

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	1
1ERE PARTIE LE DIAGNOSTIC	4
Chapitre 1 PRESENTATION DE LA COMMUNE	5
CONTEXTE GENERAL	5
DONNEES DE CADRAGE	6
TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS	7
LES STRUCTURES INTERCOMMUNALES ET ASSOCIATIVES	9
Chapitre 2 L'ANALYSE STRUCTURELLE	10
L'ANALYSE DEMOGRAPHIQUE	10
L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE	16
L'ANALYSE DU LOGEMENT	20
2EME PARTIE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT	26
Chapitre 1 LES CARACTERES DU SITE NATUREL	27
TOPOGRAPHIE ET HYDROLOGIE	27
LA GEOLOGIE	28
LA VEGETATION ET LE MILLIEU NATUREL	29
LES SITES NATURELS ET PATRIMOINE REMARQUABLE	29
LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	33
Chapitre 2 L'ANALYSE PAYSAGERE	37
CONTEXTE PAYSAGER	37
LES UNITES PAYSAGERES	37
Chapitre 3 L'ANALYSE URBAINE	40
UNE ENVELOPPE « NATURELLE » DE L'AGGLOMERATION AMPLE	41
DES SITES HISTORIQUES REMARQUABLES	41
DES EXTENTIONS URBAINES VARIABLES	42

LES ZONES URBAINES "U" -----	62
LES ZONES A URBANISER, "AU"-----	64
LA ZONE AGRICOLE "A" -----	65
LA ZONE NATURELLE "N"-----	65
LES EMPLACEMENTS RESERVES -----	66
SUPERFICIES DES ZONES-----	67

Chapitre 4	JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES ENTRE LE POS ET LE PLU -----	68
	LA PRISE EN COMPTE DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION -----	68
	DES AJUSTEMENT DE LA ZONE UA -----	68
	LA CREATION DE NOUVELLES ZONES URBAINES-----	68
	LA DISPARITION DE LA ZONE RESERVE A LA SNCF-----	66
	LA REDUCTION DE LA ZONE UY -----	69
	LE REAGENCEMENT DES ZONES DE DEVELOPPEMENT (AU) -----	69
	LA CROISSANCE DES ZONES « A » AGRICOLES-----	70
	LA DIFFERENCIATION DES ZONES « N » NATURELLES -----	67
	LA CREATION D'EMPLACEMENTS RESERVES -----	71
4EME PARTIE	INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR -----	72
Chapitre 1	AU REGARD DES DISPOSITIFS SANITAIRES ET DE LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU -----	73
	L'EAU POTABLE-----	73
	L'EAU USEE -----	74
	L'EAU PLUVIALE-----	74
	LES DECHETS -----	75
Chapitre 2	AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE -----	76
	PRESERVATION DE LA QUALITE DE L'AIR -----	76
	PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS – SPECIFIQUES – TECHNOLOGIQUES ET DES NUISANCES-----	77
	PRISE EN COMPTE DES SITES NATURA 2000-----	78
	L'HABITAT -----	78
	PROTECTION DES RESSOURCES, DES MILIEUX NATURELS, DES SITES ET DES PAYSAGES -----	79
	RESTRUCTURATION DES ESPACES URBAINS -----	79
	CIRCULATION ET DEPLACEMENT -----	79

PREAMBULE

LES RAISONS DE LA REVISION DU P.L.U.

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de **MONTOIRE/ST-QUENTIN** a été approuvé le 30 SEPTEMBRE 1983.

Cependant, les différentes évolutions démographiques, résidentielles et économiques intervenues aux cours des vingt dernières années, ont contribué à créer un contexte qui modifie aujourd'hui les conditions de développement territorial communal,

Par conséquent, la commune a perçu le besoin de conduire **une réflexion approfondie afin de définir les objectifs et les grandes orientations d'urbanisme devant préparer son territoire communal aux mutations prévisibles** qu'il convient d'organiser et d'anticiper.

Par délibération du 14 JUIN 1993, **MONTOIRE** a prescrit la révision de son P.O.S. sur l'ensemble du territoire de MONTOIRE/ST-QUENTIN.

La Loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » votée par l'Assemblée Nationale le 13 décembre 2000 a remplacé le document P.O.S. par **un nouveau document local d'urbanisme, le P.L.U.** (Plan Local d'Urbanisme). C'est donc sous cette nouvelle forme que l'étude est réalisée.

La révision n°1 du P.L.U. a été menée avec le souci constant d'apporter des réponses adaptées au développement de la commune, tant en terme urbain, qu'en terme économique, agricole, social et paysager, et qui prennent en compte les caractéristiques, les atouts et les contraintes propres à l'agglomération, ainsi que les potentiels du site communal.

Elle s'appuie sur un projet d'aménagement et de développement durable, qui a pour but de **déterminer les orientations générales et de proposer des objectifs d'aménagement sur la commune à court, moyen et long terme.**

1

LES ETAPES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Conformément à l'article L.300.2 du Code de l'Urbanisme, le projet a été soumis à la concertation de la population et des associations locales. Cette concertation a été étendue à l'ensemble du projet de développement, en référence à la Loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (Loi du 13 décembre 2000). Cette concertation a été réalisée selon les modalités suivantes :

- Une exposition permanente en mairie, avec un cahier de remarques a été tenue à disposition du public jusqu'à l'arrêt du projet ;
- Une réunion publique en présence de l'Atelier 8 ½ de présentation du diagnostic, de l'état initial et des enjeux de développement (26 mars 2002) ;
- Une réunion publique en présence de l'Atelier 8 ½ de présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et du zonage (22 décembre 2003) ;
- Des insertions dans la presse locale et dans le bulletin municipal ;
- Une réunion spécifique avec le monde agricole (09 février 2004)
- une réunion spécifique avec le collectif citoyen (11 mars 2004)
- Une réunion spécifique avec les industriels (16 mars 2004)

Le projet du P.L.U. a été arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 21 DECEMBRE 2004.

Il a ensuite été transmis à l'ensemble des personnes publiques associées pour avis. Leurs remarques, ainsi que les conclusions de l'enquête publique seront observées et intégrées au présent PLU, pour son approbation par le Conseil Municipal.

