisé dans un pôle rural, soit 500 à 800 m<sup>2</sup>.

Il faut noter aussi que sur ce total, environ la moitié concerne les deux lotissements communaux, réalisés depuis 2006. Le lotissement « Les Egronnières » comprenait plusieurs îlots de petites parcelles (350 m<sup>2</sup> en moyenne).

### Ressources du tissu urbain existant

Malgré ces opérations il reste une surface libre importante dans le tissu urbain existant. Deux raisons probables à cette situation : la rétention foncière, voire des questions de succession, et le règlement antérieur fixant des surfaces minimum pour construire.

La surface disponible, de 1,80 ha tient compte des secteurs de jardins situés en fond de parcelle, notamment pour les constructions donnant route de La Ferté.



## **6) LES RESEAUX**

### **6-1. Assainissement**

#### **Le réseau**

La commune est desservie par un réseau d'assainissement collectif étendu à la totalité du bourg. Le réseau est essentiellement composé de sections unitaires. Seuls les tronçons récents (chemin de St Thibault, Clos Neuf, La Chênaie, Clos de Ménestreau, Le Cougnou, Les Egronnières, la Zone d'activités) sont en séparatif (réseau eaux usées et eaux pluviales distinct).

On compte 6400 ml de réseau unitaire, 2500 ml de réseau séparatif et 350 ml de conduite de refoulement.

Le réseau comprend un poste de refoulement :

PRF2, situé au nord, il remonte les eaux usées provenant de la zone d'activités et des lotissements Le Clos Neuf et Chênaie II.

La majorité du réseau unitaire et le réseau des eaux pluviales fonctionnent en gravitaire

#### **Station d'épuration**

La station d'épuration a été réalisée en juin 2014. Elle est de type boues activées avec aération prolongée, et sa capacité nominale est de 2025 EH.

C'est essentiellement en raison des apports hydrauliques que la station a été dimensionnée.

L'évacuation des boues se fait par épandage en agriculture.

La station traite des effluents domestiques et le rejet a lieu dans le ruisseau proche la Canne

#### **Fonctionnement actuel**

Les volumes traités peuvent être importants en cas de pluie, mais la charge organique reste faible. La charge moyenne de la station atteint 516 EH.

### **Eaux pluviales**

La commune possède un réseau de collecte des eaux pluviales étendu sur l'ensemble du bourg.

Le réseau est principalement constitué par le réseau d'assainissement unitaire (voir plus haut), qui s'écoule gravitairement vers la station de traitement.

Les zones desservies le plus récemment (lotissements du Clos Neuf, de la Chênaie, du Clos de Ménestreau, de la zone d'activités, Chênaie II et les Egronnières), ont un réseau spécifique.

Les eaux pluviales du réseau du Clos neuf et de la Zone d'activités sont évacuées par une canalisation de 500 mm le long de la RD 108. L'exutoire est situé au niveau du fossé qui rejoint les étangs du Cougnou.

Quant aux eaux pluviales du sud du bourg, elles sont évacuées par deux branches, l'une de 400 mm sous le stade municipal, l'autre, de 500 à 600 mm le long de la RD 108, et le long du fossé juré. Ces deux branches se rejoignent vers l'ancienne station d'épuration où un collecteur de 800 mm emmène les effluents vers la Canne.

Le fonctionnement du réseau, qu'il soit séparatif ou unitaire, est bon, aucun dysfonctionnement grave n'est à signaler.

Sur le reste du territoire communal, de très nombreux fossés et étangs régulent le réseau hydraulique superficiel.

## **6-2. Desserte en eau potable**

### **6-2.1) La ressource**

Le forage est localisé à proximité du château d'eau. L'ouvrage a été réalisé en 1958, à 122,75 mètres d'altitude. Sa profondeur atteint 99 mètres. Il traverse ainsi une couverture de sables et argiles de Sologne reposant sur les sables et argiles de l'Orléanais. Il est équipé de crépines de 450 mm sur 22 mètres, qui permettent de capter l'aquifère des marnes et calcaires de Beauce, qui s'écoule dans la direction sud-est / nord-ouest et qui est protégé des infiltrations par les argiles sus-jacentes.

Le forage est équipé de deux pompes d'exhaure de 50m<sup>3</sup>/h chacune. Ces pompes fonctionnent en cascade. Le forage ne peut, en l'état actuel, pas délivrer un débit supérieur à 50m<sup>3</sup>/h. La capacité maximale est donc de 1200 m<sup>3</sup>/jour.

En 2008, des travaux importants ont été réalisés au château d'eau et au surpresseur, afin de se mettre en conformité avec la réglementation en vigueur. Le site est sous alarme pour assurer la continuité de la distribution.

Les périmètres de protection du forage ont été établis par arrêté préfectoral du 5/01/2007.

### **6-2.2) Le stockage**

Le stockage s'effectue dans le château d'eau installé à côté du captage. Ce réservoir en béton armé sur tour édifié en 1961 a une hauteur de 30 mètres et une capacité de 300m<sup>3</sup>.

### **6.2.3) Surpresseur dit « des Quatre Routes »**

Le surpresseur est composé d'une bache au sol, d'une capacité de stockage de 100 m<sup>3</sup> et d'une station de surpression d'un débit unitaire de 20 m<sup>3</sup>/h.

La station est équipée de deux groupes électropompes. Elle permet d'augmenter de 1,5 bar la pression de desserte de la partie nord des écarts.

### **6-2.4) Le réseau de distribution**

Le réseau de distribution de l'eau potable a été élaboré progressivement à partir de 1962.

Au niveau du bourg, il est constitué de canalisations en fonte de diamètre 60 à 150 mm. Il dessert l'intégralité du bourg et est relativement maillé.

Les écarts sont généralement desservis par des canalisations en PVC de diamètre 45/50 à 81/90. Le réseau est en général ramifié et ne comporte que deux bouclages, aux lieux-dits « Les Glaseaux » et « La Véronnière ». Les écarts non desservis sont alimentés de façon autonome par leur propre captage.

A noter que le lotissement de la Loussière, est alimenté totalement par le réseau communal.

Le fonctionnement global du réseau est bon. On ne note pas d'incidents majeurs. Le rendement actuel du réseau est supérieur à 77%, ce qui est estimé convenable pour un réseau rural aussi étendu.

### **6-2.4) Qualité de la ressource**

Les résultats des vérifications périodiques effectuées par l'ARS du Centre et le laboratoire CARSO de Lyon, révèlent une eau conforme à la réglementation en vigueur.

## 6-2.4) Aspects quantitatifs

Le volume prélevé est de 96 124 m<sup>3</sup> par an, et le volume vendu aux abonnés domestiques est de 71 679 m<sup>3</sup>

Le service dessert 1475 habitants (nombre de personnes desservies, y compris les résidents saisonniers).

Compte tenu de la consommation moyenne observée soit 130 l par jour, il faut stocker environ 210 à 220 m<sup>3</sup>, ce qui fait paraître faible la capacité de stockage en cas d'incendie.

## 6-3. Défense incendie

### Les principes :

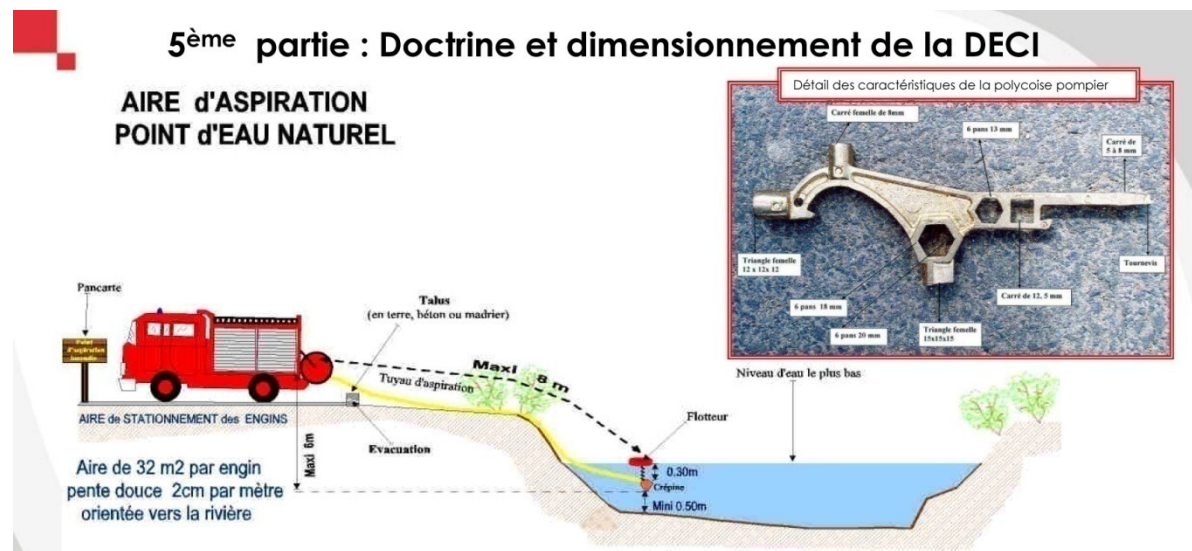
Pour la desserte incendie tous les points naturels (mares, étangs...) sont pris en compte avec un aménagement particulier pour l'accessibilité : une voie d'accès et une plate-forme de stationnement pour les véhicules.

Le débit à assurer : 120 m<sup>3</sup> en 2 h. Dans le Loiret, pour 250 m<sup>2</sup> de SHOB maximum pour une habitation distante de 5 m des tiers, on accepte de descendre à 60 m<sup>3</sup> en 2 h, qui doivent être trouvés dans les 200 m entre un poteau ou une mare et le véhicule.

Il faut à peu près 6 mm pour mettre en place le tuyau. S'ils n'y sont pas, on prendra en compte les 30 m<sup>3</sup> dans les 200 m et on rallonge à 400 m. Les 200 m sont comptés du point à défendre au point d'eau par voie carrossable.

L'accessibilité au point d'eau : voie carrossable de 3 m de large au moins, surface de stationnement de 32 m<sup>2</sup> (8 x 4 m) et la hauteur ne doit pas dépasser 6 m.

Si l'accès au point naturel est refusé par les propriétaires, un protocole avec la commune peut permettre la pose d'une canalisation en attente jusqu'au bord de la route.



Restent ensuite les bâches ou les citernes simples sur la commune.

Pour l'agriculture, en fonction de la surface des bâtiments, on évite de prendre en compte les forages (incompatibilité des prises et le temps de remise en route en hiver) mais on a toujours la possibilité de faire une réserve de 60 m<sup>3</sup> alimentée en continu.

## La situation sur la commune

La disparité des canalisations d'eau potable conduit inévitablement à une couverture en défense incendie très variable.

Les mesures mettent en évidence que 9 à 10 des 39 poteaux incendie de la commune ne respectent pas les normes de défense incendie en termes de débit et pression.

L'ensemble des poteaux incendie de la commune possède un diamètre de sortie conforme.

Les points d'eau (étangs) sont pour la plupart estimés non conformes en service par la SDIS.

### **6-4. Servitudes concernant les réseaux de transport d'énergie électrique et de gaz**

Dans le cadre du déploiement du réseau de **transport et de distribution d'énergie électrique**, l'opérateur a la possibilité d'établir à demeure, des supports et ancrages pour conducteurs aériens d'électricité, soit à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, sur les toits et terrasses des bâtiments, à condition qu'on y puisse accéder par l'extérieur, dans les conditions de sécurité prescrites pour les règlements administratifs (*servitude d'ancrage*).

L'opérateur a également la possibilité de faire passer les conducteurs d'électricité au-dessus de propriétés, sous les mêmes conditions que ci-dessus, peu importe que les propriétés soient ou non closes ou bâties (*servitudes de surplomb*).

Pour les lignes de tension supérieure ou égale à 130kV, des servitudes affectant l'utilisation du sol peuvent être instituées dans les limites correspondant à la projection verticale des câbles au repos augmentée d'une largeur de 10 mètres de part et d'autres de cette projection

Des canalisations souterraines ou des supports pour les conducteurs aériens, sur des terrains privés non bâtis qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes (*servitude d'implantation*) peuvent également être installées par l'opérateur.

#### **La commune de Ménestreau-En-Villette est traversée par les lignes suivantes :**

- Ligne très haute tension 225 kV « Chaingy-Marmagne1 »
- Lignes haute tension 90 kV « Chaingy-Lamotte-Beuvron- les relais C1 et Angélique-Lachaineau-Cordy-Vouzon » C2
- Lignes de distribution

Servitude d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres aux abords de ces lignes.

Dans le cadre du déploiement du réseau de **transport et de distribution de gaz**, l'opérateur a la possibilité d'établir à demeure des canalisations souterraines sur des terrains privés non bâtis qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes.

Il peut procéder à des abattages d'arbres ou à des élagages de branches lors de la pose des conduites

#### **La commune de Ménestreau-En-Villette est traversée par les Feeder Gaz :**

« Lamotte-Beuvron/Saint-Cyr En Val C1 » et « branchement de Menestreau-en-Villette, respectivement de diamètre Ø 200 et 50 mm.

La première canalisation est classée en catégorie A et la seconde en catégorie B.

La servitude porte sur l'inconstructibilité (*servitude dite forte*) à proximité de la canalisation et sur le libre passage (*servitude dite faible*) au-delà de la servitude dite forte.

## **6-5. Les réseaux de communication**

Le Conseil général du Loiret mène depuis plusieurs années une politique en faveur des nouvelles technologies.

Il a réalisé en 2003 une étude sur les besoins en télécommunication dans le département. Elle a montré une réelle carence d'infrastructures sur le territoire et l'absence d'offres alternatives en matière de télécommunication.

Le Conseil Général a donc décidé de mettre en place une infrastructure de télécommunications à haut débit, en vue de corriger les disparités d'aménagement et d'assurer la cohésion et le développement harmonieux du territoire départemental.

Le nouveau cadre législatif offrait au département la possibilité d'atteindre plusieurs objectifs :

- mettre en place les conditions d'une péréquation départementale
- desservir les ZA d'intérêt départemental avec une offre de services à très haut débit
- veiller à un aménagement équilibré du territoire
- permettre aux entreprises existantes et à la population de disposer de services innovants aux meilleurs prix
- rendre le territoire attractif à l'implantation de nouvelles entreprises et favoriser l'essor d'activités consacrées au TIC
- assurer une gestion à long terme du sous-sol et la cohérence du déploiement des infrastructures d'aménagement

***La réduction de la fracture numérique se traduit donc dans le Loiret par la mise à disposition des mêmes services, au même prix, pour tous.***

Cet investissement est constitué pour l'essentiel :

- d'une boucle optique principale parcourant le département.
- de boucles optiques métropolitaines dans les principales agglomérations (Orléans, Montargis, Pithiviers, Gien),
- de tronçons en fibre optique, affluents de la boucle optique principale, permettant la desserte de certains centraux téléphoniques du département, des stations hertziennes des opérateurs mobiles, de nombreuses zones d'activité et de certains établissements publics.
- de liaisons hertziennes, permettant de relier d'autres centraux téléphoniques,
- de stations de base Wimax, pour la couverture des zones rurales et des zones dites blanches, c'est-à-dire non couvertes par l'ADSL.



