

D.D.E. 18. S.U.

Arrêté le 15.06.1990

Publié le 15-05-1991

Approuvé le 04.12.1991

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
Commune de :

MENETOU~SALON

RAPPORT DE PRESENTATION

document n°

1

SOMMAIRE

LA COMMUNE DE MENETOU SALON - ELEMENTS D'ANALYSE

Situation

Le milieu naturel et l'occupation du sol

Le bâti

L'évolution récente

La démographie

L'emploi, les services

QUEL PARTI D'AMENAGEMENT

LES DISPOSITIONS DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Le zonage et le règlement

Les emplacements réservés

La prise en compte de l'environnement

La superficie des différentes zones.

ANNEXES

L'élaboration du POS

Le contenu du POS

Modification - révision du POS

SITUATION

MENETOU SALON est située à 20 km au nord-est de Bourges, chef-lieu du département du Cher. La route départementale 11, axe qui relie Bourges à Henrichemont, la traverse dans toute sa longueur.

La commune appartient encore à l'aire d'influence de l'agglomération de Bourges mais possède malgré tout son "identité" propre.

Une ligne SNCF, aujourd'hui désaffectée et qui desservait Argent sur Sauldre, la traverse parallèlement à la RD 11.

LE MILIEU NATUREL ET L'OCCUPATION DU SOL

Le relief

Le relief est très vallonné : le point le plus haut est à 316m, près des "Crots de Vaux", le point le plus bas se situe près de "Dionnet" à 189m.

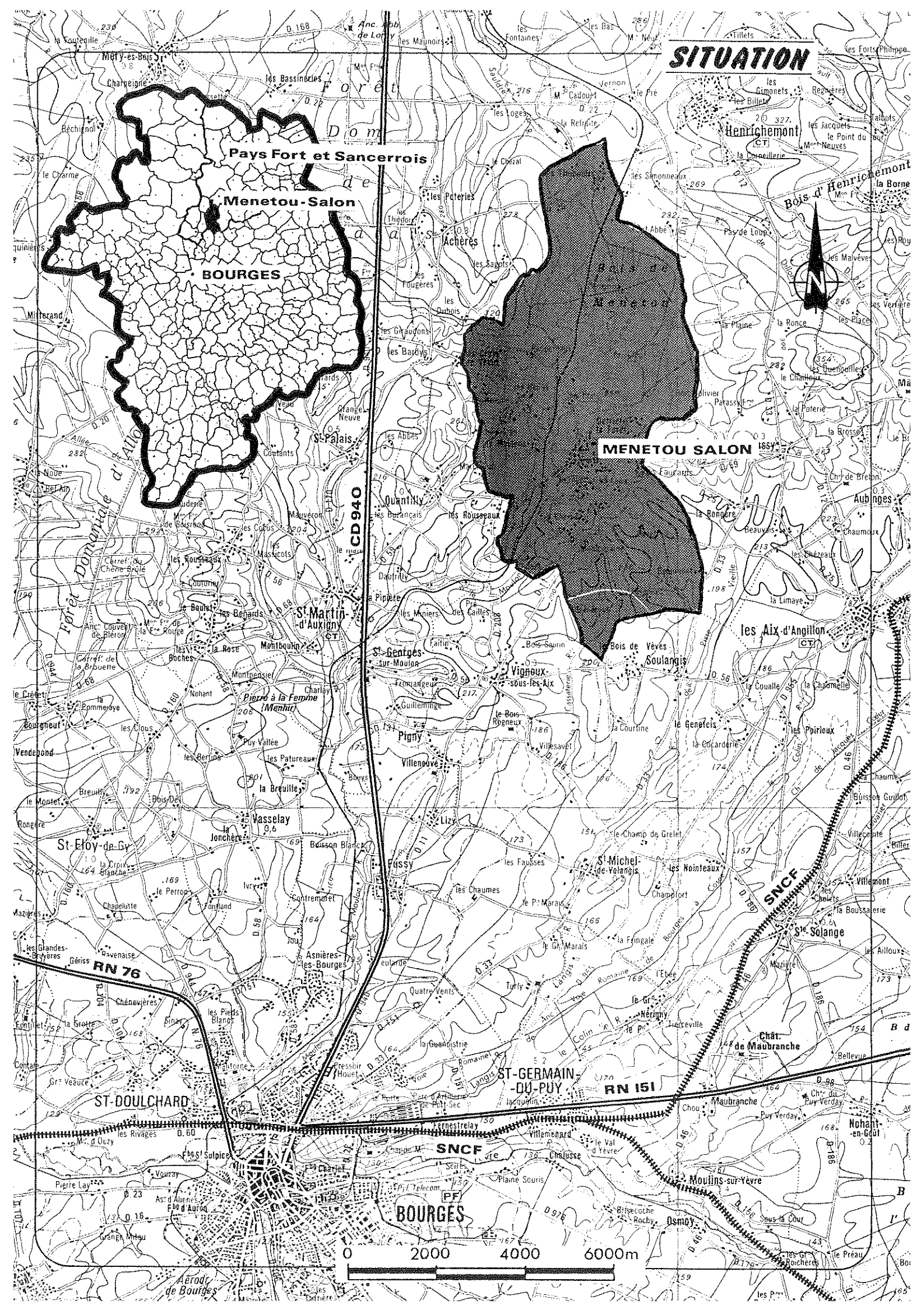
Le réseau hydraulique superficiel est partagé : au nord le Dillon rejoint le bassin de la Petite Sauldre ; au sud le Moulon se dirige vers Bourges pour se jeter dans l'Yèvre.

