

# SOMMAIRE

## LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

<b>PREAMBULE : La stratégie d'aménagement et de développement durable</b>	<b>1</b>
<b>ORIENTATION 1 : LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET HISTORIQUE</b>	<b>2</b>
<b>La protection du paysage montoirien</b>	<b>2</b>
LE VAL DU LOIR	2
LE VAL DE FARGOT	2
LES BOISEMENTS REMARQUABLES	2
LA PRESERVATION DES PERSPECTIVES VISUELLES REMARQUABLES	2
LA LIMITATION DU DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL EN ZONE RURALE	3
<b>La protection du patrimoine architectural et historique</b>	<b>3</b>
LES SITES REMARQUABLES	3
LA PRESERVATION DES CARACTERES ARCHITECTURAUX DU BATI TRADITIONNEL	3
<b>ORIENTATION 2 : LA PROTECTION DES BIENS ET DES PERSONNES</b>	<b>4</b>
CONTRE LES RISQUES D'INONDATION	4
CONTRE LES RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAIN	4
CONTRE LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET LES NUISANCES	4
<b>ORIENTATION 3 : UN DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL A L'ECHELLE DU PAYS</b>	<b>5</b>
PLAINE DE FOSSE, VILLE NOUVELLE INTEGREE A SON ENVIRONNEMENT	5
LE FRANCHISSEMENT MAITRISE DU TERTRE	5
ST-QUENTIN, SECTEUR SAUVEGARDE	5
ASSURER LA DIVERSITE DE L'OFFRE RESIDENTIELLE ET LA MIXITE SOCIALE	6
<b>ORIENTATION 4 : LA MISE EN VALEUR DU POTENTIEL ECONOMIQUE</b>	<b>7</b>
L'AFFIRMATION D'UN POLE D'EQUILIBRE DE PAYS	7
GARANTIR LA DIVERSITE DES ZONES URBAINES	7
ASSURER LA PERENNITE DES ACTIVITES AGRICOLES	7
DELIMITER LES PERIMETRES DE CARRIERES	8

<b>ORIENTATION 5 : LA VALORISATION DU CADRE DE VIE</b> .....	<b>9</b>
<b>LE CONTOURNEMENT DE L'AGGLOMERATION</b> .....	<b>9</b>
<b>UN SECTEUR EN DEVENIR : LA GARE</b> .....	<b>9</b>
<b>DES ESPACES VERTS DE TRANSITION</b> .....	<b>10</b>
<b>UN DIALOGUE PRIVILEGIE ENTRE LA VILLE ET LE LOIR</b> .....	<b>10</b>

# PREAMBULE

## LA STRATEGIE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (P.A.D.D.) de MONTOIRE-SAINT QUENTIN LES TROO est un outil de planification à long terme qui a pour but de déterminer les orientations générales du développement de la commune dans un cadre équilibré, et de proposer les mesures et actions d'aménagement à court et moyen termes permettant la mise en oeuvre du projet global d'aménagement et de développement durable.

Il s'appuie sur le diagnostic et les besoins déterminés en matière de développement économique, de transports, d'équipements et de services, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'habitat et de l'équilibre social de celui-ci, tous éléments mis en évidence et détaillés dans le **Rapport de présentation** du Plan Local d'Urbanisme.

L'ensemble des paramètres examinés souligne des enjeux de développement et d'aménagement qui structurent la stratégie mise en oeuvre dans le cadre du Projet d'aménagement et de développement durable.

## ORIENTATION 1 : LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET HISTORIQUE

### LA PROTECTION DU PAYSAGE MONTOIRIEN

L'ensemble du territoire communal présente une grande sensibilité écologique et environnementale. Il regorge d'habitats naturels, sur le plateau agricole, dans les vallées et les boisements.