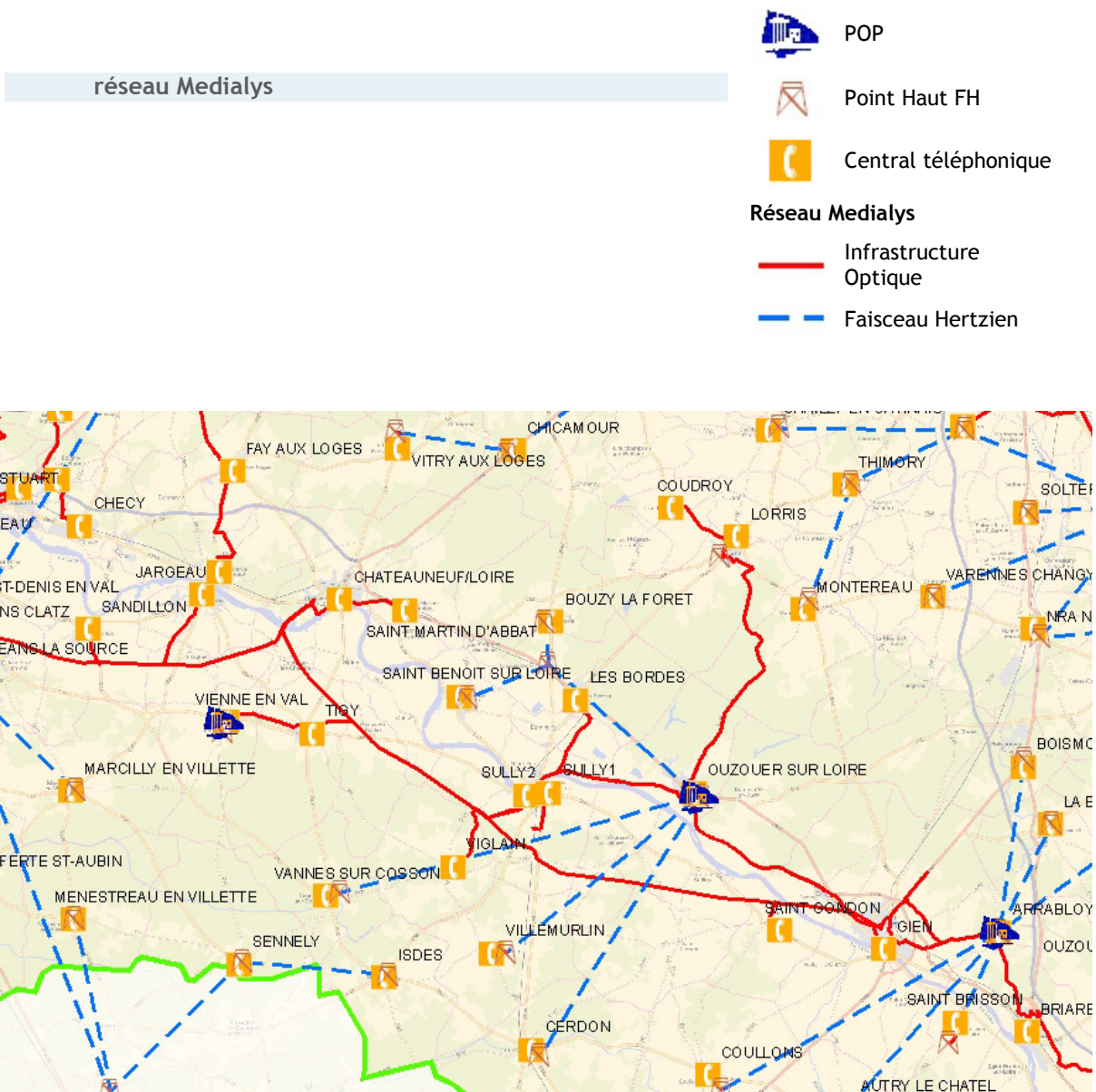
## Le projet Lysséo

Lysséo a pour objet la conception, la réalisation et l'exploitation technique ainsi que commerciale d'un réseau de télécommunications électroniques à Très Haut Débit en fibres optiques sur le territoire du département du Loiret.

Ce réseau sera mis à disposition des opérateurs qui fourniront des services d'accès internet aux entreprises et résidents du Loiret.

Le réseau Lysséo a 3 objectifs principaux, à réaliser d'ici 2024 :

- Le déploiement d'un réseau FTTH permettant à 53 000 foyers de 14 communes d'avoir accès à une offre en fibre optique
- La montée en débit de zones ADSL.
- La desserte de sites spécifiques : Zones et parcs d'activités, services publics de la santé et de l'éducation.



## 7) LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

La commune de Ménestreau-en-Villette est dotée des équipements suivants :

### 7.1) sports et loisirs

Les équipements sportifs et de loisirs de MENESTREAU sont de bonne qualité et suffisamment dimensionnés :

- les terrains de sports,
- le bassin d'apprentissage,
- l'étang communal,
- le gymnase,
- la bibliothèque,
- la Maison des Associations.

La construction d'une salle polyvalente est prévue dans la zone du Cougnou avec un accès direct à la route de Marcilly par le terrain du futur forage.

### 7.2) Services publics

La commune dispose d'un certain nombre d'équipements de service publics :

- la mairie,
- les écoles maternelle et primaire (4 classes du CP au CM2)
- la poste,
- l'église Notre-Dame,
- le cimetière actuel en centre bourg et un nouveau site à réaliser au nord du bourg, Route des Saint-Martin.

Les services publics sont de capacité suffisante pour la population actuelle et future.

### 7.3) Les écoles

**Les effectifs scolaires** reflètent assez fidèlement l'évolution de la population. Au total depuis 10 ans l'école a perdu 37 élèves. Il y a déjà eu des variations et des baisses d'effectifs, mais c'est la première fois que la diminution est aussi importante. Les fluctuations sont attendues, car un apport de population par la création d'un lotissement, par exemple, crée naturellement une augmentation des effectifs.

Ensuite la pyramide des âges scolaire se déplace de la maternelle vers le primaire, puis vers le collège etc...

Ce que l'on voit, dans les derniers chiffres c'est une baisse durable, malgré les fluctuations.(voir tableau ci-après)

Il est donc important pour la commune d'accueillir des familles, ce d'autant que des services complémentaires existent, notamment garderies et restaurant scolaire.

La garderie municipale accueille de bonne heure et après la classe les enfants de la maternelle.

Pour les enfants du primaire, il existe une étude surveillée, et une garderie du matin et du soir.

Enfin le restaurant scolaire accueille les enfants, dont les parents, pour cause de travail, passent la journée en dehors de la commune.

Cycle 1 : Maternelle : PS/MS/GS

Cycle 2 : CP/ CE1

Cycle 3 : CE2/ CM1 et CM2

Années	PS/MS/GS	Total	CP	CE1	CE2	CM1	CM2	Total	Total général
1990/1991	58	<b>58</b>	21	15	26	25	20	<b>107</b>	<b>165</b>
1991/1992	57	<b>57</b>	22	21	19	23	23	<b>108</b>	<b>165</b>
1992/1993	51	<b>51</b>	14	23	20	19	22	<b>98</b>	<b>149</b>
1993/1994	56	<b>56</b>	22	14	24	18	18	<b>96</b>	<b>152</b>
1994/1995	56	<b>56</b>	14	26	14	23	19	<b>96</b>	<b>152</b>
1995/1996	63	<b>63</b>	18	15	24	17	23	<b>97</b>	<b>160</b>
1996/1997	68	<b>68</b>	26	18	16	24	18	<b>102</b>	<b>170</b>
1997/1998	68	<b>68</b>	16	27	20	13	24	<b>100</b>	<b>168</b>
1998/1999	54	<b>54</b>	12	13	27	20	15	<b>87</b>	<b>141</b>
1999/2000	60	<b>60</b>	19	12	14	25	22	<b>92</b>	<b>152</b>
2000/2001	60	<b>60</b>	18	19	12	15	24	<b>88</b>	<b>148</b>
2001/2002	53	<b>53</b>	16	22	15	10	12	<b>75</b>	<b>128</b>
2002/2003	58	<b>58</b>	22	17	21	15	10	<b>85</b>	<b>143</b>
2003/2004	63	<b>63</b>	21	23	17	21	14	<b>96</b>	<b>159</b>
2004/2005	57	<b>57</b>	23	23	26	11	22	<b>105</b>	<b>162</b>
2005/2006	53	<b>53</b>	20	25	23	25	11	<b>104</b>	<b>157</b>
2006/2007	52	<b>52</b>	16	21	25	18	25	<b>105</b>	<b>157</b>
2007/2008	45	<b>45</b>	21	14	20	25	16	<b>101</b>	<b>146</b>
2008/2009	43	<b>43</b>	13	23	14	23	24	<b>97</b>	<b>140</b>
2009/2010	45	<b>45</b>	13	14	21	13	24	<b>85</b>	<b>130</b>
2010/2011	44	<b>44</b>	16	16	17	19	13	<b>81</b>	<b>125</b>
2011/2012	52	<b>52</b>	13	22	16	18	19	<b>88</b>	<b>140</b>
2012/2013	52	<b>52</b>	20	14	20	15	19	<b>88</b>	<b>140</b>
2013/2014	50	<b>50</b>	15	18	14	20	14	<b>81</b>	<b>131</b>
2014/2015	48	<b>48</b>	18	11	15	16	20	<b>80</b>	<b>128</b>
2015/2016	46	<b>46</b>	17	19	9	15	14	<b>74</b>	<b>120</b>

35, place du 11 Novembre 45240 Ménestreau-en-Villette • Téléphone : 02.38.76.90.35 - Télécopie : 02.38.76.95.85  
Web : <http://www.menestreau-en-villette.fr> • Courriel : [cm-menestreau.en.villette@wanadoo.fr](mailto:cm-menestreau.en.villette@wanadoo.fr)

## 8) LA SANTE

Le médecin, l'infirmier assurent les besoins immédiats en matière de santé.

Les établissements hospitaliers les plus proches sont ceux de l'agglomération orléanaise.

## B. CADRE SOCIO-ECONOMIQUE

### 1) EVOLUTION DE LA POPULATION

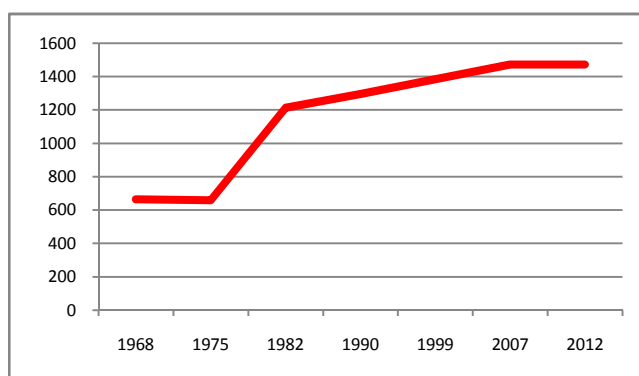
année	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Population	665	659	1214	1296	1384	1472	1472

L'évolution de la population communale présente plusieurs phases. Une période où la population double, le temps d'un recensement entre 1975 et 1982. Ensuite une phase de croissance modérée, linéaire qui représente entre 1982 et 1999 une croissance d'environ 1% par an, qui se termine par un palier depuis 2007.

Les derniers chiffres connus sont ceux de 2012, chiffres estimés, qui ne prennent pas encore en compte les nouveaux arrivants.

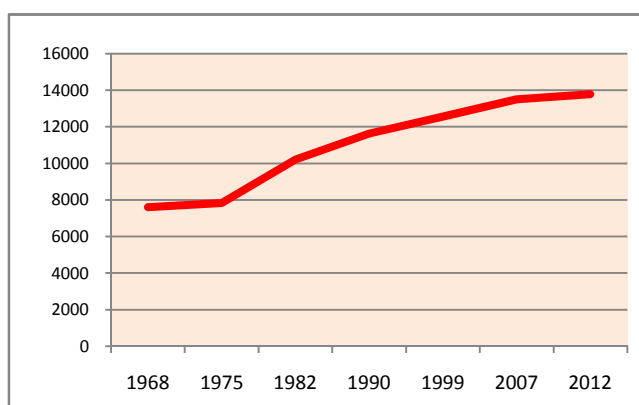
En effet, on compte dans la commune 10 permis de construire en 2013 et 2014.

La croissance de la population dépend aussi du contexte économique général, et on note les mêmes changements dans les agglomérations paraissant à l'abri de ces fluctuations.

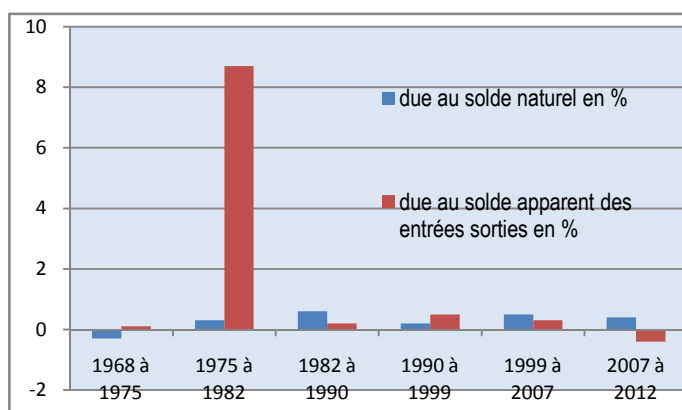


La comparaison avec la communauté de communes et avec les communes de La Ferté et de Marcilly, met en évidence des situations similaires avec toutefois un solde migratoire positif.

*ci-contre* : les chiffres de La communauté de communes, qui affiche un solde migratoire positif mais en baisse par rapport aux périodes antérieures.



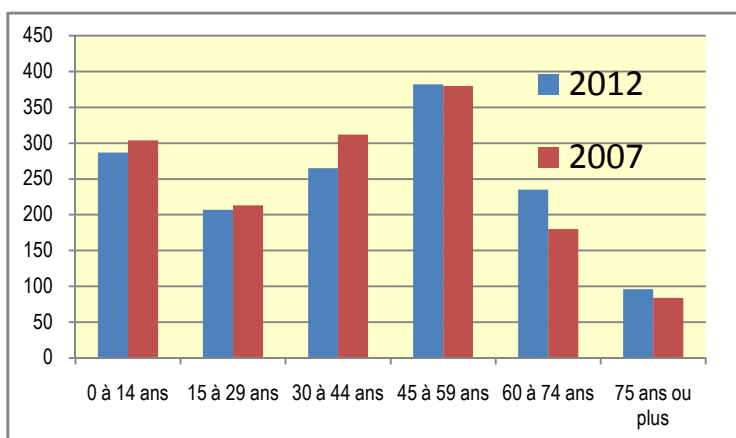
### Soldes naturel et migratoire



Hormis la période exceptionnelle de 75/82, le solde migratoire, c'est-à-dire le bilan entre les entrées et les sorties, reste faible, pour passer en négatif sur la dernière période, trop courte pour permettre de véritables enseignements.

On peut penser que ces chiffres sont différents en 2016, compte tenu des permis de construire enregistrés depuis 2012.

## Evolution par classe d'âge



On constate une légère diminution des moins de 30 ans, et une augmentation des plus de 60 ans.

La population vieillit à Ménestreau comme ailleurs, notamment à Marcilly commune proche.

Il est fait observer qu'on voit peu de jeunes s'installer en raison des difficultés financières d'accès à la propriété.

Aujourd'hui, ce sont les retraités qui achètent les biens immobiliers, voire construisent.

## 2) LE LOGEMENT

### Evolution du parc de logements

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Ensemble	295	342	543	589	652	703	720
Résidences principales	210	220	389	434	506	564	581
Résidences secondaires et logements occasionnels	84	104	120	133	123	107	77
Logements vacants	1	18	34	22	23	32	62

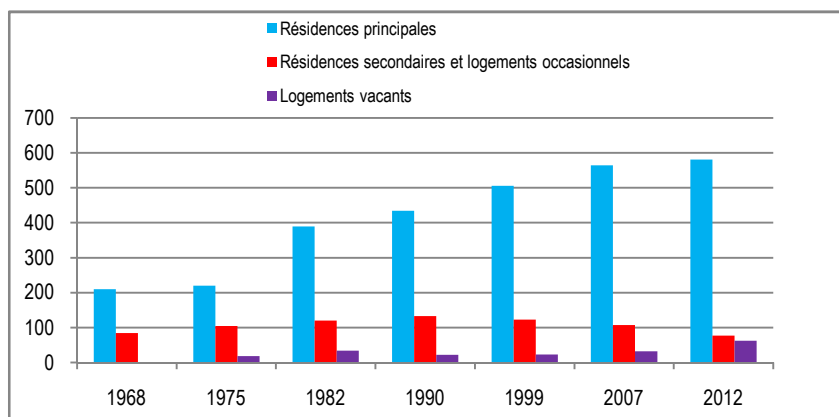
Sur les deux dernières périodes on voit la diminution des résidences secondaires mais aussi l'augmentation des logements vacants (surtout entre 2007 et 2012)

Il convient d'estimer la part des résidences secondaires transformées en résidences principales

On constate aussi que malgré une stagnation de la population, on a tout de même créé des résidences principales.

Il conviendra d'estimer le plus précisément possible le nombre de logements vacants et leur situation. En effet les logements vacants des écarts ne sont pas mobilisables pour le développement, et il convient de vérifier que ceux recensés sont aux normes d'habitabilité.