Le sous-sol

En examinant la carte géologique, on s'aperçoit que le sous-sol du territoire communal est très varié, organisé suivant un relief de côtes orientées sud ouest- nord est : au sud tout d'abord la côte du jurassique (calcaires) puis plus au nord la côte du crétacé (argiles à silex).

Les alluvions, caractéristiques de chaque rivière, occupent les fonds de vallées. Celles du Moulon sont plutôt argileuses, celles du bassin de la Sauldre plutôt limoneuses.

SITUATION



L'occupation du sol

La commune a une superficie de 3766 ha ; L'occupation du sol est bien évidemment influencée par le relief et la géologie.

Menetou Salon appartient à la région naturelle du Pays Fort, mais elle est située en limite de la Champagne Berrichonne au sud et du Verger de St Martin d'Auxigny à l'ouest. On retrouve sur la commune un peu des caractéristiques de chacune de ces régions naturelles.

Au nord, sur les sols argileux et lourds, on trouve des massifs boisés importants (1200 ha au total) et de nombreuses prairies, au sud, sur les formations argilo-calcaires, dominant les terres céréalières et le vignoble AOC. A l'ouest, les sols argilo-sableux conviennent à l'arboriculture fruitière qui se développe également sur les communes voisines.

Le nombre des exploitations est en diminution constante mais reste très important et témoigne de la diversité de l'activité agricole sur la commune et des différents type de structures existantes. La superficie utilisée reste stable (très légère diminution). Les exploitations s'agrandissent ; la part des cultures céréalières diminue régulièrement alors que les superficies en herbe et consacrées à l'élevage se maintiennent. La viticulture progresse et contribue par son dynamisme à faire progresser l'image de marque de la commune.

Ceci s'observe dans les chiffres des recensements généraux agricoles de 1970 à 1988.

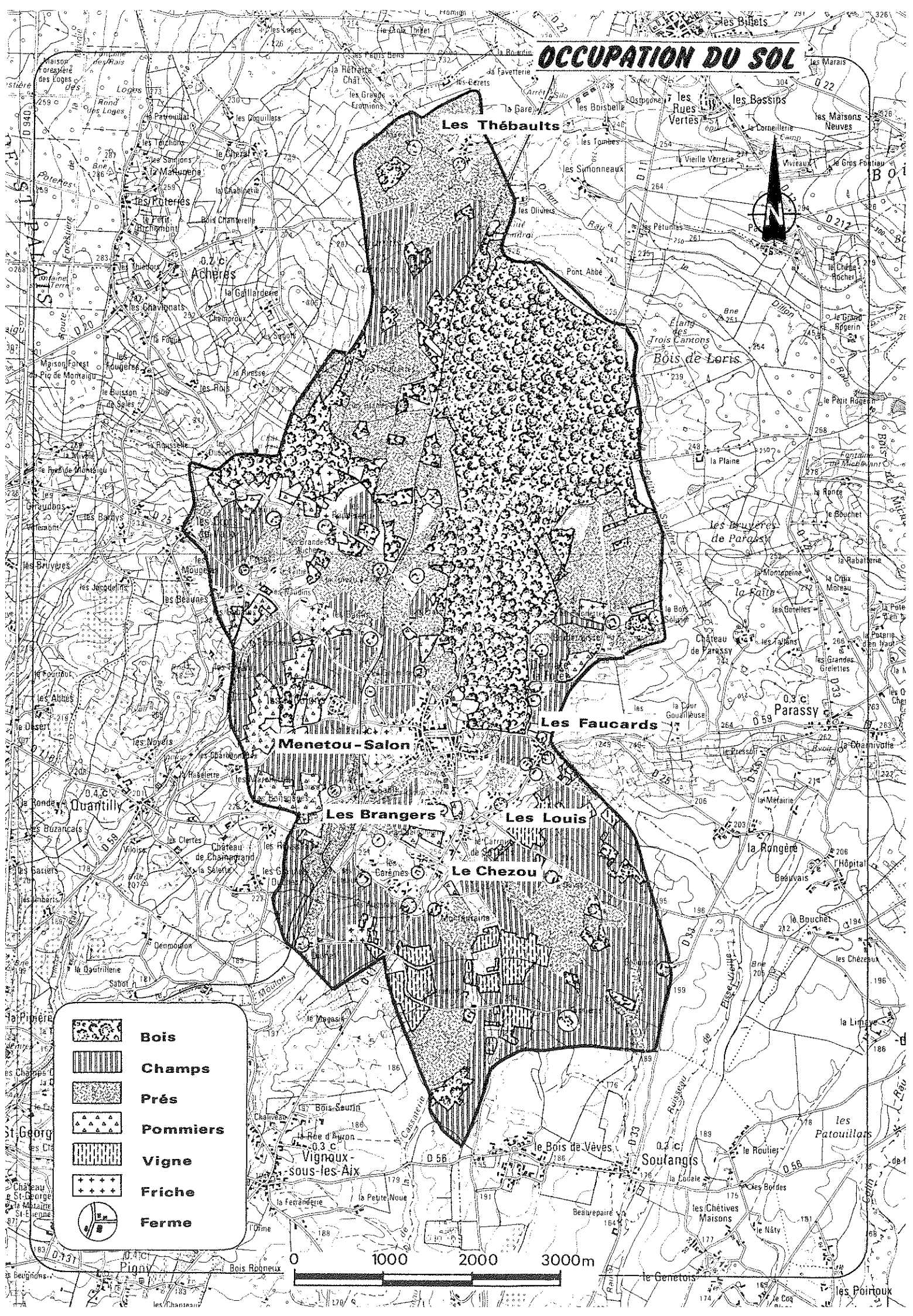
Recensement agricole	1970	1980	1988
Nombre d'exploitations	121	82	67
Surface utilisée (ha)	2281	2367	2018
Terres labourables	1423	1378	1146
dont céréales	927	1088	675
cultures fourragères	296	154	-
Surface toujours en herbe	559	736	599
Vignes	129	125	143
Vergers		121	-