#### Le val du Loir

Dans un souci de préservation de la vallée du Loir, qui s'ouvre amplement sur un patrimoine historique et architectural très riche, mais aussi de protection et de valorisation touristique de ce patrimoine, la collectivité souhaite limiter les occupations du sol susceptibles de porter atteinte au milieu naturel.

#### Le val de Fargot

L'ensemble du val de Fargot, mérite également une protection particulière, tant en terme de préservation de la ressource en eau, que des milieux humides sensibles, tout en permettant au patrimoine bâti qui s'y trouve d'évoluer.

| 2

#### Les boisements remarquables

Les massifs boisés de la commune constituent des niches sensibles pour la faune et la flore, patrimoine naturel de la commune et occupent une place de choix dans la mise en scène du patrimoine historique, notamment sur les coteaux du Loir.

Par conséquent, la collectivité souhaite protéger : les massifs du plateau agricole et surtout les boisements de coteaux du Loir, aussi bien au nord qu'au sud de la rivière.

#### La préservation des perspectives visuelles remarquables

La valeur du paysage montoirien tient pour beaucoup dans les perspectives visuelles qu'il offre sur son patrimoine.

En particulier le cône de vue en entrée de ville sur la RD 917, en provenance de Vendôme, sur le village de Lavardin et la plaine du Loir est unique. Sa préservation et sa valorisation constituent un objectif fondamental pour l'image de marque de Montoire et de son arrière-pays.

Il en va de même pour tout le secteur de Troo/St-Quentin et le château de la Fosse depuis la RD 917, qui offre des vues sur tout le coteau et ses monuments.

Il s'agit de préserver ces axes visuels de tout obstacle et de conserver le caractère patrimonial des Sites en y limitant la constructibilité.

## **La limitation du développement résidentiel en zone rurale**

La prédominance du système de grandes cultures a généré un paysage rural faiblement peuplé et bâti. Seuls quelques écarts ponctuent le plateau et la vallée du Loir. Il convient de préserver cette spécificité en n'ouvrant pas la zone rurale au mitage résidentiel et en la réservant uniquement aux usages agricoles.

## **LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET HISTORIQUE**

### **Les sites remarquables**

Le riche patrimoine architectural et historique de Montoire constitue un atout de valorisation touristique indéniable.

Il s'agit de protéger les divers monuments historiques et leurs abords :

Chapelle St-Gilles, chapelle de la Madeleine, restes de l'ancienne chapelle St-Laurent, ruines du château, la demeure du 52, place Clemenceau, la place Clemenceau et l'ancienne maison du Bailli, le faubourg St-Oustrille et la maison renaissance dite « maison Taillebois », le château de Chalay, l'ancien couvent des Augustins, le pôle socio-culturel du Quartier Marescot, etc.

### **La préservation des caractères architecturaux du bâti traditionnel**

3

Il en va de même de l'ensemble du bâti ancien traditionnel, réparti à la fois dans le centre ville, les faubourgs et à St-Quentin, ainsi que dans la zone rurale. Le secteur troglodytique de La Pointe, doit également être conservé dans ses formes urbaines et architecturales particulières.

L'assurance que le bâti ancien puisse évoluer, dans le respect des règles architecturales traditionnellement en vigueur, est le garant de l'attractivité de la commune.

## ORIENTATION 2 : LA PROTECTION DES BIENS ET DES PERSONNES

### **CONTRE LES RISQUE D'INONDATION**

Le plan de prévention des risques d'inondation du Loir touche une grande partie de la zone agglomérée et la totalité du val dans la zone rurale de Montoire et St-Quentin. Cette réglementation, qui vaut servitude d'utilité publique, s'impose à la commune. Cela se traduit par une limitation de la constructibilité, croissante selon le niveau d'aléa recensé.

### **CONTRE LES RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAIN**

Il s'agit essentiellement d'alerter la population sur les risques d'éboulement dans les secteurs sous-cavés recensés sur la commune et d'y éviter les extensions urbaines.