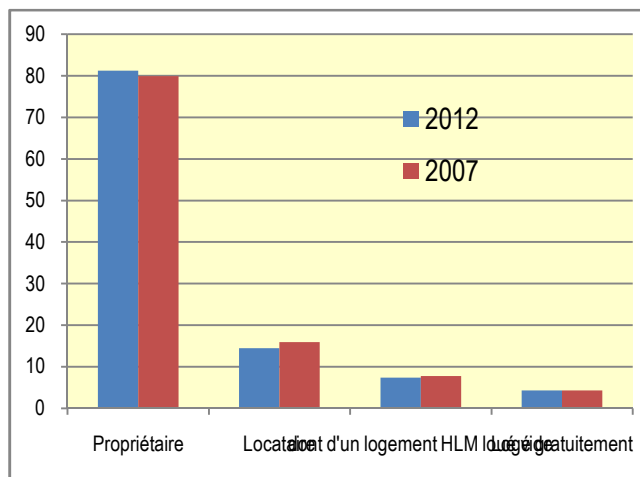
Cette analyse est importante, car les logements vacants entrent dans les ressources utilisables pour le développement de la commune, et impacte forcément la surface à y consacrer.



### Statut des occupants

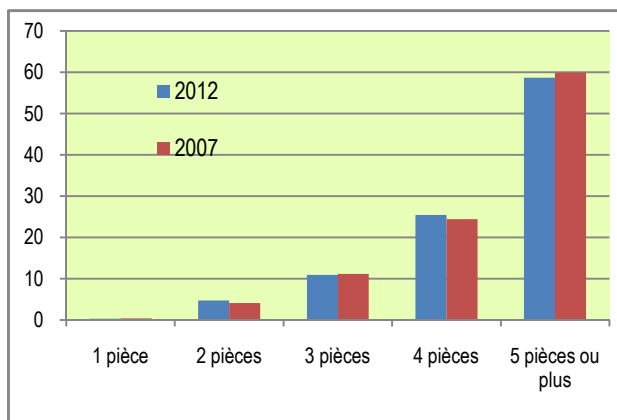
A plus de 80% on est propriétaire de son logement à Ménestreau

Le nombre de logements sociaux atteint 7,5% du nombre de résidences principales, soit légèrement plus qu'en 1999 (5.5%)

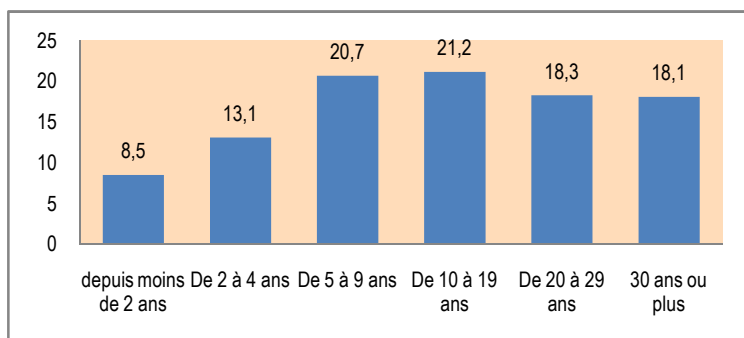


### Caractère des résidences principales selon le nombre de pièces

	2012	%	2007	%
Ensemble	581	100	564	100
1 pièce	2	0,3	2	0,4
2 pièces	27	4,7	23	4,1
3 pièces	63	10,9	63	11,2
4 pièces	148	25,4	138	24,4
5 pièces ou plus	341	58,7	338	59,9



Ce sont les grands logements qui dominent à Ménestreau avec 74 % de logements de plus de 4 pièces



### Ancienneté d'emménagement

On constate qu'à Ménestreau on s'installe pour relativement longtemps

### Equipement automobile des ménages

Le nombre de ménages possédant au moins deux voitures est toujours en progression, bien que les évolutions les plus importantes semblent passées.

En l'absence de transport en commun adapté aux déplacements travail, cette situation ne peut aller qu'en progressant. Une famille comptant des adolescents dispose souvent de plus de 2 voitures.

	2012	%	2007	%
Ensemble	581	100,0	564	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	480	82,6	463	82,2
Au moins une voiture	551	94,8	527	93,4
1 voiture	194	33,3	189	33,5
2 voitures ou plus	357	61,5	338	59,9

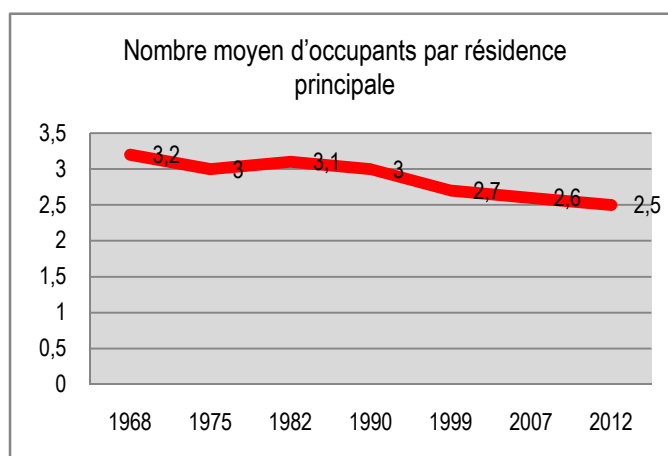
Cette situation est à prendre en compte dans l'aménagement des opérations de lotissements ou de permis groupé.

### 3) LES MENAGES

#### Effectifs des ménages

La composition des ménages ne cesse d'évoluer. Décohabitation, séparation, familles recomposées, veuvage, contribuent à l'augmentation du nombre de logements, comme l'augmentation de la population.

Il y a donc dans les besoins en matière de logements deux catégories, celle qui est en faveur du maintien de la population et celle qui permet d'accueillir de nouveaux habitants.

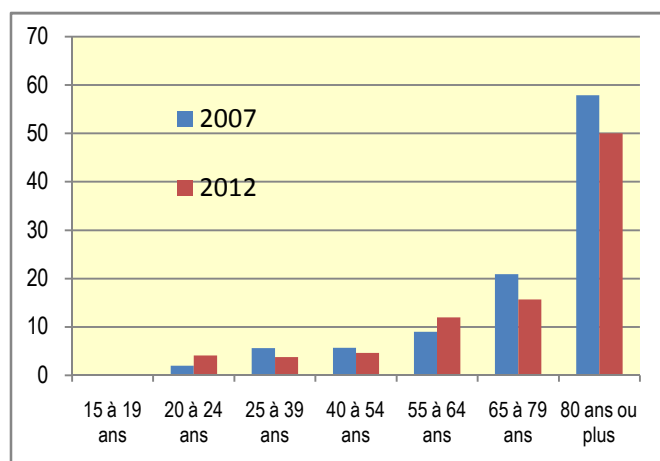


Néanmoins le nombre d'occupants par résidence principale, continue de diminuer. Ce phénomène est général, mais il est accentué dans les secteurs ruraux, où l'on accueille des familles que l'on voit aussi repartir lorsque les enfants grandissent et ont une vie scolaire et sociale plus exigeante.

#### **Personnes de 15 ans et plus vivant seules selon l'âge (en %)**

Ce graphique illustre une situation courante : les personnes âgées sont majoritairement celles qui vivent seules.

Une variation significative sur la dernière période sans augmentation du pourcentage.



## 4) LA POPULATION ACTIVE

Globalement la population des 15/64 ans a diminué de 27 personnes, en se répartissant de la façon suivante : 22 pour les actifs et 5 pour les inactifs.

Population de 15 à 64 ans par type d'activité				
	2012		2007	
Ensemble	964		991	
	nombre	%	nombre	%
Actifs en %	714	74.1	736	74.3
actifs ayant un emploi en %	658	68.3	680	68.7
chômeurs en %	56	5.8	56	5.7
Inactifs en %	250	25.9	254	25.7
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	88	9.2	95	9.6
retraités ou préretraités en %	116	12.1	109	11.0
autres inactifs en %	46	4.7	50	5.1

### Conditions d'emploi

Parmi les salariés ce sont les titulaires de la fonction publique et les CDI qui dominent,

Ce sont les femmes qui se retrouvent majoritairement employées à durée déterminée.

		HOMMES		FEMMES	
Ensemble		338	100%	320	100%
Salariés		279	82.5	299	93.4
	Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	256	75.7	267	83.4
	Contrats à durée déterminée	13	3.9	26	8.2
	Intérim	2	0.6	3	0.9
	Emplois aidés	2	0.6	2	0.6
	Apprentissage - Stage	6	1.8	1	0.3
Non-Salariés		59	17.5	21	6.6
	Indépendants	24	7.1	10	3.1
	Employeurs	35	10.4	9	2.8
	Aides familiaux	0	0	2	0.6

### Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la commune

	2012	%	2007	%
Ensemble	658	100.0	680	100.0
Travaillent :				
dans la commune de résidence	96	14.6	102	14.9
dans une commune autre que la commune de résidence	562	85.4	579	85.1
située dans le département de résidence	499	75.8	512	75.2
située dans un autre département	35	5.3	41	6.1
située dans une autre région en France métropolitaine	27	4.1	26	3.8
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom.)	1	0.2	0	0.0

Plusieurs constats :

Légère diminution du travail dans la commune pour les résidents, ce qui ne préjuge pas automatiquement des emplois réels sur la commune, on peut avoir des non résidents travaillant à Ménestreau.

Diminution sensible du travail des résidents dans une autre commune du département,

Les lieux d'emploi principaux sont Paris (gare de La Ferté), La Ferté, Orléans.



## 5) LA FORMATION

26,7% de la population non scolarisée de plus de 15 ans dispose d'un diplôme de l'enseignement supérieur (court et long)

Au niveau scolaire la commune dispose de 2 classes maternelles avec 47/48 enfants et de 4 classes élémentaires avec 87 enfants en 2015, et la fermeture d'une classe en septembre 2016, compte tenu des effectifs prévus.

	Ensemble	Hommes	Femmes
Population non scolarisée de 15 ans ou plus	1078	535	543
Part des titulaires en %			
d'aucun diplôme	12.0	12.2	11.8
du certificat d'études primaires	8.7	5.4	11.8
du BEPC. brevet des collèges	6.3	5.6	7.0
d'un CAP ou d'un BEP	28.2	33.8	22.7
d'un baccalauréat ou d'un brevet professionnel	18.1	16.5	19.6
d'un diplôme de l'enseignement supérieur court	14.5	12.4	16.6
d'un diplôme de l'enseignement supérieur long	12.2	14.1	10.4

## 6) LES ACTIVITES ECONOMIQUES

Nombre d'établissements par secteur d'activité au 1er janvier 2014		
	Nombre	%
Ensemble	65	100,0
Industrie	5	7,7
Construction	11	16,9
Commerce,	39	60,0
dont commerce	8	12,3
Administration	10	15,4

Établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2013							
	Total	%	0 salarié	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
Ensemble	103	100,0	80	21	2	0	0
Agriculture, sylviculture et pêche	5	4,9	5	0	0	0	0
Industrie	5	4,9	2	2	1	0	0
Construction	13	12,6	10	3	0	0	0
Commerce, transports, services divers	62	60,2	53	8	1	0	0
dont commerce et réparation automobile	10	9,7	8	2	0	0	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	18	17,5	10	8	0	0	0

## Chiffres clés Revenus et pauvreté des ménages en 2012

	2012
Nombre de ménages fiscaux	593
Nombre de personnes dans les ménages fiscaux	1534
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	22726

## Liste des commerçants et artisans installés commune de Ménestreau

Métiers du bâtiment	7
Garage	1
Epicerie	1
Boulangerie/Pâtisserie	1
Coiffeur	2
Restaurant	2
Hébergement	8
Esthéticienne	1
Centre équestre	2
Travaux publics	1
Divers	8
Taxi	1
Traiteur	1
Travaux forestiers	1

## 6) L'AGRICULTURE

Il n'existe qu'une seule exploitation agricole professionnelle : la ferme du Ciran, centre de découverte de la faune et de la flore typique de Sologne.



## 7) LE TOURISME

### Hébergement

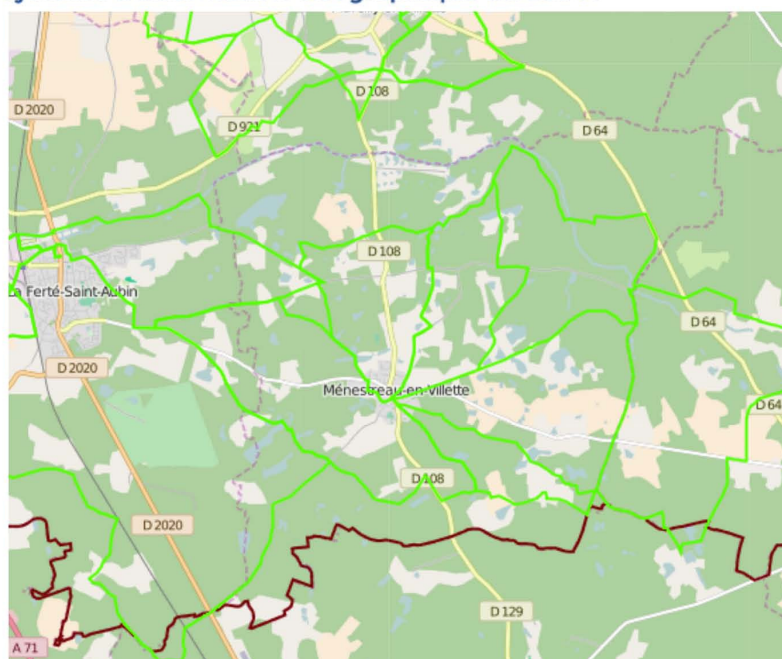
En dehors des hôtels, la commune dispose d'une belle capacité d'accueil avec les gîtes et les chambres d'hôte :

- Gîtes pour un total de 43 lits
- Un site pour séminaires et autres manifestations offrant 21 chambres
- Plusieurs maisons avec un total de 10 chambres d'hôtes



PDIPR - Itinéraires de promenades et de randonnées

**GéoLoiret.com**  
Système d'Information Géographique du Loiret



A noter l'itinéraire PDIPR.

## **II. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC**

# 1. Organisation de l'urbanisation

Constats	enjeux
<p><b>Centre bourg</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>❖ A l'origine très disséminés sur l'ensemble de la commune, les espaces bâtis se concentrent aujourd'hui sur le bourg qui regroupe près des deux tiers des Ménéstréens.</li><li>❖ Le bourg est constitué d'un noyau ancien, entouré de ses extensions récentes, et pavillonnaires, qui mêlent espaces verts des jardins et bâti résidentiel issu des dernières décennies. Ces extensions se sont développées le long des axes rayonnants à partir du centre-bourg, et les lotissements ont progressivement remplis les espaces interstitiels.</li><li>❖ Malgré les perspectives du PLU actuel, les secteurs d'urbanisation les plus éloignés du bourg (route de Sennely, route de Vouzon, rue de la Chardonnette, route de la Ferté), ne se sont pas développés. Il en est de même pour les espaces en zone AUs qui encadraient le bourg au sud-est. Ils sont inévitablement remis en cause au moins par les dispositions de la loi Alur.</li></ul> <p>Les lotissements récents (les Egronnières, le Cougnou) sont dans une enveloppe urbaine qui exclut l'urbanisation linéaire.</p> <p>On note toutefois un projet sans suite pour l'instant, route de la Ferté.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>❖ Depuis 2014, le traitement des eaux usées a disparu du centre bourg avec la réalisation de la nouvelle station d'épuration. C'est un évènement doublement important, sur le plan de la capacité de l'ouvrage, mais aussi pour le développement du centre bourg. Cet espace constituait une contrainte lourde pour l'aménagement et le paysage de la commune.</li></ul> <p><b>Activités</b></p> <p>La zone réservée aux activités est située en limite nord des secteurs habités. Le PLU actuel a classé à proximité les terrains permettant son extension. On évite ainsi les risques de nuisance vis-à-vis de l'habitat.</p> <p><b>Equipements</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>❖ Les équipements sportifs sont groupés au sud du bourg. Un autre pôle d'équipements créé route des Saint Martin comprendra notamment le nouveau cimetière.</li><li>❖ Dans la zone de loisirs du Cougnou la commune a prévu la réalisation d'une salle polyvalente.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>L'absence de développement des secteurs situés en périphérie ou en bordure des voies, la disparition de la lagune, permettent à la commune de réorganiser l'urbanisation.</i></li><li>• <i>Pour optimiser la desserte par les réseaux et éviter l'étalement urbain, les secteurs doivent être localisés au plus près de la zone bâtie actuelle.</i></li><li>• <i>Le secteur proche de l'ancienne lagune, par sa situation est un espace à reconquérir pour le développement de la commune.</i></li><li>• <i>La zone d'activités future doit être écartée des secteurs habités.</i></li></ul>