OCCUPATION DU SOL



0 1000 2000 3000m

- Bois**
- Champs**
- Prés**
- Pommiers**
- Vigne**
- Frache**
- Ferme**



Le paysage, très diversifié, sur un relief vallonné, offre tour à tour de vastes étendues céréalières, un morcellement de vignes, des vergers, un bocage de prés et de haies, de vastes forêts et des points de vues remarquables. Ce mélange constitue un cadre très attrayant.

LE BATI

Le bati ancien est très important et très dispersé. Le bourg et un grand nombre de hameaux (les Brangers, le Chezou, les Louis, les Faucards...) sont implantés sur la cote sud de la commune (sommet et pente ouest). Dans le secteur ouest des vergers se trouvent encore de nombreux villages et fermes isolées (les Crots de Vaux, les Gobains, les Moulons, ..). Tout au nord, au bord du Dillon se trouve la village des Thébaults qui se développe en partie sur Henrichemont.

Le bourg s'est agrandi autour de l'église, entre le Chateau qui domine au nord et la gare, aujourd'hui désaffectée.

La commune possède de nombreux sites historiques recensés :

- Le bourg d'en bas : forteresse ou motte disparue, emplacement de l'ancien prieuré St Martin, emplacement de l'église St Pierre (1090) et abords (cimetière)

- Le Bourg d'en haut : le château, emplacement d'une motte au sud-est du château, ruine du château de la Chaîntre

- Les Grands Cailloux : indices de site, datation non déterminée.

- La motte-Bonnefond : motte quadrangulaire, site fortifié du bas moyen âge (mentionné au XVIème siècle)

Certains sont signalés mais non localisés :

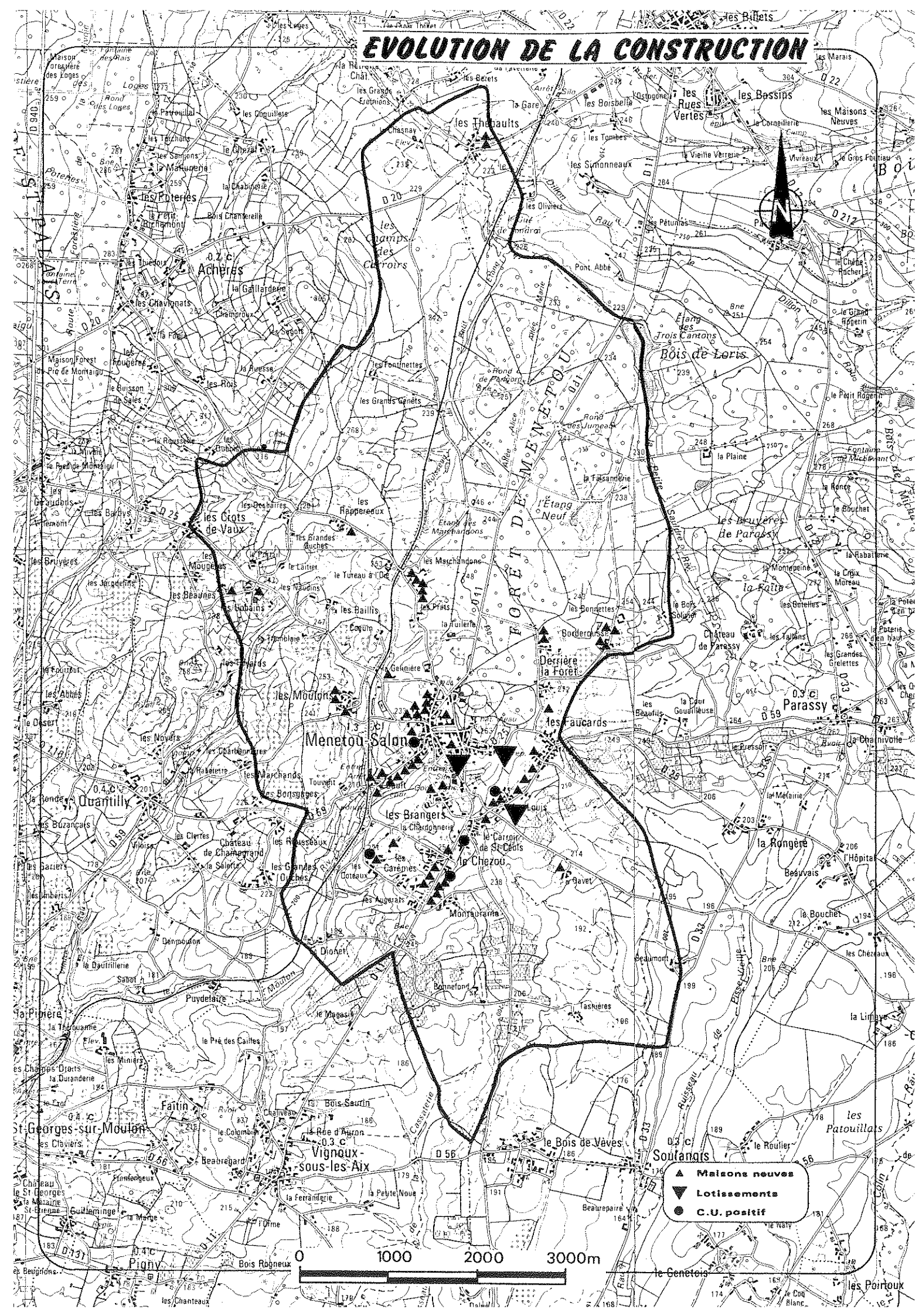
- Aqueduc gallo-romain de la fontaine St Jacques