2

LES PIECES DU DOSSIER DU P.L.U.

Le Plan Local d'Urbanisme comprend les éléments suivants :

- **Le rapport de présentation** : Il expose, à partir d'une analyse communale, les perspectives d'évolution de la commune et les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable ; il précise et justifie les dispositions du zonage et du règlement. Il évalue les incidences des orientations du Plan sur l'environnement.
- **Le projet d'aménagement et de développement durable** : Il présente, dans le respect des perspectives définies dans le rapport de présentation, le projet communal et définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et de l'environnement.
- **Les orientations d'aménagement**, document facultatif, expose, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les actions et opérations à mettre en oeuvre sur des secteurs particuliers, les conditions d'aménagement de certains quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter ou restructurer.
- **Les plans de zonage** : Ils font apparaître les divisions du territoire communal en zones différenciées selon les modes d'utilisation et d'occupation des sols autorisés.

- **Le règlement** : Il définit les conditions d'occupation des sols et de constructibilité dans chaque zone.
- **Les documents annexes** : Ils comprennent le plan et la liste des servitudes d'utilité publique, la liste des emplacements réservés, les plans et la notice des annexes sanitaires, le bilan de la concertation, etc.



PREMIERE PARTIE LE DIAGNOSTIC

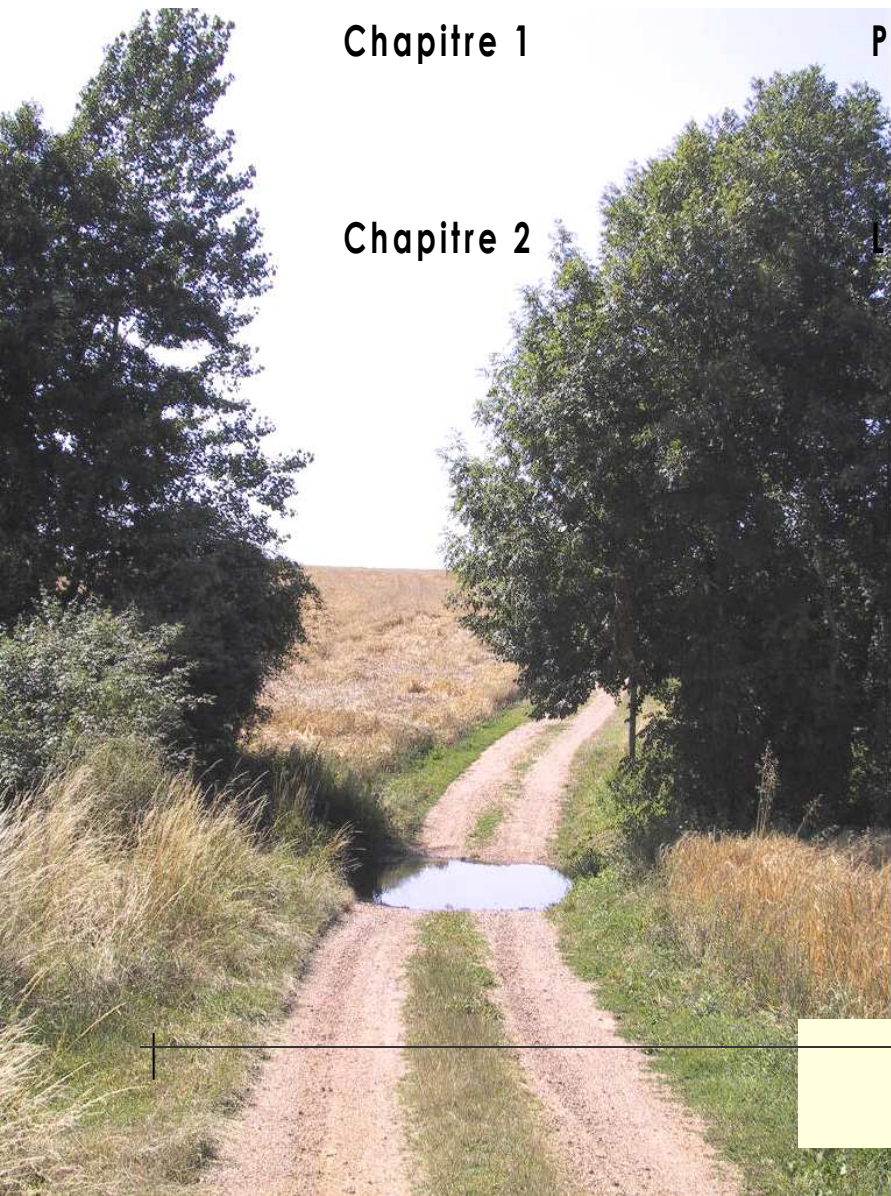
Chapitre 1

Présentation de la commune

4

Chapitre 2

L'analyse structurelle



CHAPITRE 1

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

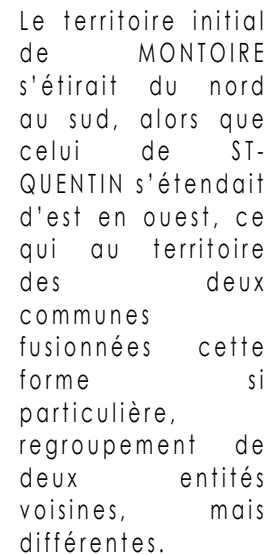
CONTEXTE GENERAL



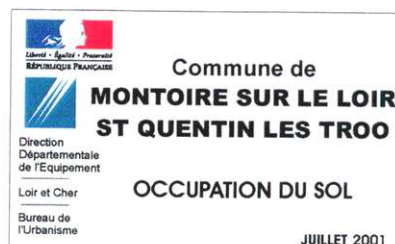
MONTOIRE, commune de l'ouest du Loir-et-Cher, se situe à 18 km de Vendôme et de Château-Renault, et près de 50 km de Blois. Elle est le chef-lieu du canton éponyme, regroupant 18 communes.

- 2.102 hectares (superficie cadastrée).
- 4.275 habitants en 1999, population dite "sans double-compte".