## 2. Les paysages

Constats	enjeux
<p><b>Paysage urbain</b></p> <p>Le bourg compact typiquement solognot avec ses maisons de briques alignées le long de la Rue du Bourg et de la Place de l'Eglise, est situé au cœur des boisements et on ne le perçoit qu'en arrivant aux abords immédiats.</p> <p>En périphérie du bourg, on trouve des villas anciennes, souvent au milieu de parcs clos, et des constructions plus récentes en bordure des voies du centre bourg.</p> <p>Les lotissements développent ensuite un tissu pavillonnaire, à l'architecture relativement éloignée de celle du centre bourg.</p> <p>Les espaces publics sont paysagers et abondamment fleuris.</p> <p>Les jardins sont des espaces de respiration indispensable dans le tissu urbain.</p> <p><b>Paysage des milieux naturels</b></p> <p>Majoritairement boisé, parsemé d'étangs, avec quelques clairières cultivées, le paysage des milieux naturels, est également typique de la Sologne.</p> <p>Il comporte un bâti disséminé important et varié, généralement peu desservi en voirie et réseaux, notamment la défense incendie.</p> <p>L'agriculture est peu présente</p>	<p><u>Architecture solognote</u></p> <p>Préserver l'architecture solognote du centre bourg, et la faire vivre aussi dans les constructions nouvelles, sans pour autant exclure modernité et innovation.</p> <p>Le centre bourg n'offre pratiquement pas de possibilité de densification</p> <p><u>Densification</u></p> <p>En périphérie du centre bourg de nouvelles constructions sont possibles selon la configuration des terrains existants.</p> <p>On sera attentif aux conséquences de la densification :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Augmentation des surfaces imperméabilisées en raison de la disparition partielle des jardins</li> <li>◆ Modification du paysage urbain</li> <li>◆ Impact sur les voies d'accès aux nouvelles constructions</li> <li>◆ Impact sur les réseaux</li> </ul> <p><u>Préservation des jardins</u></p> <p><u>Gérer les lisières entre zone urbaine et espaces naturels.</u></p> <p>La densité de constructions variera en fonction de l'éloignement du centre bourg, des secteurs urbains proches des constructions nouvelles. En particulier elle sera plus faible aux abords des étangs et des boisements</p> <p><u>Protection des éléments de paysage identifiés.</u></p> <p><u>Etre attentifs à la qualité de conservation des arbres à protéger au titre des paysages ou de l'environnement.</u></p> <p>A Ménestreau la végétation, les bois, les haies ne manquent pas, et ce sont les clairières pour la culture notamment qui sont intéressantes pour limiter le cloisonnement.</p> <p><u>Protection des éléments caractéristiques</u></p> <p>Les boisements et les plans d'eau, doivent être préservés car ils sont représentatifs du contexte solognot.</p> <p>Le bâti existant doit pouvoir évoluer sans porter atteinte aux espaces naturels et aux paysages. Compte tenu du nombre déjà important de constructions isolées, la construction nouvelle en zone naturelle ne peut être envisagée.</p> <p>Les extensions et la possibilité de constructions annexes seront quantifiées et limitées dans l'espace.</p>

### 3. Environnement

Constats	enjeux
<p>Voir le rapport de l'IEA45 joint au dossier</p>	<p>Les milieux boisés sur le territoire de la commune forment un ensemble continu permettant un maintien des continuités écologiques notamment.</p> <p>Le PLU doit ainsi préserver et mettre en valeur les zones humides présentes sur son territoire afin de conserver toute la biodiversité qu'elles accueillent.</p> <p>Le PLU doit donc accorder une place majeure au maintien de la biodiversité constituée au niveau des jardins. Il est possible de maintenir les micro-habitats, de qualifier les espaces verts en privilégiant les essences végétales locales (résistance et durabilité de ces espèces grâce à une meilleure adaptation aux sols et aux climats, sources de gîtes et d'espaces de circulation pour la biodiversité locale...).</p> <p>La commune de Ménestreau-en-Villette possède des enjeux écologiques en matière de préservation de la biodiversité. Elle est composée de 3 enjeux principaux :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>♦ <i>Les milieux ouverts tels que les zones agricoles. Au sein du paysage très boisé de la commune elles offrent des zones d'alimentation et de reproduction pour la faune locale. Ils sont considérés comme étant des milieux naturels à conserver et ils forment des continuités fonctionnelles sur le territoire.</i></li><li>♦ <i>Les milieux humides et notamment les berges de cours d'eau et d'étangs. Ils sont dans certains cas relictuels et peu étendus. En minimisant les berges abruptes, ces biotopes offriraient des conditions plus favorables à l'implantation de grandes surfaces de milieux humides comme les roselières propices à la faune locale.</i></li><li>♦ <i>La zone de transition située au niveau du tissu urbain qui englobe les micro-habitats et les espaces verts. C'est une zone où les connexions écologiques peuvent être fonctionnelles et demandent à être maintenues.</i></li></ul>

## 4. Les réseaux

Constats	enjeux
<p><b>Assainissement</b></p> <p>La station d'épuration a été conçue pour prendre en compte les apports hydrauliques du réseau unitaire.</p> <p>Il n'est pas envisageable de convertir ce réseau en séparatif.</p> <p>En revanche il est essentiel de ne pas augmenter les charges hydrauliques susceptibles de créer des dysfonctionnements.</p> <p><b>Eau potable/incendie</b></p> <p>Le réseau d'adduction d'eau potable ne permet pas d'assurer la défense incendie selon les critères du SDIS dans tous les secteurs urbains.</p> <p><b>Qualité de l'eau</b></p> <p>La présence du forage en centre bourg représente une contrainte significative pour l'aménagement, et une difficulté de protection de la ressource</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La localisation des secteurs de développement doit être fixée, notamment en fonction de la desserte en assainissement.</li> <li>• La collecte des eaux pluviales se fera, de préférence, en plusieurs points pour éviter la concentration vers le réseau du centre bourg.</li> <li>• Dans tous les cas, les nouvelles opérations devront disposer d'un système de type séparatif.</li> <li>• Seules les eaux pluviales provenant des voiries seront collectées.</li> <li>• Localiser les extensions urbaines notamment au regard de la défense incendie</li> <li>• Ne pas disperser les secteurs à aménager afin de limiter les éventuels renforcements de réseaux.</li> <li>• La réalisation d'un nouveau forage, en dehors de la zone urbanisée serait une garantie pour la qualité de la ressource</li> </ul> <p>La commune a acquis les terrains nécessaires, placés en emplacements réservés au PLU actuel</p>

## 5. Les équipements collectifs

Les projets communaux sont inscrits dans le PLU de 2006.

Les acquisitions foncières et pour certains les réalisations témoignent de l'engagement de la commune à les mettre en œuvre : station d'épuration, aménagement des places, base de loisirs du Cougnou, nouveau cimetière, nouveau forage d'eau potable, lotissements communaux, ...



## 6. Démographie/logement

<b>Constats</b>	<b>enjeux</b>
<p>La croissance démographique de la commune de Ménestreau est de 0,5 % par an entre 1990 et 2016.</p> <p>Malgré l'attractivité de la commune, en matière d'équipements et de services, de qualité du cadre de vie, il semble bien que la crise financière et immobilière des dernières années ait eu raison d'un rythme de croissance régulier.</p> <p>Ajoutons à cela une réglementation fixant des surfaces minimum et des familles qui peinent à s'installer dans la commune en raison du coût de l'immobilier.</p> <p>Il reste que les effectifs scolaires baissent sans montrer une tendance plus favorable.</p> <p>Le logement social n'est pas particulièrement demandé à Ménestreau.</p> <p>La demande en terrain constructible ne vise pas spécialement les petites surfaces.</p> <p>Les chiffres concernant la population et l'évolution du logement doivent tenir compte des permis de construire enregistrés depuis 2 à 3 ans.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Accueillir de nouveaux habitants</b></li><li>• <b>Permettre le maintien de la population.</b></li><li>• <b>En matière de croissance démographique, aller au-delà de la tendance exprimée, pour mieux intégrer les dernières évolutions de la population.</b></li><li>• <b>Varier l'offre en terrains constructibles, afin d'accueillir des familles.</b></li></ul>

### **III. TRADUCTION DU P.A.D.D.**

## 1) Développement de l'urbanisation

### 1-1) Habitat

---

Le principe d'une urbanisation plus compacte que celle définie au précédent PLU, a été retenu.

Pour atteindre cet objectif deux grandes orientations :

- **Le projet communal met un terme à l'urbanisation linéaire** engagée par les précédents documents d'urbanisme, route de Sennely et route de La Ferté.

Ces deux entrées du bourg traversent des ensembles boisés au milieu desquels sont toutefois édifiées quelques constructions.

Pour autant les situations sont assez différentes. Route de Sennely, le bâti est plutôt diffus, d'un seul coté de la voie, face aux boisements, et les réseaux insuffisants.

Route de La Ferté l'urbanisation, majoritairement d'un seul coté de la voie est plus structurée et plus récente. Les réseaux existent jusqu'aux dernières constructions.

Dans les deux cas, la poursuite d'un développement en bordure de ces voies, suppose des travaux de dessertes coûteux et peu rentables, compte tenu du caractère linéaire.

- **Le développement urbain reste contenu dans une enveloppe calée sur les zones urbaines existantes.**

Deux secteurs principaux sont retenus à la périphérie du bourg, et un troisième au cœur du bourg, dans le prolongement d'une opération d'aménagement récente. Ces secteurs sont classés en zone AU (à urbaniser).

❖ Secteur « Route de Moynard »

La réalisation de la nouvelle station d'épuration, en dehors du bourg, offre au projet communal un espace particulièrement bien situé, celui de l'ancienne lagune de traitement des eaux usées. Aux portes du bourg, proche de la mairie, quasiment dans le prolongement de la place du 11 Novembre, le secteur dit « Route de Moynard » occupe environ 3 ha.

Gagné par la végétation, cet espace qui donne sur le plan d'eau, présente en angle sud-est un secteur boisé et plutôt humide à classer en zone naturelle. En limites est et nord-est l'ensemble jouxte des parcelles bâties dotées de grands jardins. Plusieurs accès sont possibles, rue du Moulin Mitaine, route de Moynard en passant par le terrain communal, et chemin de la Justinière.

A cet endroit le plan d'eau pose une limite définitive au développement de la commune, ce qui impose de traiter particulièrement la lisière urbaine.

Pour la partie urbanisable de ce secteur, soit 2,3 ha, le PLU prévoit des orientations d'aménagement, qui posent le principe de la diversité des densités selon la situation par rapport à la lisière urbaine. C'est ainsi que la densité sera moins élevée pour les espaces situés au plus près de la zone naturelle, afin d'assurer une transition harmonieuse entre les deux types de zone.

Outre la trame verte, les cheminements et la voirie de principe, les orientations fixent des densités de 7 et logements à l'hectare.

❖ Le quartier du Cougnou

Il constitue l'autre pôle de développement de la commune. Il faut rappeler ici que la commune est propriétaire de l'ensemble du site, et qu'elle a entrepris un programme d'aménagement inscrit au PLU. Ce programme qui comprend une zone de loisirs autour des étangs, un projet de salle de fêtes et une extension de l'urbanisation, a été pour partie mise en œuvre ces dernières années.

La commune, poursuit donc, dans le respect des contraintes environnementales, qui ont en fixé les limites, ce programme d'aménagement.

Compte tenu de la zone de loisirs, des étangs et des espaces naturels environnants, l'urbanisation future n'ira pas au-delà de ce que le projet détermine aujourd'hui. On se trouve sensiblement dans le même schéma que le secteur Route de Moynard, avec une lisière urbaine à gérer pour une transition harmonieuse entre urbanisation et espaces naturels.

Le secteur du Cougnou, qui mesure 1,69 ha, présentera des densités de construction diversifiées. Son organisation respectera les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), lesquelles prévoient un accès par la rue de la Perdière, des circulations piétonnes, des espaces plantés. Ainsi les aménagements futurs seront en cohérence avec les espaces de qualité de la zone de loisirs.

En outre l'aménagement de la rue de la Perdière contribuera à la qualité des espaces collectifs du quartier.

❖ Les Egronnières

En centre bourg, le lotissement des Egronnières, récemment réalisé, a suivi les orientations d'aménagement du PLU en vigueur. En conséquence la poursuite de l'urbanisation à cet Croix doit être aménagée pour compléter la desserte de la zone AU. A noter les densités de construction plus importante au cœur de l'opération.

## 1-2) Les activités

---

La zone d'activités de la route de Marcilly est presque entièrement occupée. Elle est classée en zone Ui, et son extension, déjà prévue au PLU en vigueur, est reconduite en zone AU1 en raison de l'état des dessertes.

Les dispositions réglementaires comprennent des orientations d'aménagement, principalement pour l'intégration paysagère aux abords de la route de Marcilly. En effet on se trouve en entrée de bourg, et compte tenu de l'environnement boisé, il faut satisfaire à la fois, le souci de visibilité des entreprises et la qualité paysagère de l'arrivée dans le centre bourg.

## 2) Estimation des besoins en logement

Pour apprécier le besoin en logements sur la décennie à venir, il faut prendre en compte deux éléments importants :

L'accueil de nouveaux habitants, en application du projet démographique choisi, et le nombre de logements à produire pour maintenir (sans augmenter) la population existante. En effet la composition des ménages a beaucoup évolué, comme le montre l'analyse faite dans ce rapport. On constate entre 1999 et 2013 (période de référence retenue) que le nombre de personnes par ménage est passé de 2,75 à 2,5.

Dans ces conditions, pour le maintien de la population on a consacré sur cette période 52 logements.

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

Après analyse des dernières tendances, la commune fixe à 0,5% par an le taux de croissance démographique.

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

Pour évaluer les besoins en logements sur la période de 10 ans, on a pris en compte une baisse possible de la population des ménages à 2,4 en 2027, soit -0,1

Evolution de la population	Logements Accueil de population	Logements maintien de population	total
+78	<b>32</b>	<b>19</b>	<b>51</b>

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

**50 logements**

C'est donc ce projet démographique qui a été traduit spatialement, avec les trois secteurs de développement, en tenant compte également du potentiel constructible dans le tissu urbain existant. On a fixé pour les extensions urbaines des densités en fonction de la situation par rapport aux zones naturelles notamment.

secteur	Surfaces en m <sup>2</sup>	
	Densité 10 log/ha	Densité 7 log/ha
Le Cougnou	1 00 00	6 900
Route de Moynard	1 35 00	9 500
Les Egronnières	1 22 00	
Potentiel en zone urbaine	90 00	
<b>total</b>	<b>4 47 00</b>	<b>1 64 00</b>
<b>Nombre logements</b>	<b>44</b>	<b>11</b>

Ce tableau présente les surfaces avec leurs densités ce qui permet de définir le nombre de logements par secteur. Rapprochées aux besoins estimés ci-dessus, les possibilités offertes par les extensions urbaines et le potentiel existant, sont cohérentes.

### 3) Infrastructures

Le PADD prévoit quelques aménagements de carrefour, des élargissements de voies et de chemins, dont certains étaient déjà inscrits au PLU de 2006. Les parcelles nécessaires à ces projets sont classées en emplacements réservés.

N°	objet	justification
1	Aménagement du carrefour route de la Ferté et Chemin de la Chardonnette	Il s'agit d'un carrefour en Y, où il est dangereux de couper la route pour changer de direction ou s'engager. Au surplus, compte tenu du boisement la visibilité peut être réduite.
2	Élargissement du chemin de la Tabardière au Cougnou	Il s'agit aussi d'une intersection en Y, mais moins délicate. Ce chemin permet un accès à la zone de Loisirs. La commune est propriétaire des parcelles situées en face des bois, c'est pour cette raison que l'emplacement réservé n'est pas poursuivi au-delà des zones AU.
3	Aménagement du carrefour entre la route de la Ferté et la route de Marcilly	Ce carrefour est important dans le fonctionnement de la commune. Pour l'instant il est étroit au regard de la circulation sur chacune des voies.
4	Accès	Autre accès à la zone d'activités AUI
5	Extension de la zone de loisirs du Cougnou	La parcelle concernée jouxte un chemin rural et la zone du Cougnou. Cette parcelle permet d'améliorer la circulation autour des étangs à partir du chemin de la Briqueterie.