- Marcilly : présence d'une villa Antique (terroir mentionné dans les textes au Xème siècle).

Des indices toponymiques peuvent également indiquer la présence de sites, ils sont nombreux sur la commune : le Tureau (tumulus), la Motte du Fief, la Motte Robert, Champ de la Motte (motte médiévale), le Gué Vieux (voirie ancienne ou antique), les Forges, le Laitier, les Latiers (métallurgie ancienne ou ancienne forges).

Tout ces vestiges témoignent d'une installation humaine très ancienne.

EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION



L'EVOLUTION RECENTE DE LA CONSTRUCTION

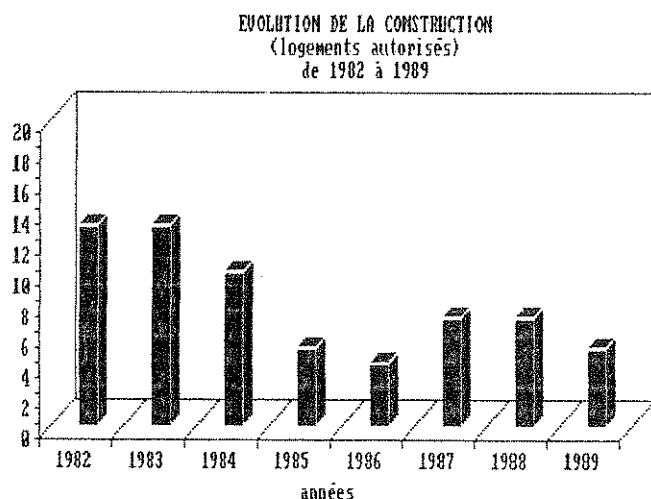
INSEE R.G.	Résidences Principales	Résidences Secondaires	Logements vacants	total logements
1968	463	92	59	614
1975	489	77	44	610
1982	589	111	66	766

Les chiffres du recensement INSEE montrent une augmentation régulière des résidences principales alors que le nombre des logements vacants reste stable. La part des résidences secondaires est importante et augmente. Le cadre offert par la commune et l'importance du patrimoine bâti ancien expliquent ce phénomène.

Sur le terrain, on observe également ce développement important de la construction neuve. Il s'est fait jusqu'à maintenant à proximité du bourg et autour de la route départementale 11 (axe qui conduit à Bourges) tendant à relier entre eux le bourg ancien et tout les hameaux situés au sud. Ce sont des pavillons individuels, souvent regroupés en lotissements.

Ce développement autour de la RD 11 n'est pas sans poser quelques problèmes de sécurité. En effet le relief de "faux plats" qui à cet endroit ne garantit pas toujours une bonne visibilité, et le trafic important (2000 véhicules /jour en moyenne) sont source d'accidents car les accès se sont multipliés.

Le rythme moyen de construction est de huit logements par an, pour les six dernières années (statistiques siclone, logements autorisés).



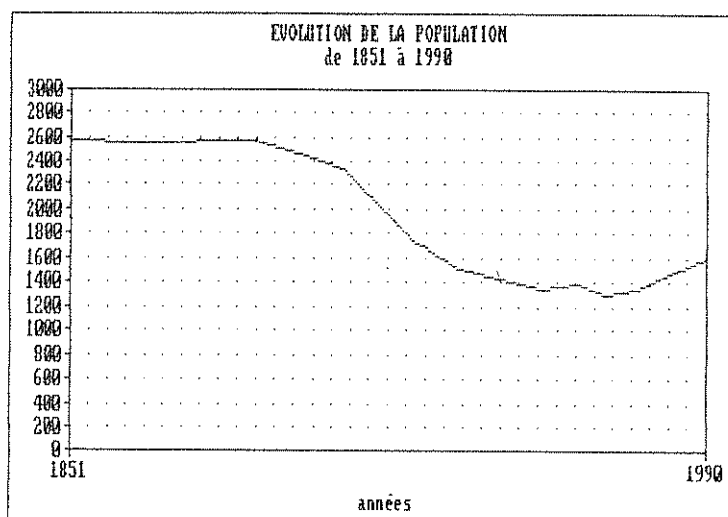
Commence à se apparaître une baisse du rythme de construction, tendance qui semble générale à l'ensemble du département.