Extraits de cartes IGN n°1920 O IGN PARIS 1990
IGN n°1920 E IGN PARIS 1990



6



Les transports et déplacements

La voie ferrée n'a plus de vocation transport de voyageurs, mais conserve un usage ponctuel de transport de marchandises.

Le réseau routier

Si MONTOIRE est à l'écart des grands axes de circulation (Paris-Tours, Orléans-Le Mans, Tours-Le Mans), elle n'en demeure pas moins un carrefour de voies départementales variablement fréquentées. Le centre ville de MONTOIRE se pose comme le point de convergence et de distribution de son arrière-pays et comme un carrefour des flux touristiques :

- La R.D. 917, axe VENDÔME/LA CHARTRE, est l'axe principal, car elle capte la plupart des échanges avec le pôle vendômois, à l'Est (1.543 véhicules/j en 2000 vers Mayenne, 872 véhicules/j vers St Mars s/Colmont).
- La R.D. 9, axe Château-Renault/St-Calais ;
- La R.D. 10, axe MONTOIRE/La Chartre par la rive droite du Loir ;
- La R.D. 108, axe MONTOIRE/Herbault vers Blois ;
- La R.D. 116, axe MONTOIRE/Les Hermites vers Monnaie et Tours ;

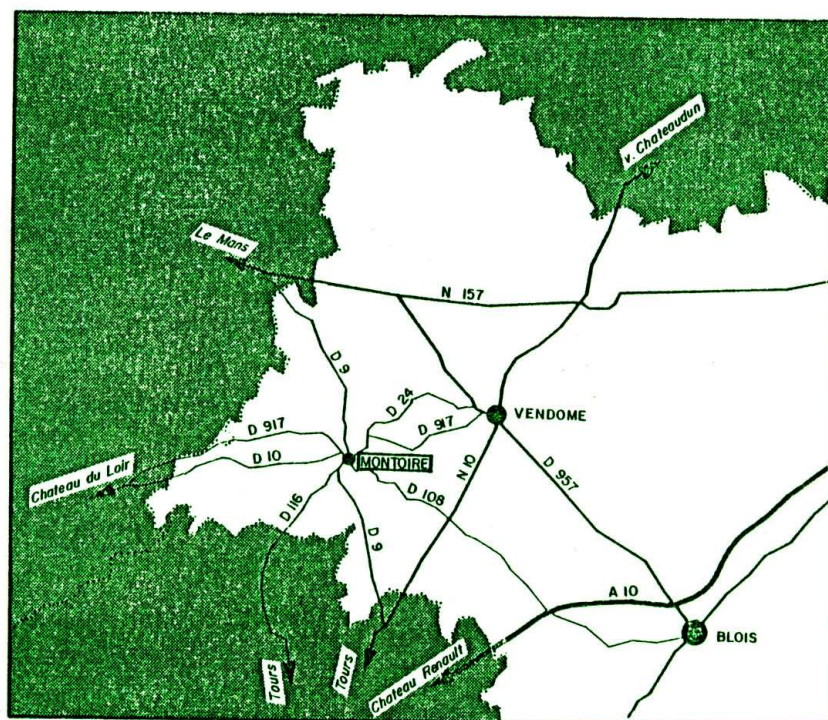
Aucune voie traversant la commune n'est classée voie à grande circulation.
Toutefois, la RD 917, dans sa section entre MONTOIRE et Vendôme, constitue un axe de circulation structurant à la fois pour Montoire et l'ensemble du Pays de Ronsard.

De nombreuses voies communales permettent de circuler sur tout le territoire communal, et d'accéder aux hameaux et exploitations agricoles disséminés.

Des chemins ruraux bien entretenus sont balisés pour permettre la circulation des randonneurs, sur des circuits communaux.

7

LES VOIES DE COMMUNICATION



Source : Rapport de présentation du POS initial

Les transports en commun

MONTOIRE est desservie par plusieurs lignes de bus :

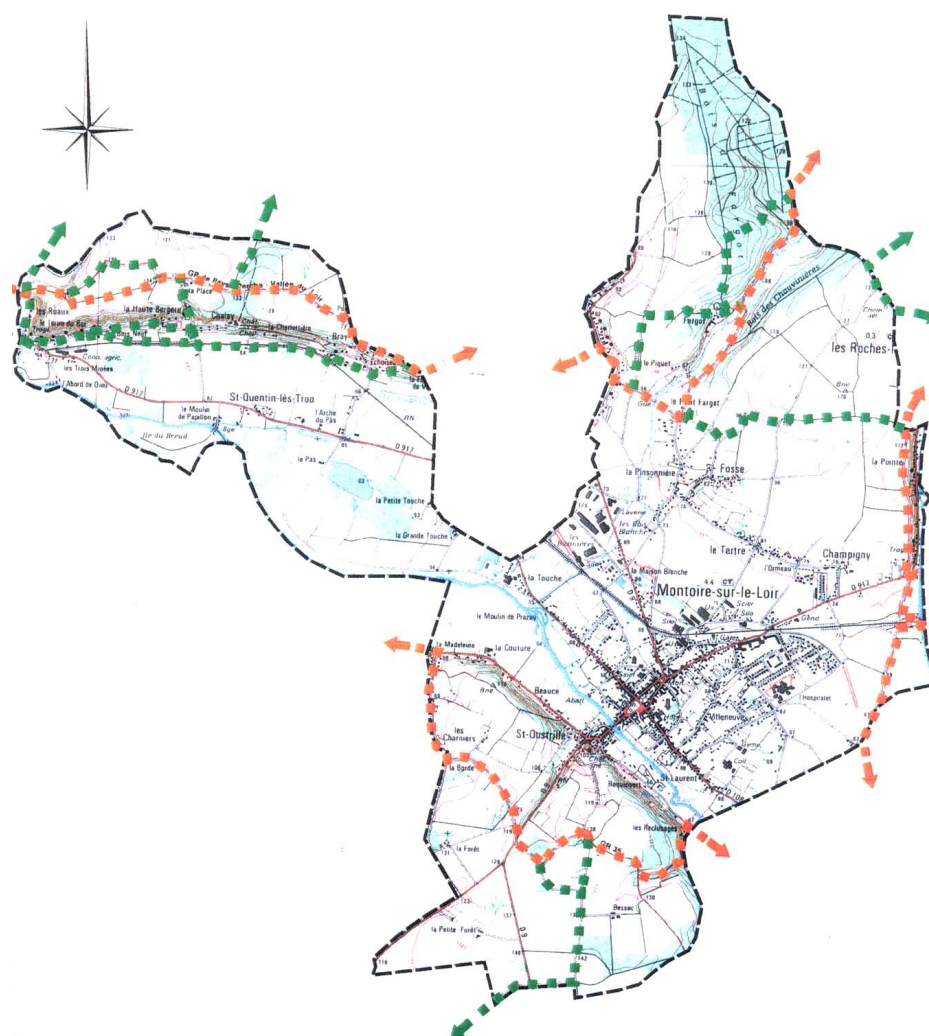
- La ligne 8 : Blois/St-Amand/MONTOIRE ;
- La ligne 9A Couture/MONTOIRE/Vendôme ;
- La ligne Vendôme/MONTOIRE/Châtea-Renault