### **CONTRE LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET LES NUISANCES**

La prise en compte de la confrontation entre activités nuisantes et zones d'habitat doit se traduire par un souci de traitement particulier des zones de contact (plantations, marges de recul, etc.)

Il en va de même des façades urbaines le long des voies génératrices de servitudes environnementales (RD 917), notamment pour la future voie de contournement prévue au nord de la plaine de Fosse,

## ORIENTATION 3 : UN DEVELOPPEMENT A L'ECHELLE DU PAYS

### **PLAINE DE FOSSE, UNE EXTENSION DE LA VILLE INTEGREE A SON ENVIRONNEMENT**

La plaine de Fosse, qui présente tous les avantages à la constructibilité, est retenue comme le site privilégié du développement de l'agglomération, L'urbanisation sera programmée par tranches successives en fonction des besoins de la collectivité, tant en terme d'habitat que d'activités.

Le contournement de l'agglomération par la RD 917 s'intégrera dans le schéma d'aménagement d'ensemble de la plaine de Fosse, ainsi que le souci d'un développement qui assure une continuité urbaine à terme harmonieuse entre le cœur de ville et la façade bâtie du Tertre, notamment par la préservation de perspectives visuelles et dans le traitement des espaces publics.

### **LE FRANCHISSEMENT MAITRISE DU TERTRE**

Les extensions pavillonnaires de Fosse se sont d'ores et déjà affranchies de la limite naturelle que constitue le bien nommé coteau du Tertre, sans maîtrise. Il en a résulté une urbanisation très consommatrice d'espace et génératrice de dysfonctionnements (problèmes de circulation et de desserte par les réseaux), que la collectivité s'attache à réduire, en projetant des compléments d'urbanisation plus cohérents.

En conditionnant le développement de ce secteur à des schémas d'ensemble, qui apportent des réponses à l'engorgement des voies de circulation et en appuyant strictement l'urbanisation sur des limites paysagères intangibles, la volonté municipale est de renforcer l'identité de quartier de ce secteur.

Le secteur de Champigny est également retenu pour offrir une alternative aux espaces résidentiels de la plaine de Fosse, en assurant une transition harmonieuse avec le plateau agricole. L'accession à la propriété, généreusement végétalisées, en particulier aux abords de la zone d'urbanisation, y sera privilégiée.

### **ST-QUENTIN, SECTEUR SAUVEGARDE**

La sensibilité paysagère et environnementale extrême de St-Quentin ont guidé la volonté municipale d'y limiter l'urbanisation. Seules quelques constructions pourront être admises hors zone inondable, à Bray et à La Haute Bergère, avec un souci tout particulier d'intégration dans le paysage.

En tout état de cause la commune affirme sa volonté de ne pas encourager le mitage pavillonnaire tout au long du coteau septentrional du Loir, et de préserver les identités distinctes du village et de La Haute Bergère.

## **ASSURER LA DIVERSITE DE L'OFFRE RESIDENTIELLE ET LA MIXITE SOCIALE**

Pour assurer un renouvellement équilibré de la population, la collectivité souhaite également diversifier son offre de logements, en variant les formes d'habitat dans les opérations futures, comme illustré ci-dessous. Le panel de l'offre résidentielle devra être varié et équilibré, entre :

- de la réhabilitation du bâti rural,
- de la grande parcelle individuelle en périphérie des zones agglomérées,
- des parcelles individuelles plus denses ;
- des maisons de villes et opérations groupées ;
- ou des opérations de logements collectifs.

Lors de chaque programme d'aménagement d'ensemble, la production de logements locatifs et locatifs sociaux devra être prévue autant que de besoins, afin de pérenniser la mixité sociale dans l'ensemble de l'agglomération.