Les réseaux

La totalité des habitations est desservie par le réseau collectif de distribution d'eau potable. Deux captages existent sur la commune, à la sortie ouest de l'agglomération. Une récente étude hydrogéologique a montré leur vulnérabilité aux pollutions diverses et la quasi impossibilité de les protéger. La commune devra donc à terme abandonner ces captages.

Le réseau collectif d'eaux usées dessert presque la totalité du bourg. La station est située dans la vallée du Moulon près de la voie ferrée. Actuellement un projet d'extension du réseau est à l'étude afin de desservir les différents hameaux au sud du bourg dans lesquels l'assainissement individuel, faute d'exutoire et vu la nature du sous-sol, ne peut pas toujours se faire dans les meilleures conditions.

LA DEMOGRAPHIE



Les résultats provisoires du recensement de 1990 font apparaître une population de 1598 habitants pour la commune. On constate une croissance constante depuis 1968, alors que la commune se dépeuplait depuis le début du siècle.

années	population
1962	1388
1968	1309
1975	1334
1982	1477
1990	1598

La croissance est due surtout au solde migratoire (très fort entre 1975 et 1982) : nouveaux arrivants qui viennent construire sur la commune.

Bien que située à une vingtaine de kilomètres de Bourges, Menetou bénéficie encore du redéploiement des citadins sur l'espace rural: phénomène très important entre 1975 et 1982, qui tend à se ralentir aujourd'hui. L'offre foncière importante (disponibilité des terrains), le cadre attrayant, un patrimoine bâti ancien important expliquent en partie ce phénomène, plus qu'un développement économique important.

L'EMPLOI ET LES SERVICES

Cependant la commune possède un petit secteur commercial relativement diversifié : quelques commerces alimentaires et non alimentaires situés au centre du bourg (environ une quinzaine, au total).

Les métiers du bâtiments et de la mécanique sont présents ainsi que certains services (distribution de carburant, approvisionnement agricole).

Au niveau de la santé, les professions libérales sont bien représentées, la commune possède également une maison de retraite. Pour les établissements hospitaliers, elle dépend de Bourges.

En plus de ce secteur de commerces et services, il existe une petite industrie de confection qui emploie une quarantaine de personnes (main d'oeuvre essentiellement féminine).

La commune possède une école primaire, le collège fréquenté se trouve à Henrichemont.

Au niveau accueil touristique, il n'y a pas d'hôtel sur la commune, seulement cinq gîtes ruraux. Cependant la fréquentation touristique est notable : non seulement saisonnière pendant la période estivale mais également le week-end. Le syndicat d'initiative témoigne des efforts de la municipalité pour améliorer et développer cet accueil touristique.

QUEL PARTI D'AMENAGEMENT ?

Dans le cadre de son plan d'occupation des sols prescrit le 2 décembre 1983, la commune de Menetou Salon avait établi un "M.A.R.N.U" (modalités d'application du règlement national d'urbanisme) qui est arrivé à expiration.

A partir du MARNU, qui définissait déjà un premier périmètre constructible, le zonage a été revu et un projet de règlement a été défini pour tenir compte des objectifs suivants :

- Favoriser et développer la construction dans les parties de l'agglomération desservies par les équipements publics, notamment le réseau collectif d'assainissement.

- Dans les parties non desservies, dans l'attente d'un nouveau projet d'assainissement concernant certaines d'entre elles situées près du centre bourg, limiter la densité et l'extension de l'urbanisation.

- Organiser l'urbanisation future d'une part à proximité du centre et pour relier différentes parties de l'agglomération, d'autre part à proximité d'un hameau ("le Coteau") pour y développer un habitat plus résidentiel.

- Améliorer la sécurité : .sur le CD11, création d'un secteur NBa où le nombre des constructions nouvelles sera réduit et les accès réglementés, et aménagement du carrefour d'entrée du centre de Menetou,

- . dans le centre lui-même, élargissement de la voie communale n 3 et du chemin rural "du jeu de paume" pour faciliter la circulation des poids lourds,

- .dans le hameau des "Faucards", aménagement du carrefour sur la route de Parassy (CD 25).

- Développer la vocation touristique de la commune autour du château, autour de l'étang communal, utiliser les potentialités existantes avec l'ancien moulin à vent, situé à l'entrée de la commune et qui pourrait être le départ d'un projet.

- Protéger le cadre de vie par le classement de certains espaces boisés situés près des zones urbanisées et par l'aménagement des itinéraires de randonnée pédestre.

- Préserver l'activité agricole et viticole sur l'ensemble du territoire (zone NC).

LES DISPOSITIONS DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

-Zonage et règlement

Pour répondre aux choix des élus de la commune et du groupe de travail, le territoire a été divisé en différentes zones suivant leur affectation dominante et les objectifs définis. Les règles d'urbanisme qui, pour chacune d'elles, définiront les conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol sont regroupées dans le règlement.