Qui circulent quotidiennement.

Des systèmes de ramassage scolaire sont également organisés pour acheminer les élèves des différentes structures implantées à MONTOIRE.

Aucun système de co-voiturage n'est organisé.

Les circulations douces



Extraits de cartes IGN n°1920 O IGN PARIS 1990
n°1920 E IGN PARIS 1990

LEGENDE

- Grandes Randonnées (G.R.)
- Promenades et Randonnées
- Chemins Forestiers (O.N.F.)



Les sentiers de randonnées

Plusieurs sentiers sont inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (P.D.I.P.R.). Le G.R. 35 « de Pays Perche-vallée du Loir » traverse deux fois la commune, sur le plateau nord et sur le plateau sud, avec un passage dans le val à l'Est du territoire, via le secteur troglodytique de la Pointe.

Les circuits équestres

Le Conseil Municipal, suite à la consultation du Conseil Général du 31 octobre 2000, a également demandé l'inscription au Plan Départemental de Tourisme Equestre (P.D.T.E.) 28 km de chemins, praticables également par les piétons.

Les structures intercommunales & associatives

Les Syndicats Intercommunaux à compétences multiples

MONTOIRE adhère à la **Communauté de Communes du Pays de Ronsard (18 communes)**, afin de mettre en commun les compétences, les moyens et la volonté de maîtriser la gestion quotidienne du territoire, le devenir et le rayonnement de celui-ci.

Les compétences obligatoires :

- Aménagement de l'espace
- Développement économique

Les compétences optionnelles :

- Protection et mise en valeur de l'environnement
- Politique du logement et du cadre de vie
- Voirie
- Equipements culturels, sportifs, touristiques et scolaires
- Entretien de l'éclairage public

Le SICTOM et le SIAEP gèrent pour leur part la collecte et le traitement des déchets, l'adduction d'eau potable. Le traitement des eaux usées est en regroupement entre MONTOIRE, Lavardin et les Roches Lévêque.

Des associations plurielles

La commune compte diverses associations, comités et amicales touchant à des domaines très variés.

CHAPITRE 2

ANALYSE STRUCTURELLE

1 – ANALYSE DEMOGRAPHIQUE

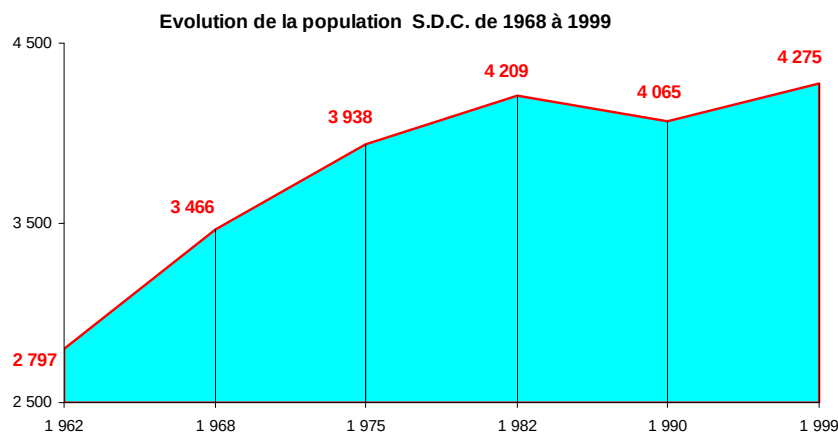
L'évolution démographique de la population traduit l'attraction et le dynamisme d'une commune. De ce point de vue, c'est aussi un indicateur précieux sur les potentiels que développe un territoire.

Nota : la population sans double compte (SDC) représente la population réelle de la commune de laquelle ont été soustraites les personnes comptées deux fois n'habitant pas d'une manière principale au MONTOIRE.

10

Un contexte démographique diversifié

Avec 4.275 habitants en 1999, MONTOIRE s/ le LOIR est à la fois le chef-lieu et la commune la plus importante d'un canton essentiellement rural. La population moyenne des 17 communes du canton, hors chef-lieu, est de 267 habitants en 1999. Ainsi, entre MONTOIRE s/ le LOIR et ses communes proches, les réalités sont totalement différentes. C'est pourquoi l'étude statistique privilégie les comparaisons avec les pôles urbains environnants, dont se rapproche MONTOIRE s/ le LOIR.