## ORIENTATION 4 : LA MISE EN VALEUR DU POTENTIEL ECONOMIQUE

### L’AFFIRMATION D’UN POLE D’EQUILIBRE DE PAYS

#### **Une nouvelle vitrine attractive sur la RD 917**

La commune souhaite tirer parti de l'aménagement de la RD 917 entre Montoire et Vendôme projeté par le Conseil Général, pour requalifier son entrée de ville et sa façade sur le futur contournement. A ce titre, la création d'une zone d'activités à haute valeur d'image en entrée Est de la ville, qui soit respectueuse en outre de la perspective visuelle sur Lavardin, devra apporter une plus-value attractive pour les investisseurs potentiels. La qualité de traitement de la façade sur la RD 917 devra être particulièrement soignée.

#### **Le développement des zones d'activités existantes**

La zone des Bois Blanche, les activités existantes dans la plaine de Fosse, doivent pouvoir s'étendre, d'une manière maîtrisée, en fonction des besoins exprimés.

7

### **GARANTIR LA DIVERSITE DES ZONES URBAINES**

La vocation traditionnellement commerciale, de services et d'équipements divers du centre ville assure le lien social, doit être conservée et même encouragée. Cette orientation se traduit essentiellement dans le règlement, qui permet la mixité des constructions, installations et occupations du sol.

Dans les zones résidentielles futures, la réalisation d'équipements, services et commerces de proximité doit aussi être favorisée.

### **ASSURER LA PERENNITE DES ACTIVITES AGRICOLES**

Cette orientation vise à garantir, par les moyens réglementaires adaptés, que les exploitations agricoles existantes implantées sur la commune puissent poursuivre leurs activités, voire se développer, dans le respect des reculs vis-à-vis des habitations environnantes.

## **DELIMITER LES PERIMETRES DE CARRIERES**

La richesse du sous-sol alluvial du lit majeur du Loir constitue un atout économique supplémentaire pour la commune, qui souhaite néanmoins encadrer cette activité en la restreignant à des périmètres précis, compatibles avec une valorisation touristique et/ou publique future des sites, après cessation des activités d'extraction.

## ORIENTATION 5 : UNE VALORISATION DU CADRE DE VIE

### LE CONTOURNEMENT DE L'AGGLOMERATION

Deux tracés de contournement sont souhaités par la collectivité : dans la Plaine de Fosse et un nouveau franchissement du Loir. Ces voies de dégagement sont complémentaires, pour établir à terme une ceinture complète de délestage du centre ville.

#### Le contournement par la plaine de Fosse

Cet itinéraire, sous maîtrise d'ouvrage du Conseil Général, est amené à relier la RD 9 en entrée nord d'agglomération à la RD 917 (route de Vendôme).

La commune pose néanmoins comme conditions :

- De ne pas couper les quartiers de Fosse et du Tertre, de la ville, en préservant des liaisons fonctionnelles. A ce titre, au moins deux échanges ou franchissements de cette voie nouvelle doivent être assurés entre les quartiers de Fosse/le Tertre et le centre ville.
- De privilégier un aménagement et un traitement de la future voie et de ses abords, qui garantisse son intégration harmonieuse dans les zones de développement urbain qu'elle traversera, tout en limitant l'effet de coupure qu'elle générera. La limitation de la vitesse, sera notamment un moyen préférentiel pour assurer la vocation urbaine de cette voie au cœur de l'agglomération.

| 9

#### Le contournement de St-Oustrille

Le trafic de transit dans le centre ancien de St-Oustrille, en particulier le passage de poids lourds préoccupe la population. A ce titre, la commune souhaite traduire dans son projet de développement la poursuite d'une voie de contournement Ouest de l'agglomération, entre la zone d'activités des Bois Blanche et l'entrée d'agglomération sud, à la jonction entre les RD 116 et RD 9. Ce nouvel itinéraire imposera la création d'un franchissement du Loir et probablement un passage sur la commune voisine de St-Martin-des-Bois.