.Les zones constructibles

-UD : cette zone urbaine "équipée" recouvre le bourg de Menetou, compris entre le Château et la voie ferrée. Elle est desservie par le réseau collectif d'assainissement.

Les parcelles encore disponibles dans cette zone sont constructibles à priori, sous réserve du respect des règles d'urbanisme définies dans le règlement.

-NA : les terrains classés dans ce type de zone sont réservés à l'urbanisation future, soit à usage d'habitation (c'est le cas des secteurs NAa) soit à usage d'activités industrielles, commerciales ou artisanales (secteur NAe), soit à usage d'activités touristiques ou de loisirs (NAb).

Le classement en zone NA permet d'imposer une réflexion sur l'organisation de l'ensemble de la zone, notamment pour la desserte et la viabilisation.

Les secteurs NAa sont situés dans le bourg de Menetou, ou à proximité du centre ancien. L'urbanisation de ces secteurs permettrait d'étoffer le centre sur des parcelles bénéficiant de la proximité de tous les équipements de la commune et de le relier aux autres parties de l'agglomération.

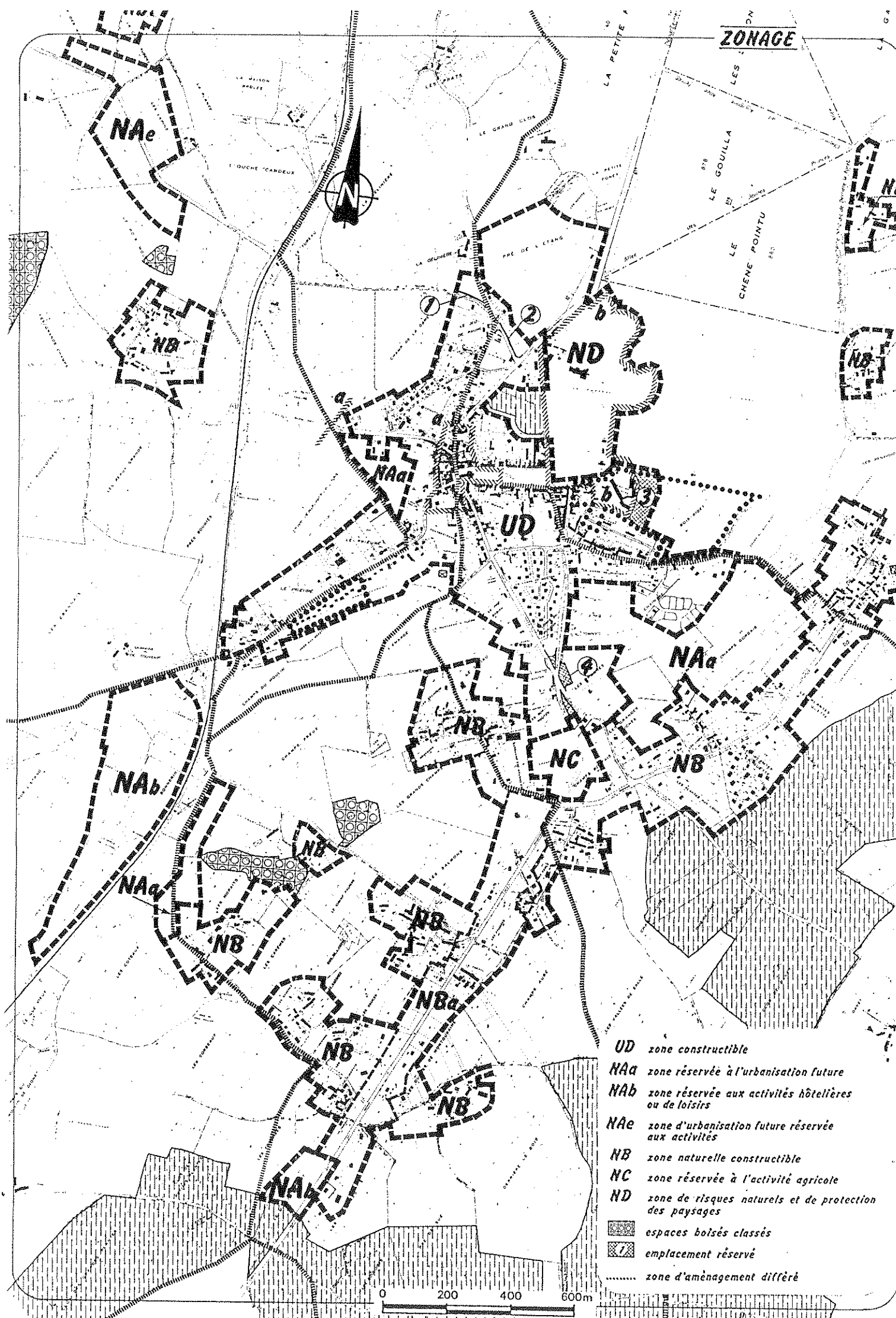
Cependant, compte tenu du site, un effort particulier sur la qualité des constructions est imposé dans le règlement.

Cet effort sera également demandé dans le secteur NAb dit "du moulin à vent" qui se trouve à l'entrée de l'agglomération et dans lequel un équipement hôtelier pourrait être réalisé autour des ruines du moulin.