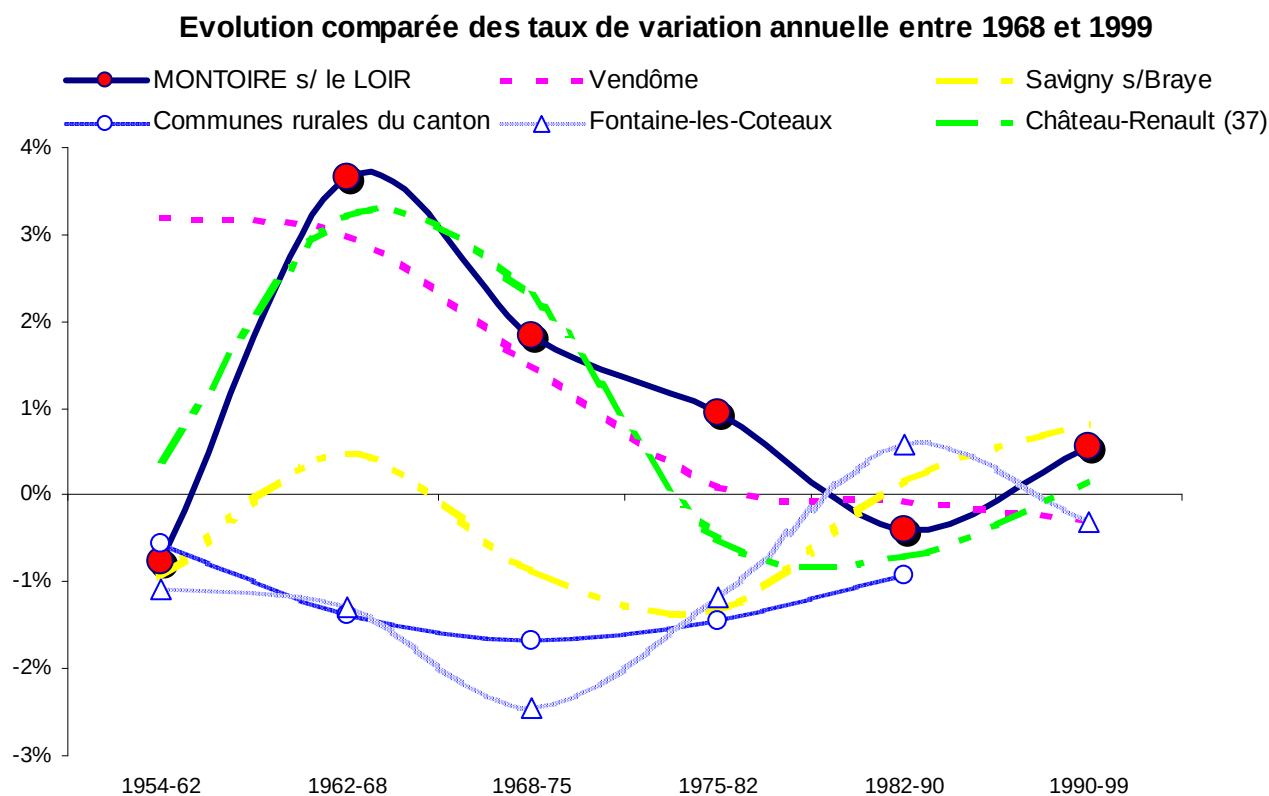


Source : INSEE, RGP 1975 à 1999

Evolution de la population SDC de 1975 à 1999										
Source : INSEE: RGP 1990 "fascicule jaune" & site internet "www.insee.fr"	population SDC 1975-99				variation de la population					
	en valeur absolue				en valeur absolue			en valeur relative		
	1 975	1 982	1 990	1 999	1975-82	1982-90	1990-99	1975-82	1982-90	1990-99
Canton de Montoire s/ le Loir	9 249	9 016	8 587	8 819	-233	-429	232	-2,58%	-5,00%	2,63%
<i>Communes du canton</i>										
MONTOIRE s/ le LOIR	3 938	4 209	4 065	4 275	271	-144	210	6,44%	-3,54%	4,91%
Artins	264	274	247	282	10	-27	35	3,65%	-10,93%	12,41%
Couture s/Loir	527	468	450	433	-59	-18	-17	-12,61%	-4,00%	-3,93%
Essarts (les)	105	110	92	102	5	-18	10	4,55%	-19,57%	9,80%
Hayes (les)	244	188	169	169	-56	-19	0	-29,79%	-11,24%	0,00%
Houssay	367	358	346	371	-9	-12	25	-2,51%	-3,47%	6,74%
Lavardin	220	256	245	262	36	-11	17	14,06%	-4,49%	6,49%
Montrouveau	172	140	113	110	-32	-27	-3	-22,86%	-23,89%	-2,73%
Roches-l'Evêque	284	256	302	283	-28	46	-19	-10,94%	15,23%	-6,71%
St-Arnoult	348	328	303	305	-20	-25	2	-6,10%	-8,25%	0,66%
St-Jacques -des-Guérets	106	89	76	78	-17	-13	2	-19,10%	-17,11%	2,56%
St-Martin-des-bois	687	600	597	589	-87	-3	-8	-14,50%	-0,50%	-1,36%
St-Rimay	284	292	323	311	8	31	-12	2,74%	9,60%	-3,86%
Ternay	350	282	250	272	-68	-32	22	-24,11%	-12,80%	8,09%
Tréhet	169	142	100	123	-27	-42	23	-19,01%	-42,00%	18,70%
Trôo	429	337	320	301	-92	-17	-19	-27,30%	-5,31%	-6,31%
Villavard	156	134	127	133	-22	-7	6	-16,42%	-5,51%	4,51%
Villedieu-le-Château	599	553	462	420	-46	-91	-42	-8,32%	-19,70%	-10,00%
<i>Communes voisines (*) hors canton</i>										
Fontaine-les-Coteaux	366	337	353	343	-29	16	-10	-8,61%	4,53%	-2,92%
<i>Autres communes hors canton</i>										
Vendôme	17 939	17 593	17 525	17 707	-346	-68	182	-1,97%	-0,39%	1,03%
Savigny s/Braye	2 216	2 015	2 043	2 023	-201	28	-20	-9,98%	1,37%	-0,99%
Château-Renault (37)	6 038	6 121	5 787	5 538	83	-334	-249	1,36%	-5,77%	-4,50%
Chartre s/le Loir (La) (72)	1 825	1 741	1 669	1 547	-84	-72	-122	-4,82%	-4,31%	-7,89%
<i>Cantons voisins</i>										
Canton de Savigny s/Braye	5 359	5 488	5 545	5 727	129	57	182	2,35%	1,03%	3,18%
Canton de Vendôme 1	4 276	4 847	5 272	5 729	571	425	457	11,78%	8,06%	7,98%
Canton de Vendôme 2	3 298	4 328	5 025	5 106	1 030	697	81	23,80%	13,87%	1,59%
Canton de St-Amant-Longpré	4 408	4 335	4 290	4 447	-73	-45	157	-1,68%	-1,05%	3,53%
<i>Cantons voisins hors département</i>										
Canton de Château-Renault (37)	12 480	13 298	14 008	14 410	818	710	402	6,15%	5,07%	2,79%
Canton de La Chartre s/ le Loir (72)	7 059	7 177	6 925	6 838	118	-252	-87	1,64%	-3,64%	-1,27%
<i>Départements</i>										
Département du Loir-et-Cher	283 436	296 224	305 937	314 968	12 788	9 713	9 031	4,32%	3,17%	2,87%