### UN SECTEUR EN DEVENIR : LA GARE

La collectivité envisage de donner une nouvelle vie à la gare et à ses environs, en s'appuyant sur sa valeur historique, les activités culturelles du silo et en considérant ces espaces comme une zone de centralité à part entière. La mixité des occupations du sol y sera privilégiée (habitat, activités et services de proximité, bureaux, culture et loisirs, etc.). Le Théâtre du Silo et les activités qui y sont liées demeureront un élément fondateur de l'aménagement futur

## DES ESPACES VERTS DE TRANSITION

La commune est sensible à la transition entre les différentes destinations du sol (rapports entre zones d'activités, zones d'habitat, zones naturelles et agricoles, équipements, etc.). Il s'agit de prévoir en marge des zones de développement des « espaces-tampons » de plantations entre les sites économiques et les zones d'habitat futur, suffisamment étoffés pour réduire l'impact des activités (visuelles, sonores et olfactives), tout en les considérant comme autant d'itinéraires potentiels de circulations douces (piétons et vélos).

## UN DIALOGUE PRIVILEGIE ENTRE LA VILLE ET LE LOIR

Par une diversité d'actions, le P.A.D.D. traduit une volonté forte d'orienter plus amplement la ville sur sa rivière touristique, le Loir.

### Un vaste parc public face à l'Hospitalet...

L'équipement d'accueil spécialisé de l'Hospitalet bénéficie d'une façade avantageuse sur le val du Loir. Il s'agira à l'avenir de tirer parti des plans d'eau qui seront restitués par l'activité d'extraction, à la fin de la concession, pour aménager un parc public, s'appuyant sur une avant-scène végétale. Cet espace bénéficiera tant aux résidents de l'Hospitalet qu'à l'ensemble de la population.

### ... en continuité d'un vaste ensemble d'équipements collectifs | 10

Ce parc sera en relation directe avec l'ensemble sportif et scolaire de Villeneuve. Ainsi, une continuité d'espaces publics sera assurée depuis l'entrée Est de l'agglomération jusqu'à la rivière.