6	Elargissement de la rue de Bethléem	Cette rue est très étroite et des élargissements ont déjà été pratiqués, il s'agit de les poursuivre, compte tenu des opérations de constructions en cours.
7	Elargissement du chemin de la Croix	Cet aménagement est prévu par les orientations d'aménagement qui organisent l'urbanisation du secteur de zone AU « Les Egronnières ».
8	Chemin de la Forêt	L'emprise de ce chemin, accueille des réseaux collectifs. Devant les contradictions relevées dans les titres de propriété des riverains, la commune choisi d'inclure ce chemin sans ambiguïté dans le domaine communal.

#### 4) Equipements collectifs

Les équipements projetés sont :

La réalisation d'un forage d'eau potable, sur une parcelle récemment acquise par la commune route de Marcilly. Ce nouveau forage pourra être protégé de façon plus efficace que celui existant en centre bourg.

La réalisation d'un nouveau cimetière route des Saint-Martin. Ce projet a été reconnu d'utilité publique depuis plusieurs années. La commune est propriétaire du terrain nécessaire.

#### 5) Recensement patrimonial et paysager

En application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, 11 éléments bâtis avec leur environnement paysager ont été classés.

Ce sont les éléments historiques et les caractéristiques architecturales qui ont principalement présidés à ce classement. En centre bourg les constructions traditionnelles qui t auraient méritées d'être retenues, ne le sont pas car elles sont concernées par le périmètre des Abords de l'église.

##### Préservation de l'architecture locale

La préservation du bâti rural est permise par le règlement de la zone N.

La préservation du caractère solognot du centre-bourg se traduit par un règlement spécifique des secteurs compris dans le périmètre des Abords de l'église

#### 6) Développement des zones de loisirs

Les trois sites existants à Ménestreau-en-Villette, le Domaine du Ciran, et son exploitation agricole, la zone de loisirs du Cougnou, le Château de Villette sont reconnus sous un zonage qui permet leurs activités, y compris l'hébergement pour le Ciran et le Château de Villette.

#### 7) Les espaces naturels

Les boisements, les plans d'eau sont préservés par une zone naturelle. La majorité des bois est classée en espaces boisés classés.

Compte tenu de l'importante surface de zone naturelle et d'espaces boisés protégés, on n'a ajouté de protection sur des lignes d'arbres ou des arbres isolés. D'une manière générale la surface boisée ne diminue pas.

Le bâti de la zone N bénéficie de quelques possibilités d'évolution, extension et constructions annexes, sous certaines conditions. Il n'est pas prévu, eu égard à la répartition du bâti dans la commune et en raison des dessertes par les réseaux d'autoriser le changement de destination. On notera dans le PLU de 2006 les dispositions très restrictives sur ce point. La règle n'est donc pas modifiée sur le fond.



## **IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**





## **A) Zones urbaines - U**

---

***Les zones urbaines, dites « zones U », concernent 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.***

### **1) Zone UAm**

---

Entièrement comprise dans le périmètre des abords de l'église, cette zone correspond au centre bourg ancien et à ses périphéries les plus proches. Elle reçoit en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les services et les équipements publics qui en sont le complément normal.

Le bâti dense, traditionnel, est implanté en ordre continu le long des voies. Le règlement de la zone UA m et plus particulièrement du secteur UAam, a pour objectif la préservation du caractère de ce bâti en définissant des règles de volumétrie, d'implantation et de qualité architecturale proches de celles du bâti traditionnel.

En dehors du secteur UAam les périphéries immédiates du bourg, associent un bâti traditionnel mêlé à un bâti pavillonnaire ou semi-collectif. Dans ce secteur, les règles d'implantations et de volumétries sont spécifiques.

La zone UAm est entièrement desservie par les réseaux d'eau potable et d'assainissement.

### **2) Zone UB**

---

Cette zone correspond aux extensions les plus récentes de l'agglomération. Elle est destinée à recevoir, en sus de l'habitation, les activités, les commerces, les services et les équipements publics qui en sont le complément normal.

Elle comprend un secteur UBm pour la partie de la zone située dans le périmètre des abords de l'église.

Le secteur UBe qui comprend un sous-secteur UBem, est dédié aux équipements collectifs.

Les secteurs UBm et UBem obéissent sensiblement aux mêmes dispositions que le secteur UAm, qu'ils jouxtent.

Le bâti est généralement implanté en retrait des voies et est de type pavillonnaire. Le règlement confirme cette situation avec toutefois quelques ajustements en matière d'implantation. En dehors des secteurs UBe, UBem et UBm, les dispositions adoptées permettront des constructions moins traditionnelles.

La zone UB est desservie par le réseau collectif d'assainissement en eaux usées.

### **3). Zone UI**

---

Cette zone correspond à la zone d'activités située sur la route de Marcilly. Elle est destinée à recevoir les activités, commerces et services compatibles avec le caractère urbain de la zone.

## **B) Zones à urbaniser - AU**

---

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les secteurs de zone AU délimités au plan de zonage sont desservis par des réseaux et voirie aptes à assurer leur urbanisation.

Afin de garantir à ces secteurs un aménagement harmonieux et dans le respect de la capacité des équipements existants, il a été choisi de n'autoriser que les constructions incluses dans une opération d'aménagement d'ensemble.

Pour chacun de ces secteurs, le dispositif réglementaire est complété par des orientations d'aménagement et de programmation.

### **1) Zone AU**

---

La zone AU est une zone naturelle, proche de la zone urbanisée et peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future, principalement l'habitat, ainsi que les services, commerces et équipements publics.

Afin de respecter le caractère paysager des périphéries du bourg, la densité des secteurs jouxtant les espaces naturels est moins élevée.

Pour le secteur compris dans le périmètre des abords de l'église, les règles sont sensiblement celles de la zone UAm.

Pour les autres secteurs, les dispositions applicables sont proches de celles de la zone UB.

### **2) Zone AUI**

---

La zone AUI est une zone naturelle, proche de la zone d'activités existante, mais pas encore équipée. Elle est destinée à accueillir l'extension de la zone d'activités, et par delà, les activités, commerces et services compatibles avec le caractère urbain des secteurs voisins.

## **C) Zone agricole**

---

La zone A est une zone naturelle, qu'il y a lieu de préserver en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, et en raison du fait qu'elle abrite la dernière exploitation agricole de la commune. La zone A comporte un certain nombre de bâtiments de la Ferme du Ciran, isolés ou groupés, pour lesquels le changement de destination est admis.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées.

## **D) Zone naturelle**

---

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

La zone N comprend les secteurs suivants:

SECTEURS	
NL	Réservé aux installations à destination d'activités de loisirs, de sports, de culture et tourisme  <i>Il s'agit du secteur du Cougnou</i>
NLb	Réservé aux installations et constructions à destination d'activités de loisirs et de tourisme avec hébergement  <i>Sont concernés par ce classement le Domaine du Ciran et le Château de Villette</i>
Nep	Réservé aux installations et constructions concernant la station de traitement des eaux usées.
Nj	Ces secteurs correspondent aux fonds de jardin privatifs situés en centre bourg à l'arrière de constructions, et destinés à ne recevoir que les annexes qu'on y retrouve habituellement pour l'utilisation des jardins.

## E) Tableau des surfaces

ZONE	PLU antérieur (en ha)	PLU projet (en ha)
<b>UA</b>	14,34	14,00
<b>UB</b>	71,39	58,95
<b>UI</b>	4,85	4,85
<b>Total zones U</b>	<b>90,58</b>	<b>77,80</b>
<b>AU</b>	24,87	5,15
<b>AUI</b>	4,69	4,69
<b>Total zones AU</b>	<b>29,56</b>	<b>9,84</b>
<b>N</b>	5 038,17	5 176,28
Nz	33,33	30,08
Nza	9,88	
Nh	4,00	
NLb		11,56
Nb	89,01	
Nep	13,22	1,80
<b>Total zone N</b>	<b>5 187,61</b>	<b>5 219,72</b>
<b>A</b>	<b>54,25</b>	<b>54,25</b>
<b>Total toutes zones</b>	<b>5 362</b>	<b>5 362</b>

### Comparaison avec le PLU antérieur

La diminution de la zone UB est liée aux espaces route de Sennely et route de La Ferté, à présent en zone naturelle.

La zone AU est réduite de façon importante par la suppression des secteurs dont l'urbanisation était différée.

On note la disparition totale du secteur Nb.

Au total 31 ha de secteurs urbanisables se retrouvent en zone naturelle.

### Les espaces boisés classés

Ils sont conservés pratiquement dans leur intégralité depuis le POS de 1995.

## **F) JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT ECRIT**

---

## **V. INDICATEURS D'EVALUATION DU PLU**

Le bilan de mise en œuvre du PLU donnera lieu aux analyses suivantes :

- Etude du marché foncier sur le territoire communal, rythme des ventes et acquisitions
- Nombre de permis de construire demandés pour des constructions neuves.
- Etude sur le logement, type de logement, résidences secondaires, logements vacants
- Analyse du marché foncier des communes voisines
- Recherche sur les déplacements

Mise en comparaison de ces éléments avec les prévisions du PADD

Eventuellement ajustement du PLU

## **VI. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT**

Voir le rapport 1-2

# **VII) RESPECT DES CONTRAINTES SUPRACOMMUNALES**



## **Diminuer l'exposition aux risques et nuisances industriels**

### **- Éviter d'implanter habitat et tertiaire à proximité d'activités dangereuses ou génératrices de nuisances**

Conformément à l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU devra diminuer les déplacements motorisés obligatoires en favorisant la diversité des fonctions urbaines. La mixité de l'habitat, des activités et des commerces devra être encouragée lorsque les risques et les nuisances occasionnés sont faibles.

Cependant, il conviendra d'éviter d'implanter habitat, établissements sensibles ou équipements recevant des personnes pratiquant une activité sportive, commerces et tertiaire à proximité d'activités industrielles génératrices de risques et de nuisances sonores, olfactives ou atmosphériques (bruit, poussières, activités de traitement des déchets ou d'eaux usées, risques sanitaires, trafic routier) au titre de la santé publique afin de limiter voire d'éviter, les situations conflictuelles pour les administrés. De la même façon, l'implantation de nouvelles zones artisanales ou industrielles devra tenir compte de ces éléments et des vents dominants.

En matière de risques industriels, l'objectif est de ne pas avoir de zones d'effets d'accidents potentiels qui impactent des zones d'habitation à forte densité, tout en garantissant aux installations industrielles un fonctionnement normal et des possibilités de développement futur. En pratique, le PLU pourra prendre des dispositions pour y parvenir, notamment par la création de zones inconstructibles ou l'interdiction de construction d'habitat autour de certains établissements générateurs de risques et de nuisances, l'adoption de zones de transition, etc... En effet, l'éloignement est la solution la plus efficace. Lorsque cet éloignement n'est pas possible, des mesures particulières devront être prises : isolation des sources de bruit, des façades, orientation des bâtiments et des équipements bruyants par rapport aux bâtiments et zones sensibles au bruit... A ce titre, un inventaire le plus exhaustif possible des activités susceptibles de générer des nuisances est ainsi préconisé dans le cadre du diagnostic afin d'être en mesure d'adapter le projet d'aménagement de la collectivité en conséquence.

S'agissant des ondes électromagnétiques, l'instruction du Ministère de l'Écologie, du développement Durable et de l'Énergie (MEODE) du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité (<http://www.circulaires.gouv.fr>) apporte plusieurs recommandations. Elles incitent les gestionnaires d'établissements et autorités compétentes en matière d'urbanisme d'éviter dans la mesure du possible de décider ou d'autoriser l'implantation de nouveaux équipements sensibles (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, écoles maternelles et élémentaires, ...) dans les zones exposées à un champ magnétique de plus de 1micronT.

En effet, il existe des incertitudes sur les risques engendrés par l'exposition aux ondes électromagnétiques. Le niveau de champ magnétique généré en un point donné par une ligne électrique dépend notamment de l'intensité de la ligne et de la distance de ce point par rapport à cette ligne.

Sur la base d'une convention de partenariat entre l'Association des Maires de France et le gestionnaire du réseau public de transport d'électricité de RTE , les maires ont la possibilité de demander à RTE d'effectuer des mesures des champs électromagnétiques (site internet <http://www.clefschamps.info/Comment-mesurer-le-champ> ).

### **- Prendre en compte la sensibilité du milieu**

La définition de zones destinées à accueillir des industries doit, dès l'origine, prendre en compte la sensibilité du milieu naturel et garantir des conditions favorables pour l'implantation, le développement et la pérennité des entreprises : ressource en eau, présence d'un exutoire pour les rejets, de réseaux de collecte des eaux pluviales, de réseaux d'assainissement et d'équipements collectifs, bassins d'orage, station d'épuration, d'infrastructures routières adaptées. Il est de la responsabilité des acteurs du développement économique local d'offrir de réelles opportunités aux entreprises candidates à une nouvelle implantation et de pérenniser les entreprises déjà implantées sur leur territoire.

## Protéger les continuités écologiques

En application des dispositions de l'article L123.1.3 du code de l'urbanisme, le PLU devra intégrer les enjeux de continuité écologique à son projet de territoire en s'appuyant sur le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) (paragraphe 1.2). Les zonages de biodiversité officiels (Natura 2000, ZNIEFF, etc.) constituent également des données utiles à ce titre. A partir de ces données et de celles transmises par les organismes locaux disposant de connaissances naturalistes, le PLU identifiera à son échelle les espaces ayant vocation à appartenir à la TVB (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques).

## Gérer de façon économe l'espace

L'artificialisation des sols concernerait, sur les quinze dernières années, environ 5700 ha/an en Région Centre<sup>1</sup>.

Sur la base du constat d'une artificialisation et d'une consommation des espaces agricoles excessives, le 14 décembre 2011, le Comité d'Administration Régionale présidé par le Préfet de Région a approuvé une proposition de "point de vue de l'État" sur la consommation des espaces en région Centre. Ce document définit la stratégie régionale à mettre en place pour atteindre une diminution de moitié du rythme d'artificialisation des sols en région Centre.

Concernant les activités économiques, la priorité doit être donnée à la reconversion et à la redynamisation des zones d'activités existantes, grâce à une réflexion à deux échelles :

- l'échelle du territoire (forcément supra-communale, et dans certains cas extra-départementales) avec une organisation la plus regroupée possible des activités dans des zones d'activités existantes dont il faut imaginer le renouvellement ou dans un nombre limité de nouvelles zones, pensées sur un territoire suffisamment vaste pour éviter tout risque de concurrence territoriale.
- l'échelle de la zone d'activité avec des mutualisations des espaces libres (espaces de circulation, espaces de stationnement, espaces "verts"....).

Concernant la production de logements, les tailles moyennes de parcelles à envisager dès à présent dans les documents de planification devront tendre vers :

- 300 à 500 m<sup>2</sup> en milieu urbain ;
- 500 à 800 m<sup>2</sup> en milieu périurbain et dans les pôles ruraux ;
- 800 à 1100 m<sup>2</sup> en milieu rural.

## Enjeux paysagers

- Le rapport de présentation devra analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales, lesquelles auront fait l'objet d'une description et d'une analyse préalable (trame viaire, découpage parcellaire, implantation, volumétrie, typologie du bâti et des espaces publics, vue sur les monuments, limites entre secteur urbain et secteur naturel...)(cf paragraphe 1.3). Il devra identifier le patrimoine remarquable bâti ou paysager que le PLU pourra protéger par l'intermédiaire d'un classement au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pourront comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics des nouveaux quartiers.
- Le règlement ou les OAP devra être adapté au tissu existant. A cet égard, des dispositions sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et à l'espace public sans rupture avec le tissu existant pourront être définies. Afin de veiller au respect du vélum bâti et de préserver ainsi la silhouette de la commune depuis les cônes de vue remarquables et le grand paysage, une hauteur maximale des constructions pourra être retenue.

La restauration des constructions traditionnelles pourra être encadrée par des interventions en rapport avec les caractéristiques du bâti, en prescrivant l'utilisation de matériaux et de techniques de mise en œuvre identiques aux matériaux et techniques de mise en œuvre originels.