Un regain de croissance des pôles urbains du Nord-Ouest

Chef-lieu de canton, MONTOIRE s/ le LOIR a des réalités démographiques, économiques et sociales très différentes des petites communes rurales environnantes. C'est pourquoi le diagnostic s'attache à comparer MONTOIRE s/ le LOIR avec des communes urbaines plus lointaines, mais de structure plus proche : Château-Renault et Savigny s/Braye.

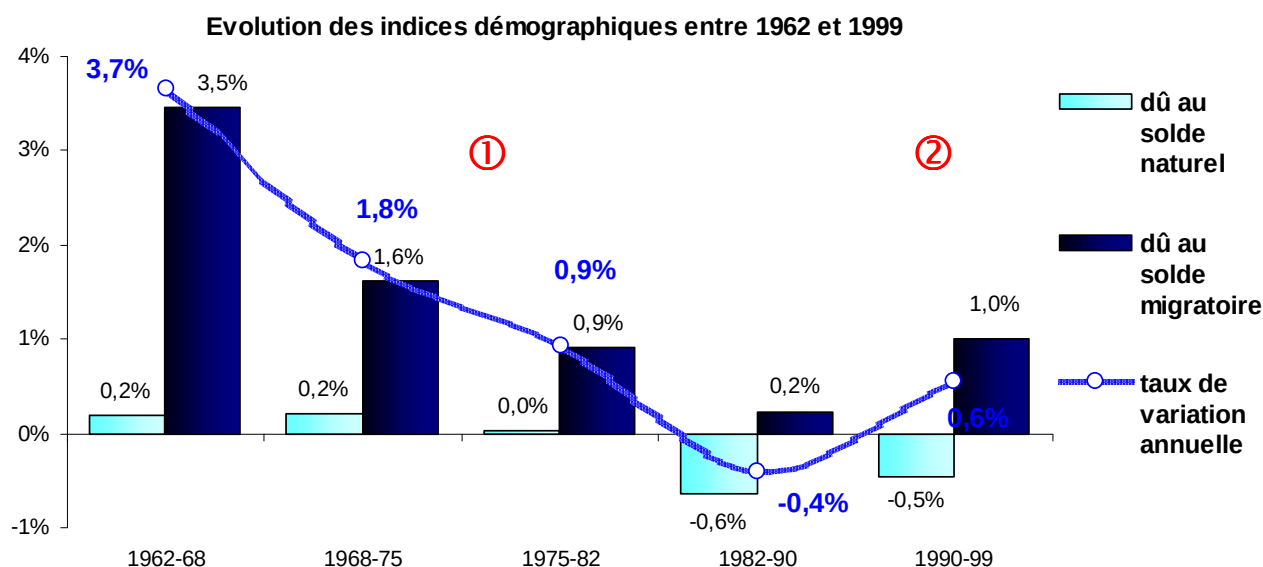


Source : INSEE, RGP 1975 à 1999

Il ressort :

- Que l'environnement proche de MONTOIRE s/ le LOIR (communes rurales du canton) est en perte constante de population, au moins jusqu'en 1990 ;
- Que la commune de Fontaine-les-Coteaux s'est individualisée par une reprise de la croissance lors de la période 1982/90, phénomène qui n'a pas perduré jusqu'à aujourd'hui ;
- Que MONTOIRE s/ le LOIR, à l'instar des pôles urbains intermédiaires environnants a connu une longue période de déclin jusqu'en 1990, avant qu'une reprise fragile de la croissance ne s'amorce depuis lors ;
- Que Vendôme n'a pas connu ce regain de vitalité récent et continue de perdre des habitants.

Les composantes du rythme démographique



Source : INSEE, RGP 1975 à 1999

13

Un solde migratoire, unique vecteur e la croissance

L'évolution démographique de MONTOIRE s/ le LOIR se résume à deux périodes distinctes :

- Jusqu'en 1990, comme l'indique le solde migratoire (différence entre les entrées sur la commune et les sorties) -+ 263 personnes en 1975/82, + 77 en 1982/90-, la part d'installation de nouveaux résidents n'a cessé de baisser, au contraire des départs ; parallèlement, le solde naturel (différence entre les naissances et les décès), très faible, est devenu déficitaire, illustrant un vieillissement prononcé entre 1982 et 1990 - -212 personnes -.
- Depuis 1990, le solde migratoire a été relancé, résultant de nombreuses installations sur la commune -gain brut de 378 habitants- ; par voie de conséquence, le vieillissement a été temporairement endigué, les ménages s'installant sur la commune relançant tout récemment les naissances.

L'impact de nouveaux apport de population entre 1990 et 1999 sur le solde naturel se traduit ci-contre par un pic de naissances lors des années 1995, 1996.

Puis cela a par la suite contribué à stabiliser les naissances autour de 30 par an.

Le solde migratoire a été et demeure l'unique vecteur de croissance démographique de MONTOIRE s/ le LOIR. Aussi, sans des installations constantes et suffisantes de nouveaux habitants, la commune s'expose à une nouvelle récession démographique.