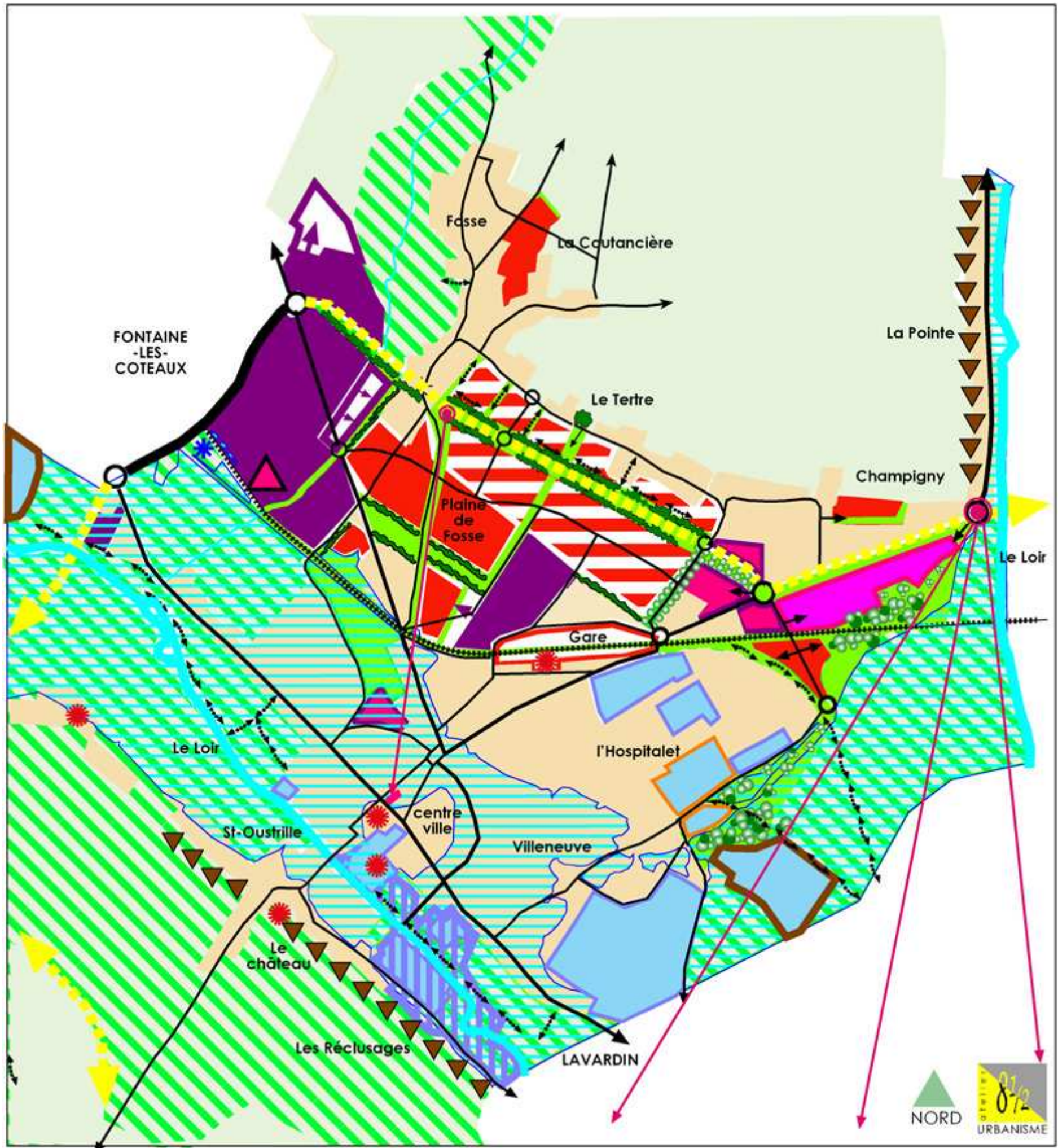
### L'appropriation des rives du Loir

La vocation publique et touristique des rives du Loir, déjà affirmée par la piscine et le camping, est confirmée et poursuivie. Cette orientation se traduit par le développement des espaces publics, tant sous forme d'espaces verts, de loisirs et d'agrément, de promenade, que d'extension des équipements d'intérêt collectif, afin de créer des liens intimes entre le centre ville, St-Oustrille et la rivière.

### Un projet touristique pour les Reclusages

Le coteau boisé des Reclusages (rive sud du Loir) est appelé à être valorisé par un site d'accueil touristique respectueux de l'environnement sensible du secteur (de type bungalows par exemple) et en liaison directe avec le camping et la piscine.