L'autre secteur NAb s'étend autour de l'étang communal.

Le secteur NAe est situé de part et d'autre de la route départementale 25 qui rejoint la RD 940 (route de Paris). La liaison avec un axe important a primé pour la localisation de cette zone qui est destinée à répondre à d'éventuelles demandes d'implantations industrielles artisanales ou commerciales.

-NB : Cette zone naturelle constructible correspond à des secteurs peu équipés, où des constructions existent déjà et où l'on peut en admettre encore quelques unes, compte tenu de la capacité des réseaux existants (voirie, réseau d'adduction d'eau potable...), de la capacité des terrains à supporter un



ZONAGE

- UD** zone constructible
- NAa** zone réservée à l'urbanisation future
- NAb** zone réservée aux activités hôtelières ou de loisirs
- NAe** zone d'urbanisation future réservée aux activités
- NB** zone naturelle constructible
- NC** zone réservée à l'activité agricole
- ND** zone de risques naturels et de protection des paysages
-  espaces boisés classés
-  emplacement réservé
-  zone d'aménagement différé

assainissement individuel.

Sont ainsi classés d'une part des hameaux bien individualisés : Les Thébaults, les Rappereaux, le Rompi, les Gobains, la Poissonnerie, le Laitier, le Portail, les Desbarres, les Baillis, les Moulons, Borderousse, les Berbetterie, Derrière la Forêt, d'autre part tous les hameaux situés au sud du bourg près de la RD 11, qui constituent maintenant une seule agglomération. La superficie minimale constructible demandée est de 1500m². Les lotissements y sont interdits.

Les parcelles desservies par la RD 11 sont regroupées dans un secteur NBA qui comporte des règles particulières destinées à améliorer les problèmes de sécurité liés aux accès directs.

La superficie minimale constructible demandée est de 2500 m², ceci pour limiter la densité des habitations ; Par ailleurs les accès présentant les meilleures conditions de sécurité sont matérialisés sur un extrait de plan, joint au règlement du POS. Ce seront les seuls autorisés.

.Les zones de protection

-NC : La zone agricole NC recouvre la majeure partie du territoire communal. Il est ainsi protégé de l'urbanisation dispersée, incompatible avec l'économie agricole. Seules y sont autorisées les constructions et installations liées à l'activité agricole (bâtiments d'exploitation et habitations). La superficie des abris de jardins est limitée à 12 m². La zone AOC y est mentionnée à titre d'information.

-ND : Le classement en zone ND permet la protection de sites intéressants. On peut y interdire la construction en général, sauf exceptions précisées au niveau du règlement.

Sont ainsi classés, dans le bourg de Menetou, le château et son parc, la vigne située en face, les prés et le terrain de sport qui complètent l'ensemble à l'entrée Nord. Seules seront autorisées les constructions et installations liées aux équipements sportifs existants (terrain de sport communal) et l'aménagement ou changement de destination des constructions existantes (château et dépendances).

-Les emplacements réservés

La réservation au POS de certaines parcelles en vue de la réalisation d'équipements publics, permet de les maintenir inconstructibles tant que la collectivité, bénéficiaire de l'emplacement, n'est pas en mesure de passer à la phase de réalisation.

Le propriétaire concerné peut cependant mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement d'acquiescer son bien. Ce dernier dispose alors d'un délai d'un an pour le faire ou délaisser son droit.

La commune a réservé cinq emplacements : le premier et le deuxième sont destinés à l'élargissement de voies communales dans l'éventualité d'une déviation du trafic poids lourds qui passe actuellement à travers le centre bourg.