- Le règlement devra toutefois laisser la possibilité d'édifier une construction contemporaine, sous réserve que celle-ci présente une implantation, une volumétrie et un ordonnancement en rapport avec le tissu environnant. Le choix retenu pour les matériaux de construction ne sera donc pas nécessairement traditionnel ou imposé.
- Le règlement pourra également préciser dans les secteurs à enjeux patrimoniaux, architecturaux ou paysagers les conditions dans lesquelles les équipements solaires tels que panneaux solaires ou photovoltaïques peuvent être acceptés.
- Le patrimoine remarquable bâti ou paysager devra être modifié au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme. Les éléments ainsi identifiés seront soumis à permis de démolir et à déclaration préalable pour tout ravalement de façade. La description des éléments recensés ainsi que les prescriptions de nature à assurer leur préservation devront accompagner l'inventaire photographique.
- Par ailleurs il conviendra de veiller à l'interdiction d'apposer de la publicité sur les éléments ainsi repérés.
- En parallèle, le périmètre de protection des abords de l'église Notre dame, inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques devra l'objet d'une procédure de modification sur proposition de l'architecte des bâtiments de France (cf paragraphe 3.4 b).

## **En vertu des articles L101-1, L101-2, L101-3, L131-4 et L131-5 du Code de l'urbanisme, le PLU devra:**

- être compatible avec les documents et projets, dont la liste est dressée ci-dessous. Cela signifie que les orientations du PLU ne devront pas être contraires à leurs prescriptions fondamentales ;
- prendre en compte les documents, dont la liste est dressée ci-dessous. Cela signifie que les orientations du PLU ne devront pas être contraires à leurs prescriptions fondamentales, « sauf sous le contrôle du juge, pour des motifs déterminés et lorsque ces motifs le justifient ». Ces possibilités de déroger ne valent pas lorsque l'obligation de prise en compte a été demandée par le législateur.

De même, il pourra s'appuyer sur les documents, études techniques et données sur le territoire figurant au dernier paragraphe. Ces informations doivent généralement être citées dans le rapport de présentation.

### **Le PLU devra être compatible avec :**

#### **Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays Sologne - Val Sud**

Le SCoT est à la fois une démarche politique et un outil de planification stratégique régi par le code de l'urbanisme qui permet aux communes appartenant à un même bassin de vie de mettre en cohérence, dans le respect du principe de subsidiarité, leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des implantations commerciales, des déplacements et de l'environnement. Son élaboration est un processus qui s'inscrit dans la durée et qui mobilise les forces vives d'un territoire.

Depuis 2001, le SCoT se substitue aux anciens schémas directeurs ;

Le syndicat du Pays Sologne - Val Sud s'est engagé dans l'élaboration d'un SCoT sur l'ensemble de son territoire. Ce périmètre a été validé par le Préfet le 10 octobre 2013. Les dispositions du PLU devront par conséquent être compatibles avec les orientations arrêtées dans le SCoT.

Dans l'hypothèse où l'approbation du PLU serait antérieure à celle du SCoT, il sera opportun d'intégrer dans le PLU des réflexions engagées dans l'élaboration du SCoT afin de limiter les risques d'incompatibilité. Si des incompatibilités apparaissent au stade de l'approbation du SCoT avec le PLU approuvé, celui-ci devra être rendu compatible dans les 3 ans suivants cette approbation si une révision est nécessaire (1 an dans le cas contraire - article L. 131-6-1 du code de l'urbanisme).

#### **Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)**

Ce document de planification dans le domaine de l'eau définit, pour une période de six ans (2016-2021), les grandes orientations pour la gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne (article L.211-1 du code de l'environnement)

Le SDAGE est l'outil principal de mise en œuvre de la loi du 3 janvier 1992 visant à assurer :

- ◇ la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ;
- ◇ la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux ;
- ◇ le développement et la protection de la ressource en eau ;
- ◇ la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource en conciliant les exigences de la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations et des activités humaines (pêches, économies et loisirs,...).

Le comité de bassin a adopté le 4 novembre 2015 le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) pour les années 2016 à 2021 et il a émis un avis favorable sur le programme de mesures correspondant. L'arrêté du Préfet coordonnateur de bassin en date du 18 novembre 2015 approuve le SDAGE et arrête le programme de mesures. Le SDAGE Loire-Bretagne entre en vigueur au plus tard le 22 décembre 2015.

Le PLU devra être compatible avec les dispositions du SDAGE opposable au moment de son approbation (articles L131-1-8 et L131-7 du code de l'urbanisme).

## **Le PLU devra prendre en compte:**

### **Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)**

---

Le SRCE de la région Centre a été adopté par arrêté du préfet de région le 16 janvier 2015.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique a été instauré par la loi Grenelle 2 dans l'objectif de freiner la perte de biodiversité par la reconstitution d'un réseau écologique fonctionnel. Il s'agit de la déclinaison régionale de la trame verte et bleue. Il est élaboré conjointement par la Région et l'État en association avec un comité régional TVB.

Il présente un diagnostic du territoire, une cartographie des composantes de la trame verte et bleue régionale avec la description de la méthodologie adoptée, une présentation des enjeux régionaux relatifs à la préservation et à la restauration de ces continuités et un plan d'action.

Les documents d'urbanisme doivent intégrer les enjeux régionaux identifiés dans le SRCE en les adaptant au contexte local, mais aussi s'intéresser aux enjeux de continuités écologiques propres au territoire de la collectivité.

La commune de Ménestreau-en-Villette est située dans le bassin de vie d'Orléans dans lequel 6 sous-trames dites "prioritaires" ont été identifiées : milieux boisés, milieux humides - cours d'eau et milieux prairiaux, pelouses et landes sèches à humides sur sols acides, lisières et pelouses sèches sur sols calcaires, bocage et autres structures ligneuses linéaires, espaces cultivés.

Sur son territoire sont identifiés plusieurs zones de corridors écologiques à préserver dont certaines sont à préciser localement au titre des milieux humides ou prairiaux. Cette commune est marquée par la présence d'une trame bocagère / structures ligneuses linéaires de "fonctionnalité faible à élevée". Le PLU devra apporter des éléments de réponse en conséquence.

### **Le Plan Climat Énergie Territorial (PCET) et le Plan Climat Énergie Régional (PCER)**

---

Le Plan Climat-Énergie Territorial (PCET) a été rendu obligatoire par la loi dite Grenelle II pour les collectivités de plus de 50 000 habitants; il constitue la déclinaison du SRCAE en terme d'actions et peut être intégré à l'Agenda 21 pour en constituer le volet « climat ». Il a pour objectifs de limiter l'impact du territoire communal sur le climat en réduisant les émissions de gaz à effet de serre et de réduire la vulnérabilité du territoire aux changements climatiques qui ne pourront plus être intégralement évités.

L'élaboration du plan d'action du PCET du Département du Loiret est en cours. Le projet a été arrêté par délibération du Conseil Général du 27 septembre 2013. Il a été soumis pour avis au Préfet de région, au Président du Conseil Régional du Centre et au Président de l'Union Sociale pour l'Habitat de la région Centre. Ce projet comporte un plan d'actions. Parmi les actions pouvant présenter un intérêt dans le cadre de l'élaboration du PLU, il convient de signaler dans l'orientation 3 relative à l'accompagnement de la transition énergétique du territoire, les actions 24 (optimisation du réseau de transports en commun ULYS), 25 (déploiement du très haut débit et des espaces publics numériques pour réduire les déplacements) et 27 (soutien aux boisements afin d'améliorer le stockage carbone).

L'engagement de la France à travers le Grenelle de l'environnement est de diviser par 4 ses émissions de GES à l'horizon 2050. Pour atteindre cet objectif de réduction de 75%, le Gouvernement a proposé de passer par un objectif intermédiaire d'une réduction de 20% en 2020. Les élus régionaux, considérant la situation favorable de la région Centre, et y22 voyant une opportunité de développement économique et d'anticipation, proposent un objectif intermédiaire plus ambitieux d'une réduction de 40% dès 2020 (sur la base 1990, soit 36% sur la base 2006).

C'est dans cet état d'esprit de faire de la région Centre un pôle européen d'efficacité énergétique que la Région s'est dotée d'un Plan Climat Énergie Régional (PCER), annexe du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT) approuvé le 16 décembre 2011 proposant une vision à 10 et 20 ans de l'avenir de la région Centre. Trois priorités se dégagent de ce plan: une société de la connaissance porteuse d'emplois - des territoires attractifs organisés en réseau - une mobilité et une accessibilité favorisées.

### **Le PLU pourra s'appuyer sur :**

- ◇ Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) : en vigueur depuis le 28/06/2012
- ◇ Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PEDMA)
- ◇ Le Plan Départemental d'Aide au Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) :
- ◇ Le Plan Régional Agriculture Durable (PRAD) :
- ◇ Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DRDM)
- ◇ L'Atlas Départemental des Paysages
- ◇ Les Zonages sur la biodiversité :Natura 2000 et ZNIEFF
- ◇ Le Schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN)
- ◇ Le Schéma régional de gestion sylvicole (SRGS)
- ◇ Le Schéma départemental des carrières

OOOOOO

Ces textes et documents sont extraits du porté-à-connaissance du Préfet, qui intègre également toutes les recommandations générales, ainsi que les servitudes d'utilité publique, qui sont annexées au dossier.

## **ZONE U**

La zone urbaine comprend 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.

Elle est constituée des zones suivantes

<b>ZONE</b>	<b>SECTEURS</b>	
<b>UAm</b>	<b>UAam</b>	Secteur centre La zone UAm est entièrement comprise dans le périmètre des abords de l'église
<b>UB</b>	<b>UBe, UBem</b>	Secteur d'équipements publics Le secteur UBem est compris dans le périmètre des abords de l'église
	<b>UBm</b>	Il s'agit de la partie de la zone UB comprise dans le périmètre des abords de l'église
<b>UI</b>		

# REGLEMENT DE LA ZONE UAm

## Chapitre 1- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

---

*Il s'agit ici de conforter les destinations principales de cette zone de centre bourg, savoir l'habitat et ses compléments habituels.*

*Certaines destinations doivent donc être interdites. On note aisément que l'industrie, les carrières, les PRL, ne peuvent être accueillis en centre bourg. Au surplus la zone AUm est située dans le périmètre des abords de l'église où on ne peut admettre des destinations en rupture avec le caractère architectural et paysager de la zone*

### **UAm I-1) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

---

Les destinations et sous-destinations non visées à l'article 1.2 suivant, sont admises sans réserve particulière.

### **UAm I-2) INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS**

---

#### **UAm I-2.1) Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes**

- L'exploitation agricole et l'exploitation forestière
- Le commerce de gros
- L'industrie,
- L'entrepôt
- Installations et travaux divers :
  - o Les terrains aménagés de camping et de caravanage
  - o Les habitations légères de loisir et les parcs résidentiels de loisirs
  - o Les garages collectifs de caravane
  - o Les dépôts de véhicules
  - o L'ouverture de carrière

#### **UAm I-2.2) Sont limitées les destinations et sous-destinations suivantes**

- En dehors des terrains aménagés les caravanes doivent être entreposées dans les bâtiments et remises édifiés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur et de dans la limite d'une caravane par îlot de propriété
- Seuls les dépôts nécessaires à l'activité exercée sont admis.
- Les affouillements et exhaussements de sols doivent être liés à des travaux de construction et d'aménagement d'espaces et d'ouvrages collectifs.

Les destinations doivent être compatibles avec les lieux habités dans lesquels elles s'inscrivent

### **UAm I-3) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Aucune règle n'est fixée.



## Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

### **UAm II-1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **UAm II-1.1) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

*Objectif : conserver la continuité bâtie*

*Les règles d'implantation tiennent compte des dispositions générales existantes, savoir un bâti implanté en continu le long des voies. La règle est donc l'implantation à l'alignement, avec des dérogations possibles selon la situation des constructions existantes sur l'îlot de propriété..*

En secteur UAam :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale.

Les constructions peuvent être implantées en retrait de l'alignement :

- lorsque la continuité bâtie est déjà assurée soit par une construction édifiée à l'alignement, soit par un mur
- lorsque la situation des constructions existantes sur l'îlot de propriété, ne permet pas l'implantation à l'alignement
- en cas d'extension d'une construction existante, non conforme à ces dispositions.
- s'il s'agit d'ouvrages d'utilité publique ou d'ouvrages publics de faible emprise au sol.

Dans le reste de la zone :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale, ou en respectant un retrait d'au moins 2 m.

*Objectif : il s'agit d'assurer la continuité bâtie mais aussi de tenir compte de la situation des lieux*

*En dehors du secteur UAam, les implantations à l'alignement sont moins systématiques. Pour autant les constructions ne sont pas très éloignées de l'alignement. Pour ces raisons, le règlement prévoit une règle alternative, soit l'implantation à l'alignement soit un retrait d'au moins 2 m. Au surplus dans ce secteur de la zone UAm, le bâti est relativement dense, ce qui contribue à la continuité bâtie.*

#### **UAm II-1.2) Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

*Cette disposition, combinée avec celles concernant l'alignement, a pour effet de confirmer la continuité bâtie, constatée dans la zone. En effet de nombreuses constructions sont édifiées en bordure des limites séparatives. La trame parcellaire est par ailleurs de faible à moyenne largeur.*

## UAm II-1.4) Hauteur des constructions maxi/mini

*Objectif : assurer la continuité des volumes bâtis existants.*

*La hauteur maximum de 7 m à l'égout du toit, qui permet 2 niveaux de plancher et des combles, est généralement constatée en zone UAm*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

Hors les équipements publics (collectifs), elle est fixée à 7 m maximum et 2 niveaux et des combles.

Dans tous les cas, on prendra en compte la hauteur des constructions environnantes.

## UAm II-2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

Les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux, et les matériaux d'imitation, sont interdits.

Pour la réhabilitation, la restauration, la modification du bâti existant, outre les dispositions qui suivent, on respectera l'architecture, les matériaux et les mises en œuvre originelles de ce bâti.

*Les règles qui suivent sont justifiées par les caractéristiques architecturales et historiques du bâti existant, et par les dispositions applicables dans le périmètre délimité des abords de l'église. Il s'agit de maintenir la qualité urbaine des bâtiments qui doivent constituer autour du monument un ensemble cohérent.*

*Ce souci de cohérence s'accompagne naturellement d'un certain degré de précision dans la définition des volumes, des matériaux utilisés et de la modénature des façades.*

*Le règlement fait la différence entre le secteur UAam qui délimite le centre bourg ancien, de ses extensions plus ou moins récentes sous le classement UAm.*

*Pour ces raisons, les dispositions concernant les modes de couverture, les ouvertures en toiture, les façades, les menuiseries, les vérandas et les clôtures, sont moins contraignantes en secteur UAm.*

## UAm II-2.1) Les toitures

### 1) Mode de couverture des toitures

*Les constructions peu imposantes de la zone, sont couvertes par des toitures de surfaces modestes.*

*Pour éviter d'alourdir l'aspect général des constructions, les toitures doivent utiliser des tuiles de taille petite à moyenne selon le secteur.*

Les toitures ne peuvent être peintes.

a) Les modes de couvertures des constructions principales et annexes accolées.

*On considère que l'annexe accolée (une annexe à l'habitation est par exemple, un garage, une chaufferie, une remise, une buanderie...) fait partie de la construction principale et à ce titre elle doit avoir les mêmes traitements. Toujours pour l'objectif de cohérence, quel que soit le secteur.*

- En secteur UAam
  - la tuile mécanique grand moule, en terre cuite, losangée ou à côte de teinte brun-rouge nuancé,
  - La tuile plate en terre cuite de teinte brun-rouge à raison de 65 unités au m<sup>2</sup> au moins
  - l'ardoise naturelle rectangulaire en pose droite en secteur UAam,
  - en cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, l'unité de matériaux pourra être autorisée.
  - En secteur UAm
  - la tuile mécanique grand moule, en terre cuite, losangée ou à côte de teinte brun-rouge nuancé,
  - La tuile plate ou d'aspect plat en terre cuite brun rouge à raison de 20 unités au m<sup>2</sup> au moins
  - l'ardoise rectangulaire en pose droite
  - en cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, l'unité de matériaux pourra être autorisée
- b) Pour les constructions annexes indépendantes de la construction principale :

*Sont identifiées deux types de constructions annexes indépendantes, celles situées très en retrait de l'alignement et celles situées à moins de 12 m de l'alignement. Pour la 2eme catégorie, les dispositions applicables sont celles des annexes accolées, car on considère qu'elles font partie du même champ visuel que la construction principale. On revient vers l'objectif de cohérence.*

*Pour les autres annexes (à + de 12 m) les modes de couverture sont moins contraints car le règlement renvoie à la notion d'aspect et autorise le bac acier.*

- Soit les modes de couverture de la construction principale.
- Soit des modes de couverture ayant l'aspect de l'ardoise ou de la tuile, soit le bac acier, Les constructions annexes indépendantes implantées à moins de 12 m de l'alignement, doivent respecter les dispositions prévues pour les constructions principales

## **2) Composition des toitures des constructions**

### a) Les constructions principales

- Les toitures des constructions nouvelles sont à au moins deux versants présentant une inclinaison comprise entre 35° et 45°. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition, tels que les lucarnes, terrassons, croupes, sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le volume général de la construction.
- Les toitures des extensions de construction tiennent compte des caractéristiques de la toiture existante. Elles peuvent aussi être en terrasse si elles sont situées à partir des façade ou pignon ne donnant pas sur le domaine public.