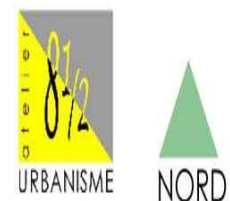
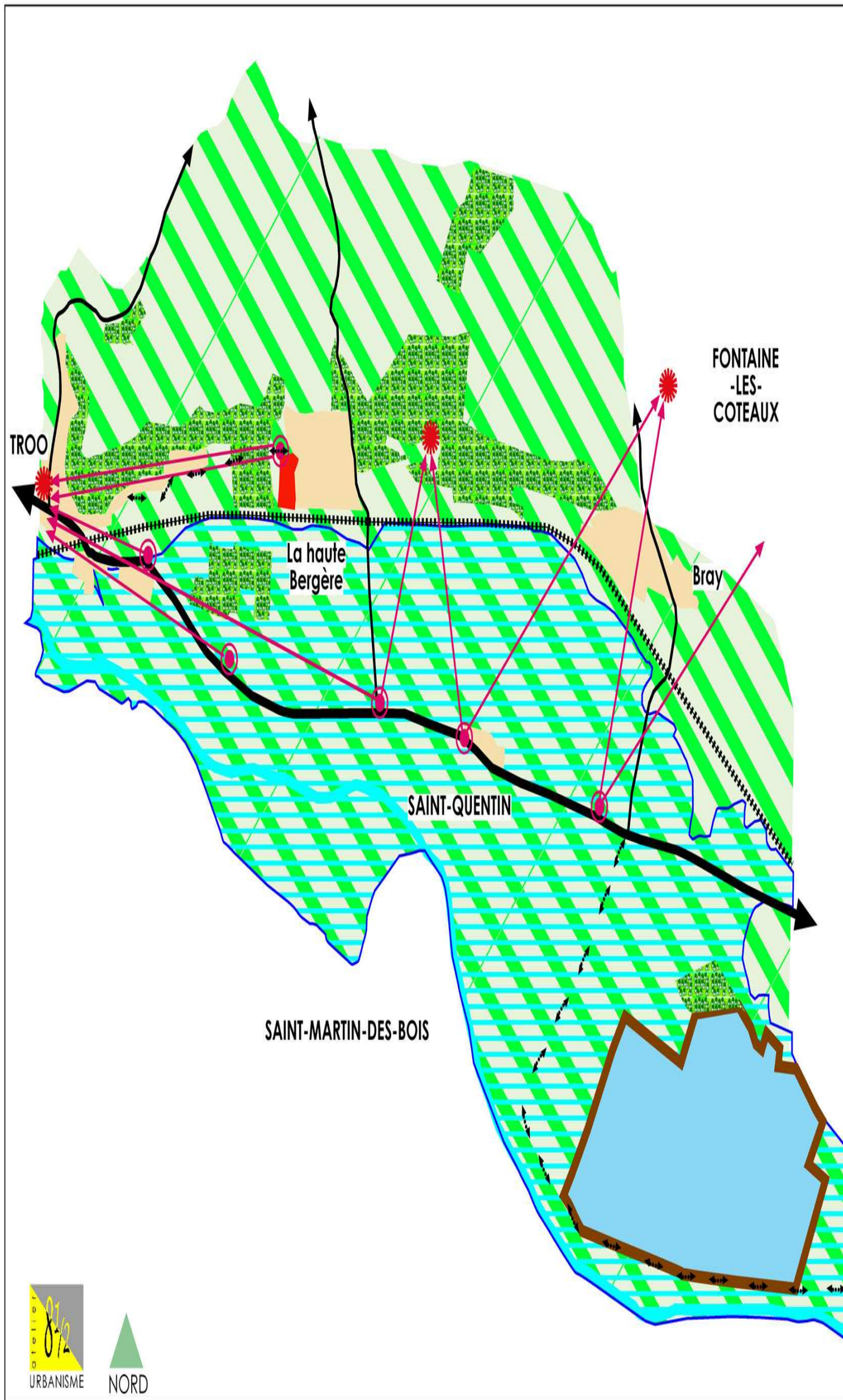
Les boisements seront préservés.



Zone urbaine	Zone d'activité existante	Espace vert public
Zone d'habitat futur	Zone d'extension de l'activité	Zone agricole
Zone de développement futur	Zone d'activité commerciale	Limite de la zone inondable
Zone d'équipements	Zone d'activité tertiaire	Site sensible à préserver
L'hospitalet	Carrières	Continuité piétonne
Espace de centralité à affirmer	Instabilité du sous-sol	Cône de vue à préserver
Zone de valorisation touristique	Risque technologique	Accueil des gens du voyage
		Sites architecturaux et historiques

Figure 1

P.A.D.D. - zone rurale -secteur de St-Quentin



**LEGENDE**

-  Zone urbanisée
-  Zone d'habitat futur
-  Boisements à protéger
-  Espace naturel à protéger
-  Zone inondable
-  Zone de carrières
-  Perspective visuelle à préserver
-  Voie routière
-  Liaison piétonne