ZONAGE



NB

NC

NB

NAe

ND

NB

NB

NAa

NAa

NAa

NAa

NB

NB

NAB

NC

UD zone constructible

NAa zone réservée à l'urbanisation future

NAB zone réservée aux activités hôtelières ou de loisirs

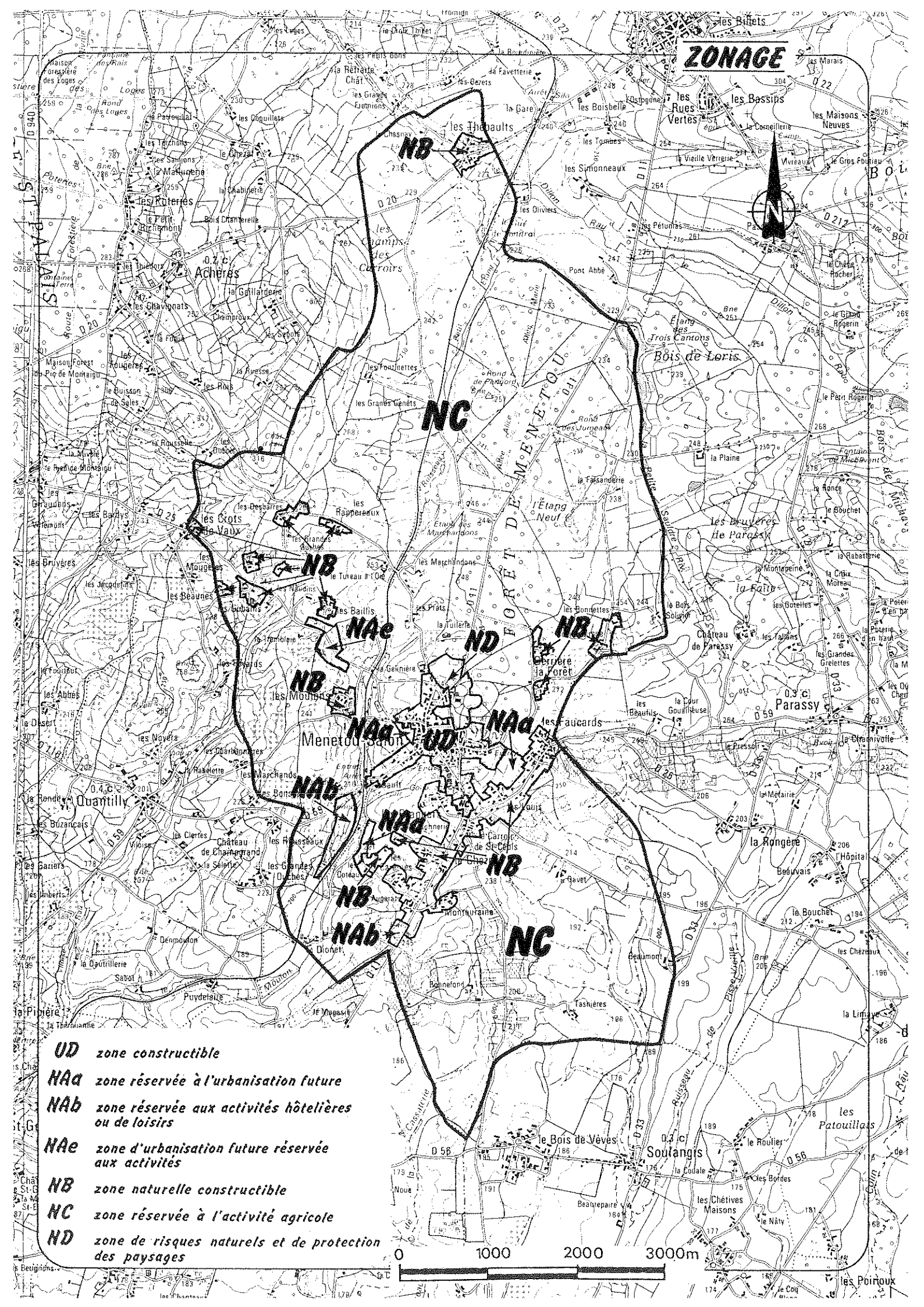
NAe zone d'urbanisation future réservée aux activités

NB zone naturelle constructible

NC zone réservée à l'activité agricole

ND zone de risques naturels et de protection des paysages

0 1000 2000 3000m



L'emplacement N° 3 est prévue pour l'agrandissement de la maison de retraite.

Les emplacements N° 4 et N° 5 sont prévus pour des aménagements de carrefour : un giratoire à l'entrée sud de Menetou sur la RD11 et un projet à plus long terme à l'entrée du hameau des Faucards.

-Prise en compte de l'environnement

Le POS tel qu'il se présente, permet de maintenir l'environnement dans son état actuel. Le classement en zone agricole protège l'ensemble du territoire d'une urbanisation dispersée.

Il n'a pas été jugé utile de protéger particulièrement les massifs boisés dont la plupart sont soumis au régime forestier, seuls des petits boqueteaux situés près des zones construites, plus menacés et moins protégés par la législation en vigueur, font l'objet du classement ; ce qui permet d'interdire le défrichement, l'exploitation normale étant cependant autorisée.

Le site le plus intéressant est préservé par le classement en zone ND qui autorisera cependant sa mise en valeur (Château et parcelles avoisinantes).

Les sites archéologiques sont signalés sur le plan de zonage à titre d'information. La direction régionale des antiquités devra être consultée pour tous travaux à proximité des sites répertoriés.

De même, les itinéraires de tourisme équestres et pédestres figurent également sur le plan de zonage du POS. Ils sont nombreux et font partie du potentiel touristique de la commune.

-Superficie des différentes zones

UD.....80,2 ha

NAa.....29,3 ha

NAb.....21,5 ha

NAe.....10,5 ha

NB.....130,8 ha

NBa.....19,8 ha

NC.....3445,3 ha

ND.....28,6 ha

TOTAL.....3766,0 ha

ESPACES BOISES CLASSES : 15,6 ha

Le dossier de plan d'occupation des sols, élaboré par le conseil municipal et les personnes publiques associées, est complété par des annexes qui recensent le reste des informations utiles pour la délivrance des autorisations d'occupation et d'utilisation du sol : ce sont les servitudes d'utilité publique existant sur la commune (plan et liste) et les annexes sanitaires. Ces dernières comprennent la description des réseaux d'eau potable, d'eau usées, d'eaux pluviales, de collecte des ordures ménagères (plan et note technique).

Après les différentes phases de publication et d'approbation, soit le 1er jour du 6ème mois suivant la date à laquelle la délibération approuvant le POS sera devenue exécutoire, les permis de construire et autres autorisations d'occupation et utilisation du sol seront délivrées par le maire au nom de la commune ; celle-ci exercera alors pleinement sa responsabilité en matière d'urbanisme.