*La possibilité d'édifier une extension avec une toiture terrasse, fait partie des «soupleses» réglementaires qu'on peut introduire lorsque l'enjeu est moindre.*

### b) Les constructions annexes

#### *En secteur UAam :*

Les toitures des appentis adossés à un mur ou à une construction, doivent présenter une pente d'au moins 25°.

Les toitures des annexes indépendantes de la construction principale, mesurant moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont à au moins 1 versant présentant une inclinaison d'au moins 25°.

Les toitures des annexes indépendantes de la construction principale, implantées à moins de 12 m de l'alignement, ainsi que celles des annexes dont la surface est égale ou supérieure à 20 m<sup>2</sup> doivent respecter les dispositions prévues pour les constructions principales.

- *Dans le reste de la zone:*

Les toitures des appentis adossés à un mur ou à une construction, doivent présenter une pente d'au moins 15°.

Les toitures des annexes indépendantes de la construction principale, mesurant moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont à au moins 1 versant présentant une inclinaison d'au moins 15°.

Les toitures des annexes indépendantes de la construction principale, implantées à moins de 12 m de l'alignement, ainsi que celles des annexes dont la surface est égale ou supérieure à 30 m<sup>2</sup> doivent respecter les dispositions prévues pour les constructions principales.

**Deux critères à prendre en compte pour la composition de toiture des annexes indépendantes :**  
La situation à + ou - 12 m de l'alignement et/ou la surface de l'annexe  
Combinés ou non, ces critères entraînent l'application de la règle de conformité à la construction principale.  
On considère qu'une construction annexe de plus de 30 m<sup>2</sup> constitue un élément trop important pour être traité différemment du bâti principal

### **3) Ouvertures en toiture : lucarnes – châssis de toit**

*En secteur UAam :*

- Les lucarnes existantes sont en priorité restaurées, selon les dispositions originelles, ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires.
- En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.
- Les lucarnes sont au nu du mur, plus hautes que larges, avec une largeur extérieure de moins de 1,20 mètre.
- seuls les châssis de toit à tabatière, encastrés dans la toiture, mesurant au maximum 80x100 cm. peuvent être installés sur les versants de toiture donnant sur les voies publiques, Les volets extérieurs sont interdits.
- Il ne peut y avoir qu'un seul niveau de châssis de toit dans un pan de toiture.
- Pour les pans de toiture donnant sur le domaine public, les fenêtres de toit sont à meneau, ont l'aspect « châssis à tabatière », et sont réalisées en aluminium ou en zinc.



*Dans le reste de la zone :*

- Les lucarnes existantes sont en priorité restaurées, ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires.
- En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.
- Il ne peut y avoir qu'un seul niveau de châssis de toit dans un pan de toiture, donnant sur les voies publiques.
- Pour les châssis de toit : les volets extérieurs sont interdits.

### **4) Divers en secteur UAam**

- Les gouttières doivent être réalisées en zinc patiné coloris quartz ou en cuivre
- Les souches de cheminée traditionnelles, les ornements de toiture doivent être préservés.

## UAm.II-2.2) Les façades

### a) En secteur UAam :

En dehors des extensions de constructions existantes, pour lesquelles l'unité d'aspect peut être exigée, les murs des constructions nouvelles doivent être constitués, soit par des matériaux naturels restant apparents (pierre locale, briques), soit recouverts d'un enduit à la chaux, taloché ou brossé de teinte grège, ocre clair, sable de Loire.

L'utilisation du bois est interdite

#### *Dans le reste de la zone*

En dehors des extensions de constructions existantes, pour lesquelles l'unité d'aspect peut être exigée, les murs des constructions nouvelles doivent être constitués, soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierre locale, briques), soit recouverts d'un bardage en bois, ou d'un enduit à la chaux, taloché ou brossé de teinte grège, ocre clair, sable de Loire.

b) Les soubassements, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes, tels que corniches, encadrements d'ouverture, doivent être préservés.

c) Les ouvertures en façade :

Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

A l'exclusion des vitrines, les ouvertures créées sont plus hautes que larges. Ces dispositions ne sont pas applicables pour les ouvertures des parties de construction ne donnant pas sur le domaine public.

*La réduction de cette contrainte est liée à la réduction de l'enjeu. Les parties de constructions ne donnant pas sur le DP, participent moins au paysage urbain, on peut donc assouplir la règle qui permettra de mieux tenir compte des modes de vie et de la composition de l'habitation.*

d) Les menuiseries

Sont interdits :

- Les menuiseries en PVC
- Les volets roulants

Les volets battants doivent être sans écharpe.

Les fenêtres sont à petits bois.

En secteur UAam : les portes de garage sont à lames verticales en bois et sans hublot.

Pour les menuiseries, la teinte blanche est exclue.

*Les dispositions concernant ce paragraphe sont celles préconisées habituellement en secteur protégé par le STAP. Leur report dans le règlement est destiné à informer les demandeurs préalablement à tout projet et ainsi éviter les incidents d'instruction.*

## UAm II-2.3) Les clôtures

*Objectif : la clôture sur rue est le premier élément perceptible au-delà du domaine public, elle participe donc de façon importante au paysage urbain.*

*Pour le règlement il s'agit de reconnaître les composants traditionnels des clôtures afin de définir les règles indispensables à la bonne intégration des éléments nouveaux, qu'il s'agisse des hauteurs et de l'aspect.*

La hauteur des clôtures, piliers non compris, ne doit pas dépasser 1.80 m.

Les portails sont rectangulaires à 2 vantaux ou simulant deux vantaux.

a) Clôtures sur rue

*En secteur UAam, les clôtures sur rues seront constituées :*

- soit par un muret de 0,50 à 0.80 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille, le muret est réalisé en brique ou maçonnerie et enduit, comme la construction principale, avec un couronnement en briques ou en tuiles
- soit par un mur plein réalisé en brique ou maçonnerie et enduit de la même façon que les murs de la construction principale, avec un couronnement en briques ou en tuiles.

*Dans le reste de la zone les clôtures sur rues seront constituées :*

- Soit par un muret de 60 cm de hauteur maximum, avec une partie ajourée, grille, grillage...
- soit par un mur plein réalisé en brique ou maçonnerie et enduit de la même façon que les murs de la construction principale, avec un couronnement en briques ou en tuiles.
- Soit par un grillage avec une haie.

b) Clôtures sur limites séparatives

Elles seront constituées par un grillage ou par un mur.

Les plaques béton utilisées en soubassement des clôtures grillagées sont admises dans la limite de 0,5 mètre de hauteur, au-dessus du sol.

## **UAm II-2.3) Divers**

### **a) Panneaux solaires**

---

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit.
- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit, ou sur les constructions annexes.

### **b) Climatiseurs et pompes à chaleur**

---

- Pour les constructions neuves : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
- A l'exclusion du secteur UAam, pour les constructions existantes : Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

### **c) Vérandas**

---

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les toitures et façades de ces constructions.

Les vérandas et les extensions vitrées doivent former avec les constructions qu'elles complètent un ensemble harmonieux

*En secteur UAam :*

Elles sont interdites en façade ou pignon donnant sur les voies du domaine public.

*Dans le reste de la zone :*

Elles sont interdites en façade ou pignon donnant sur les voies du domaine public, sauf si la construction sur laquelle elle s'appuie est à au moins 10 mètres de l'alignement.

### **UAm II-3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au moins 20% de la surface de l'îlot de propriété comprise dans la zone. Cette disposition n'est pas applicable au secteur UAa.

*Objectif : éviter l'augmentation des surfaces revêtues ou bâties dans un sol peu perméable, et limiter le ruissellement.*

*Conserver au paysage urbain son cadre végétal*

### **UAm II-4) STATIONNEMENT**

---

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Dans le cas des réhabilitations avec ou sans création de logements les capacités des garages existants devront au moins être maintenues ou remplacées.

*Objectif : le stationnement en centre bourg est limité*

*Le nombre de voitures par famille augmente toujours et la transformation de garages en pièce habitable doit être compensée pour ne pas aggraver le stationnement dans le domaine public.*

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de voies publiques.

## **Chapitre 3 - Equipements et réseaux**

---

### **UAm III-1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

#### ***Voirie***

---

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### ***Accès***

---

Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

## **UAm III-2) DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **UAm III-2.1) Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

### **UAm III-2.2) Assainissement**

#### ***Eaux usées :***

---

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

#### ***Eaux pluviales :***

---

A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone.

### **UAm III-2.3) Desserte en électricité et téléphone**

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.



# REGLEMENT DE LA ZONE UB

## Chapitre 1- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

---

### **UB I-1) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

---

Les destinations et sous-destinations non visées à l'article 1.2 suivant, sont admises sans réserve particulière.

Les équipements collectifs en secteurs UBe et UBem .

*La zone UB est avant tout une zone habitée, et il est important de contrôler les autres destinations afin de limiter les conflits d'usage et surtout d'éviter les nuisances vis-à-vis de l'habitat.*

*En zone UB, on admet les équipements, services et commerces. En revanche dans le secteur dédié aux équipements l'habitat n'est pas autorisé. Cette disposition concerne des équipements susceptibles de créer des nuisances sonores notamment vis-à-vis des secteurs habités.*

### **UB I-2) INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS**

---

#### **UB I-2.1) Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes**

- L'exploitation agricole et l'exploitation forestière
- Le commerce de gros
- L'industrie,
- L'entrepôt
- Installations et travaux divers :
  - o Les terrains aménagés de camping et de caravanage
  - o Les habitations légères de loisir et les parcs résidentiels de loisirs
  - o Les garages collectifs de caravane
  - o Les dépôts de véhicules
  - o L'ouverture de carrière
- Toute autre destination que les équipements collectifs en secteur Ube et UBem

#### **UB I-2.2) Sont limitées les destinations et sous-destinations suivantes**

- En dehors des terrains aménagés les caravanes doivent être entreposées dans les bâtiments et remises édifiés sur le terrain de la résidence de l'utilisateur et de dans la limite d'une caravane par îlot de propriété.
- Seuls les dépôts nécessaires à l'activité exercée sont admis.
- Les affouillements et exhaussements de sols doivent être liés à des travaux de construction et d'aménagement d'espaces et d'ouvrages collectifs.

Les destinations doivent être compatibles avec les lieux habités dans lesquels elles s'inscrivent

### **UB I-3) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Non réglementée

## Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

### UB II-1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

#### UB II-1.1) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 4 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale. Ce retrait est porté à 6 m en bordure de la route de la Ferté. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions liées aux ouvrages techniques des réseaux collectifs.

*Le retrait est obligatoire en zone UB compte tenu du caractère des voies de desserte. En effet les voies irrigant la zone sont surtout des routes départementales qui traversent la commune, et il convient de conserver devant les constructions un espace de retrait facilitant les accès et éloignant les constructions des éventuelles nuisances du trafic. Au surplus cette règle a toujours été en vigueur et il est cohérent de poursuivre son application pour les quelques constructions restant à édifier.*

Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme.

#### UB II-1.2) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en respectant un retrait d'au moins 2 mètres. Ce retrait est ramené à 1 mètre en cas de construction annexe indépendante de la construction principale.

*Objectif : poursuite de la continuité bâtie et meilleure utilisation de l'espace, sont les effets à attendre de la réduction du prospect par rapport aux limites séparatives.*

Les constructions à usage d'activités admises dans la zone doivent être implantées à au moins 2 mètres des limites séparatives.

*Objectif : éviter les conflits d'usage et les éventuelles nuisances en obligeant à respecter un retrait par rapport aux limites séparatives.*

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions liées aux ouvrages techniques des réseaux collectifs.

#### UB II-1.4) Hauteur des constructions maxi/mini

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

*Objectif : la hauteur maximum permise par le règlement tient compte de certaines des constructions existantes.*

*La hauteur à 8 m permet la réalisation d'un acrotère lors de toiture terrasse, type de toiture interdit en secteur concerné par le périmètre des abords de l'église.*

Hors les équipements publics (collectifs), elle est fixée :

- à 7 m maximum et 2 niveaux + combles.

- à 8 m maximum pour les toitures terrasses à l'exclusion des secteurs UBm et UBem.

Dans tous les cas, on prendra en compte la hauteur des constructions environnantes.

## **UB II-2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

Les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux, et les matériaux d'imitation, sont interdits.

Pour la réhabilitation, la restauration, la modification du bâti existant, outre les dispositions qui suivent, on respectera l'architecture, les matériaux et les mises en œuvre originelles de ce bâti.

*La zone UB est majoritairement occupée par un habitat pavillonnaire qui a reproduit certaines de caractéristiques du bâti traditionnel prévues par le règlement du PLU. Une partie de la zone UB (secteur UBm et UBem) est incluse dans le périmètre des abords de l'église et sera à ce titre soumise sensiblement aux mêmes dispositions que le secteur voisin UAm pour les questions concernant ce chapitre.*

*Pour le reste de la zone les règles sont différentes et permettent des formes de constructions plus contemporaines.*

### **UB II-2.1) Les toitures**

#### **1) Mode de couverture des toitures**

---

Les toitures ne peuvent être peintes.

En cas d'extension d'une toiture non conforme aux dispositions ci-dessus, l'unité de matériaux pourra être autorisée.

a) Les modes de couvertures des constructions principales et annexes accolées.

- En secteur UBm et UBem:
  - la tuile mécanique grand moule, en terre cuite, losangée ou à côte de teinte brun-rouge nuancé,
  - La tuile plate ou d'aspect plat en terre cuite brun rouge à raison de 20 unités au m<sup>2</sup> au moins, en secteur UBm.
  - l'ardoise rectangulaire en pose droite en secteur UBm
  - La tuile d'aspect plat ou l'ardoise en secteur UBem
    - Dans le reste de la zone
      - la tuile mécanique grand moule, en terre cuite, losangée ou à côte de teinte brun-rouge.
      - La tuile plate ou d'aspect plat
      - l'ardoise en pose droite
      - la toiture terrasse

b) Pour les constructions annexes indépendantes de la construction principale :

- Soit les modes de couverture de la construction principale.
- Soit des modes de couverture ayant l'aspect de l'ardoise ou de la tuile, soit le bac acier

*Comme en zone UAm, les constructions annexes indépendantes sont traitées en fonction de leur éloignement par rapport à l'alignement. Une annexe à moins de 12 m de la voie est considérée comme la construction principale.*

Les constructions annexes indépendantes implantées à moins de 12 m de l'alignement, doivent respecter les dispositions prévues pour les constructions principales.

## **2) Composition des toitures des constructions**

Pour les vérandas aucune règle n'est fixée.

a) Les constructions principales

- En secteur UBm :

- Les toitures des constructions nouvelles sont à au moins deux versants présentant une inclinaison comprise entre 35° et 45°. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition, tels que les lucarnes, terrassons, croupes, sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le volume général de la construction.

- En secteur UBem

- Les toitures des constructions sont à au moins deux versants présentant une inclinaison d'au moins 20 ° pour les constructions mesurant au moins 6 m à l'égout du toit. Pour les autres constructions l'inclinaison de la toiture est d'au moins 35°.

*Objectif: prendre en compte les dispositions existantes de façon à organiser sans rupture les extensions de construction, et réduire les effets de volume. Généralement les équipements collectifs présentent des surfaces plus importantes que les constructions individuelles. En conservant des toitures très inclinées, on accentue leur volumétrie et leur impact visuel dans l'environnement.*

*En conséquence pour les constructions les plus élevées, l'inclinaison des toitures diminuent.*

- En secteurs UBm et UBem

- Les toitures des extensions de construction tiennent compte des caractéristiques de la toiture existante. Elles peuvent aussi être en terrasse si elles sont situées à partir des façade ou pignon ne donnant pas sur le domaine public.

- Dans le reste de la zone

*Objectif: en dehors du secteur protégé, il s'agit de permettre une architecture moins contrainte et moins uniforme, plus novatrice. Les toitures terrasses, des pentes différenciées, pour les autres doivent conduire à des constructions fonctionnelles aptes à s'inscrire dans les objectifs du développement durable.*

- Les toitures des constructions sont à au moins deux versants présentant une inclinaison d'au moins 30° pour au moins un versant. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition, tels que les lucarnes, terrassons, croupes, sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le volume général de la construction.
- Les toitures terrasses sont autorisées
- Les toitures des extensions de construction tiennent compte des caractéristiques de la toiture existante

b) Les constructions annexes

- *En secteur UBm :*

Les toitures des appentis adossés à un mur ou à une construction, doivent présenter une pente d'au moins 15°.

Les toitures des annexes indépendantes de la construction principale, mesurant moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont à au moins 1 versant présentant une inclinaison d'au moins 15°.

Les toitures des annexes indépendantes de la construction principale, implantées à moins de 12 m de l'alignement, ainsi que celles des annexes dont la surface est égale ou supérieure à 30 m<sup>2</sup> doivent respecter les dispositions prévues pour les constructions principales

- *Dans le reste de la zone:*

Les toitures des appentis adossés à un mur ou à une construction, doivent présenter une pente d'au moins 15°.

*Objectif : les annexes indépendantes de surface > à 30 m<sup>2</sup> sont considérées comme des éléments importants et traitées comme la construction principale.*

*Toutes les autres doivent présenter un toit incliné avec au moins un pan, les terrasses n'étant pas admises en raison de l'effet « cube » qui en résulterait pour de petites constructions.*

Les toitures des annexes indépendantes de la construction principale, mesurant moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont à au moins 1 versant présentant une inclinaison d'au moins 15°.

Les toitures des annexes indépendantes de la construction principale, dont la surface est égale ou supérieure à 30 m<sup>2</sup> doivent respecter les dispositions prévues pour les constructions principales

### **3) Ouvertures en toiture : lucarnes – châssis de toit**

*En secteur UBm :*

- Les lucarnes existantes sont en priorité restaurées, selon les dispositions originelles, ou remplacées par des lucarnes de caractéristiques et d'aspect similaires.
- En cas d'ajout de nouvelles lucarnes à une construction existante, celles-ci doivent avoir des dimensions analogues et la même typologie que les lucarnes préexistantes.
- Il ne peut y avoir qu'un seul niveau de châssis de toit dans un pan de toiture donnant sur le domaine public.
- Pour les châssis de toit : les volets extérieurs sont interdits

### **4) Divers en secteur UBm**

- Les gouttières doivent être réalisées en zinc patiné ou en cuivre
- Les souches de cheminée traditionnelles, les ornements de toiture doivent être préservés.

*Aucune disposition pour la zone UB en matière d'ouverture en toiture, ceci pour bien tenir compte des enjeux entre le secteur du périmètre des abords et le reste de la zone à dominante pavillonnaire.*

## **UB II-2.2) Les façades**

a) Les façades :

- En secteur UBm :

En dehors des extensions de constructions existantes, pour lesquelles l'unité d'aspect peut être exigée, les murs des constructions nouvelles doivent être constitués, soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierre locale, briques), soit recouverts d'un bardage en bois, ou d'un enduit.

- Dans le reste de la zone :

En dehors des extensions de constructions existantes, pour lesquelles l'unité d'aspect peut être exigée, les murs des constructions nouvelles doivent être constitués, soit par des matériaux naturels restant apparents (bois, pierre locale, briques), soit recouverts d'un bardage en bois ou ayant l'aspect du bois, ou d'un enduit.

b) Les soubassements, ainsi que les éléments de décor des constructions anciennes, tels que corniches, encadrements d'ouverture, doivent être préservés.

c) Les ouvertures en façade :

Les percements nouveaux doivent respecter le rythme et les proportions des percements existants ainsi que les principes de la modénature de la façade (encadrements, corniches, frises, etc.).

### **UB II-2.3) Les clôtures**

Toujours par différence avec la zone UAm, les clôtures de la zone sont soumises à des règles moins normatives, notamment pour la partie ajourée. On ajoute la possibilité d'un grillage sans soubassement maçonné

La hauteur des clôtures, piliers non compris, ne doit pas dépasser 1.80 m.

a) Clôtures sur rue

*Elles seront constituées :*

- Soit par un muret de 60 cm de hauteur maximum, avec une partie ajourée, grille, grillage...
- soit par un mur plein réalisé en brique ou maçonné et enduit de la même façon que les murs de la construction principale, avec un couronnement en briques ou en tuiles.
- Soit par un grillage avec une haie.

b) Clôtures sur limites séparatives

Elles seront constituées par un grillage ou par un mur.

Les plaques béton utilisées en soubassement des clôtures grillagées sont admises dans la limite de 0,5 mètre de hauteur, au-dessus du sol.

### **UB II-2.3) Divers**

#### **1) Panneaux solaires**

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit.
- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit, ou sur les constructions annexes.

#### **2) Climatiseurs et pompes à chaleur**

- Pour les constructions neuves : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
- A l'exclusion du secteur UAa, pour les constructions existantes : Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

### 3) Vérandas

---

Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les toitures et façades de ces constructions.

*Objectif : permettre les vérandas et extensions vitrées (comme en zone UAm). Toutes les tentatives de normes, pentes de toitures, façades, auraient pour effet de les interdire. On ne peut que renvoyer à apprécier l'insertion harmonieuse...*

*Les interdire sur les pans de constructions proches de l'alignement aura pour effet de ne pas masquer la constructions dans cet espace proche de la voie qui participe au paysage urbain.*

Les vérandas et les extensions vitrées doivent former avec les constructions qu'elles complètent un ensemble harmonieux

*En secteur UBm:*

Elles sont interdites en façade ou pignon donnant sur les voies du domaine public, sauf si la construction sur laquelle elle s'appuie est à au moins 10 mètres de l'alignement.

### **UB II-3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au moins 30% de la surface de l'îlot de propriété comprise dans la zone.

### **UB II-4) STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de voies publiques.

Toute nouvelle construction à destination d'habitation devra disposer de 2 places de stationnement au moins.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Dans le cas des réhabilitations avec ou sans création de logements les capacités des garages existants devront au moins être maintenues ou remplacées.

*La question du stationnement se pose aussi en zone UB, en raison du nombre croissant de véhicules par famille, et cette disposition impose de ne pas réduire les possibilités existantes.*

## **Chapitre 3 - Equipements et réseaux**

---

### **UB III-1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

#### **Voirie**

---

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

## **Accès**

---

Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

## **UB III-2) DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **UB III-2.1) Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

### **UB III-2.2) Assainissement**

#### ***Eaux usées :***

---

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

#### ***Eaux pluviales :***

---

A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduaires et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone.

### **UB III-2.3) Desserte en électricité et téléphone**

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.



# REGLEMENT DE LA ZONE UI

## Chapitre 1- Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

---

### **UI I-2) DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

---

Les destinations et sous-destinations non visées à l'article 1.2 suivant, sont admises sans réserve particulière.

*La zone UI est une zone dédiée. En conséquence, les destinations interdites sont listées de façon exhaustive. Aux activités on pourra joindre les équipements. Pour éviter les conflits d'usage, l'habitat est permis sous conditions.*

### **UI I-2) INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS**

---

#### **UI I-2.1) Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes**

- L'exploitation agricole et l'exploitation forestière
- Installations et travaux divers :
  - o Les terrains aménagés de camping et de caravanage
  - o Les habitations légères de loisir et les parcs résidentiels de loisirs
  - o Les garages collectifs de caravane
  - o Les dépôts de véhicules
  - o L'ouverture de carrière

#### **UI I-2.2) Sont limitées les destinations et sous-destinations suivantes**

- Seuls les dépôts nécessaires à l'activité exercée sont admis.
- Les affouillements et exhaussements de sols doivent être liés à des travaux de construction et d'aménagement d'espaces et d'ouvrages collectifs.
- Les habitations sous réserve d'être liées à l'activité exercée.

### **UI I-3) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Non réglementée

## Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

### UI II-1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

*Objectifs : le règlement reprend les dispositions antérieures, dans un souci d'harmonie avec ce qui a été appliqué les dernières années.*

*Le retrait de 5 m par rapport à l'alignement est justifié pour la commodité des accès et des manœuvres. Celui de 5 m par rapport aux limites séparatives est lié à la sécurité.*

*Au droit des secteurs habités, le retrait de 15 m est le minimum pour les éventuelles nuisances, et ne préjugent pas de ce qui pourraient être imposé par d'autres réglementations.*

#### UI II-1.1) Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions liées aux ouvrages techniques des réseaux collectifs.

Les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité, en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme.

#### UI I-1.2) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en respectant un d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est porté à 15 mètres lorsque ces limites séparent la zone d'activité d'une zone d'habitation.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions liées aux ouvrages techniques des réseaux collectifs.

#### UI II-1.4) Hauteur des constructions maxi/mini

*Objectif : il est généralement reconnu que les constructions à usage d'activités sont dimensionnées raisonnablement en fonction du strict besoin. Toutefois pour prévenir une éventuelle démesure le règlement fixe une hauteur maximale.*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

Elle est fixée à 12 mètres.

Une hauteur différente peut être autorisée pour la réalisation de dispositifs nécessaires dans le domaine de la sécurité, de la protection de l'environnement, de la diminution des nuisances.

## **UI II-2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **UI II-2.1) Dispositions générales**

*Le règlement écarte les dispositions normatives et s'oriente vers des appréciations générales. De cette façon on s'en tient aux volumes, hauteurs et tonalités des couleurs pour une zone largement construite.*

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect et leur couleur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

Pour cela, les constructions présenteront une architecture simple et soignée. Les différentes faces des bâtiments doivent être traitées avec le même soin et donc de façon homogène de telle sorte qu'elles puissent être vues avec intérêt des différentes voies de circulation tant externes qu'internes.

Les couleurs utilisées pour les constructions seront de teinte foncée, en harmonie avec le paysage rural environnant.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale.

### **UI II-2.1) Dépôts et stockages**

Au droit des voies de circulation, les dépôts et aires de stockage devront être masqués par des haies.

*Objectif : rendre moins visible, voire masquer totalement les espaces où sont entreposés des matériaux utilisés par l'entreprise, ou des stockages en vue de la vente.*

### **UI II-2.3) Les clôtures**

Elles doivent être sobres, de forme simple et de couleur discrète.

*Les clôtures sur rue auront une hauteur maximum de 2 m et seront constituées :*

- soit d'un élément ajouré (grille, grillage,)
- soit des éléments préfabriqués en béton, pleins ne dépassant de plus de 50 cm le niveau du sol, surmontés d'un élément ajouré

## **UI II-3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

Les surfaces non imperméabilisées doivent représenter au moins 20% de la surface de l'îlot de propriété comprise dans la zone.

## **UI II-4) STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de voies publiques.

## Chapitre 3 - Equipements et réseaux

---

### **UI III-1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

#### ***Voirie***

---

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou à l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### ***Accès***

---

Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celle des personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

### **UI III-2) DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **UI III-2.1) Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

#### **UI III-2.2) Assainissement**

##### ***Eaux usées :***

---

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité admise dans la zone, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

##### ***Eaux pluviales :***

---

A défaut de réseau public, tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Il pourra être exigé le traitement avant rejet aux réseaux publics, des eaux résiduelles et des eaux de ruissellement des aires imperméabilisées nécessaires aux installations à usage d'activité admises dans la zone.

#### **UI III-2.3) Desserte en électricité et téléphone**

Les éventuels raccordements doivent être effectués en souterrain depuis les réseaux publics d'électricité et de télécommunication.

# ZONE AU

**Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation**

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

<b>ZONE</b>	<b>secteur</b>	
<b>AU</b>	La zone AU comprend un secteur AUm inclus dans le périmètre des Abords de l'église	La zone AU est principalement destinée à recevoir de l'habitat ainsi que les équipements et activités qui en sont le complément
<b>AUI</b>		La zone AUI est destinée à recevoir des activités

## REGLEMENT DE LA ZONE AU

---

*Le règlement de la zone AU est similaire à celui de la zone UB. En effet une fois aménagée la zone AU devient une zone urbaine comme UB.*

*C'est pourquoi, hormis pour le secteur AUm qui est analogue au secteur UBm, les mêmes dispositions sont adoptées pour les mêmes raisons.*

*Toutefois il est choisi d'ouvrir à l'urbanisation uniquement par une opération d'aménagement d'ensemble, pour assurer un aménagement harmonieux et cohérent avec les dessertes et l'environnement. Les surfaces consacrées à l'urbanisation ne peuvent s'accommoder d'un aménagement dit au coup par coup.*

---

# REGLEMENT DE LA ZONE AUI

---

*Le règlement de la zone AUI est calé sur celui de la zone UI pour les mêmes raisons. Aucune construction ne pourra être admise sans opération d'aménagement d'ensemble préalable.*

*Une fois aménagée la zone AUI sera classée en zone UI, et pour cette raison notamment les dispositions applicables dans chaque zone sont les mêmes.*

*Seules les règles concernant les abords de la route de Marcilly, viennent compléter le dispositif.*

## **AUI II-1.4) Hauteur des constructions maxi/mini**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel existant, pris au milieu de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

Elle est fixée à 8 mètres maximum, pour les constructions édifiées dans une bande de 50 m à compter de l'alignement de la route de Marcilly, et à 12m maximum au-delà de cette bande de 50 m.

*Objectif : en limitant à 8 m de hauteur les constructions en bordure de la route de Marcilly, on réduit l'impact visuel en entrée de bourg.*

Une hauteur différente peut être autorisée pour la réalisation de dispositifs nécessaires dans le domaine de la sécurité, de la protection de l'environnement, de la diminution des nuisances.

## **AUI II-2.1) Dépôts et stockages**

Au droit des voies de circulation, les dépôts et aires de stockage devront être masqués par des haies.

Les dépôts sont interdits dans les espaces libres donnant route de Marcilly.

## **AUI III-1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

L'accès à la route de Marcilly est interdit pour des raisons de sécurité.

# ZONE A

La zone agricole comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

## REGLEMENT DE LA ZONE A

---

*Les destinations de la zone A sont précises et les textes ne permettent pas de souplesse.  
C'est donc une zone spécifique et dédiée qui est ici très restreinte*

## Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

*Les dispositions prévues sont les mêmes que celles du précédent PLU*

### A II-1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### A II-2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

Toute construction ou extension de construction doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

Les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux, et les matériaux d'imitation, sont interdits.

Pour la réhabilitation, la restauration, la modification du bâti existant, outre les dispositions qui suivent, on respectera l'architecture, les matériaux et les mises en œuvre originelles de ce bâti.

*Objectif: respect du bâti traditionnel existant. On appliquera les dispositions de la zone AUm aux constructions anciennes que peut contenir la zone A.*

### A II-2.3) Les clôtures

*Les options proposées pour les clôtures tiennent compte du caractère naturel des lieux environnants.*

La hauteur des clôtures, piliers non compris, ne doit pas dépasser 1.80 m.

a) Clôtures sur rue

*Les clôtures sur rues seront constituées :*

- Soit d'éléments en bois naturel à claire voie
- Soit d'un grillage



# ZONE N

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

La zone N comprend les secteurs suivants :

<b>ZONE</b>	<b>SECTEURS</b>	
	NL	Réservé aux installations à destination d'activités de loisirs, de sports, de culture et tourisme
	NLb	Réservé aux installations et constructions à destination d'activités de loisirs et de tourisme avec hébergement
	Nep	Réservé aux installations et constructions concernant la station de traitement des eaux usées.
	Nj	Ces secteurs correspondent aux fonds de jardin privatifs situés en centre bourg à l'arrière de constructions, et destinés à ne recevoir que les annexes qu'on y retrouve habituellement pour l'utilisation des jardins.

## REGLEMENT DE LA ZONE N

---

*Objectifs : permettre en zone N l'évolution du bâti existant, sans toutefois autoriser le changement de destination. En effet les constructions sont nombreuses et souvent déjà aménagées pour l'habitat. Par ailleurs la faiblesse de certaines dessertes, notamment incendie, entraînerait des aménagements collectifs pour la commune.*

*Des destinations spécifiques en matière de loisirs et de tourisme font l'objet de secteurs dont les dispositions réglementaires sont fixées.*

### **Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

*Il s'agit de maintenir l'architecture traditionnelle bien représentée en zone naturelle. Les constructions sont régies par la même réglementation que celle prévue en secteur UAm, avec quelques ajustements concernant les constructions annexes dont l'impact est moins visible en zone naturelle et boisée. Dans ces conditions les contraintes de surface et de situation des annexes indépendantes ne sont pas maintenues en totalité.*

*Les clôtures sont identiques à celles prévues en zone A.*