Une commune en phase de vieillissement

Une commune plus âgée que son environnement

La structure âgée de la population montoirienne se traduit en 1999 par :

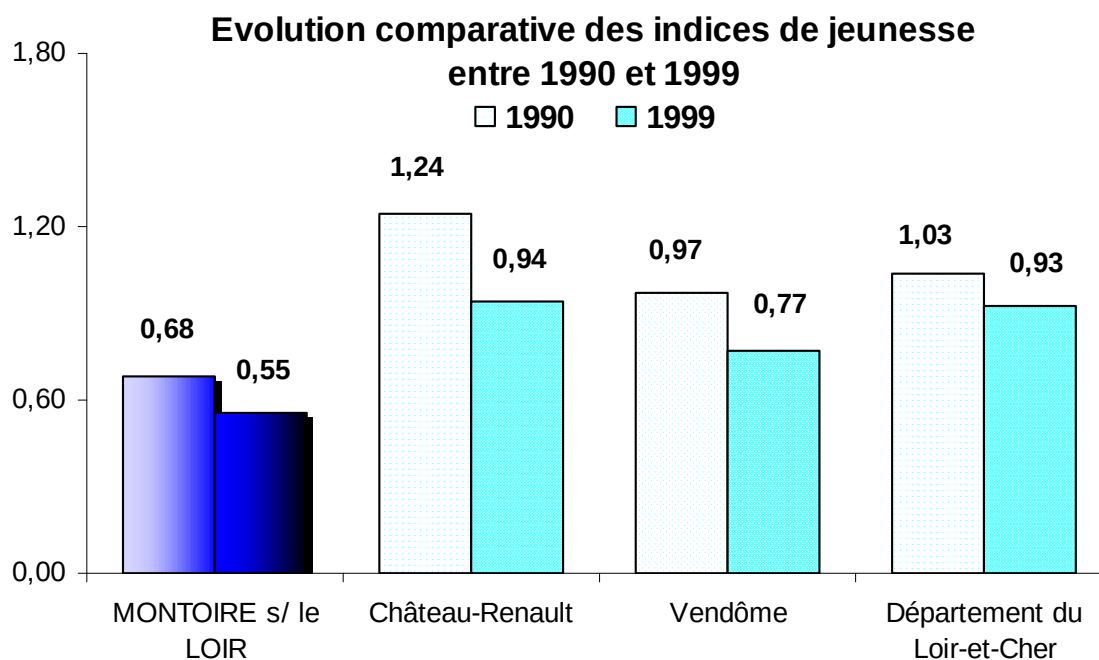
- une prédominance des seniors -36%+ de 60 ans- par rapport aux juniors -23% de moins de 19 ans-.
- Les classes d'âge intermédiaires les plus actives, de 20 à 59 ans constituent pour leur part la moitié de la population.

Or cet état est propre à MONTOIRE s/ le LOIR, au regard des communes urbaines environnantes, Château-Renault et Vendôme.

Pour ces deux communes, le rapport entre moins de 20 ans et plus de 60 ans, est proche de l'équilibre. De même, l'ensemble du département est plus jeune :

- 23% de moins de 20 ans,
- 25% de plus de 60 ans.

Une phase de vieillissement généralisée



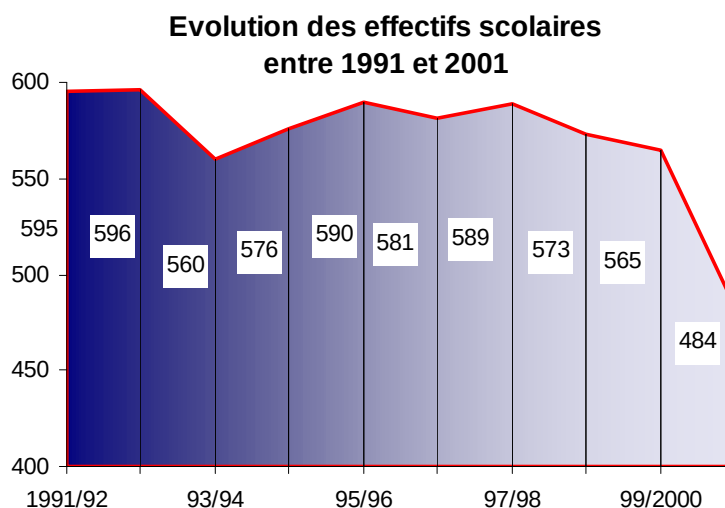
Source : INSEE, RGP 1990 et 1999

Cette structure démographique est d'autant plus préoccupante que la commune s'inscrit dans un environnement peu propice au rajeunissement.

Le vieillissement sur place de la population a lieu aussi bien à MONTOIRE s/ le LOIR qu'à Vendôme ou à Château-Renault, se traduisant par une baisse généralisée de l'indice de jeunesse (rapport entre les - de 20 ans et les + de 60 ans) entre les deux derniers recensements

L'inertie démographique du Loir-et-Cher est un handicap majeur au développement de MONTOIRE s/ le LOIR, dont la population est déjà âgée.

Une chute très récente du renouvellement démographique



Source : Mairie, octobre 2001

Le vieillissement démographique de MONTOIRE s/ le LOIR, même s'il est un peu moins prononcé que dans les communes urbaines environnantes (baisse de l'indice de jeunesse de - 0,13 point contre - 0,3 pour Château-Renault et -0,2 pour Vendôme), se traduit notamment par une chute sensible des classes d'âge les plus jeunes.

Cette tendance est particulièrement problématique pour la gestion des équipements scolaires, dont la capacité est de plus en plus surdimensionnée par rapport à des effectifs en forte régression :

- 111 élèves du primaire et de maternelle entre l'année scolaire 1991/92 et 2000/2001.

Depuis 1997/98, la chute des effectifs scolaires s'accélère nettement, avec une perte sèche de 105 élèves.

A fortiori, la chute des effectifs des écoles primaires (publique et privée confondue), ne cesse de s'accroître pour les enfants de maternelle :

- 217 enfants de maternelle pour l'année 1997/98,
- 170 pour l'année 2000/2001.

La chute et le vieillissement progressif des effectifs scolaires sont des indicateurs particulièrement préoccupants. Il illustre à la fois :

L'absence de renouvellement démographique endogène

Mais aussi l'insuffisance de nouveaux arrivants sur la commune, aptes à redynamiser les naissances.

2– ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

L'évolution démographique a démontré que MONTOIRE s'inscrit dans un contexte difficile. Le présent chapitre a pour but d'étudier quelles relations existent entre le bassin d'emploi et la situation démographique.

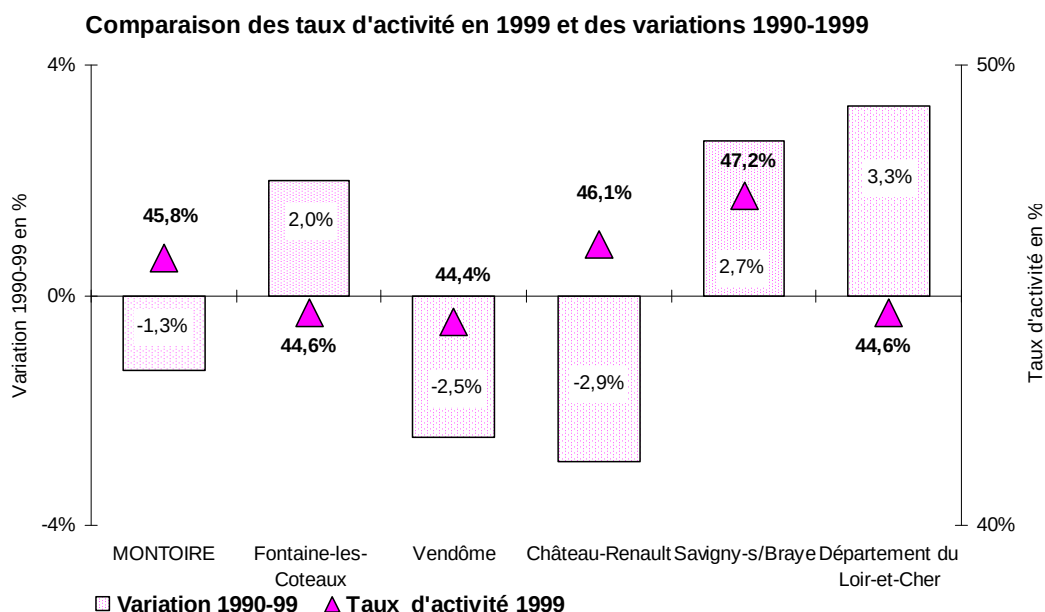
Un bassin d'emploi vieillissant

Une baisse des plus jeunes actifs...

L'évolution démographique est intimement liée à celle du bassin d'emploi montoirien. En effet, la population active connaît un vieillissement déjà constaté dans l'analyse démographique.

Après une période de renouveau de 1982 à 1990, pendant laquelle la part des actifs de 20 à 39 ans était majoritaire, ces derniers ne représentent plus que 47,5% en 1999.

...Et du nombre d'actifs



Source : INSEE, RGP 1990 et 1999

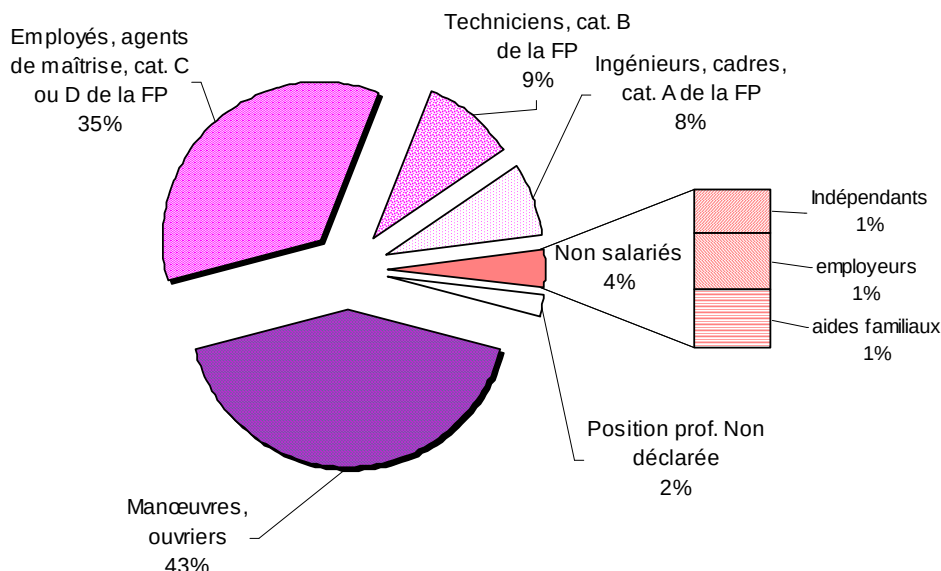
En parallèle, la proportion d'actifs sur la commune (45,8% de la population totale), qui demeure l'une des plus élevée du nord-ouest du département à l'exception de Savigny s/Braye (47%) et Château-Renault (46%), est en régression.

Manifestement, cette tendance résulte de la conjonction de deux facteurs :

- Le vieillissement sur place des Montoiriens, qui par de nombreux départs en retraite, contribue à réduire la part des actifs,
- L'installation sur les communes environnantes des actifs travaillant sur MONTOIRE s/ le LOIR, ce qui pourrait expliquer en partie la croissance du taux d'activités de Fontaine-les-Coteaux.

Un bassin d'emploi à forte connotation industrielle

Position professionnelle de la population active communale ayant un emploi en 1999



Source : INSEE, RGP 1999

Sur les 1.493 actifs ayant un emploi en 1999 :

- 78% font partie des catégories socioprofessionnelles à revenus faibles à modérés et pour près des deux tiers d'entre eux, ils exercent dans le domaine industriel ;
- Les catégories à plus forts revenus sont proportionnellement peu représentées (17%).

Cette spécificité se lit dans le paysage urbain de MONTOIRE s/ le LOIR, par la présence de zones d'activités importantes, aussi bien en entrée de ville, secteur des silos, et en cœur même de l'agglomération (Avenue du Dr Jeulin et Rue Denis Papin). 22 entreprises industrielles de taille diverse sont ainsi implantées sur le territoire communal, ainsi que 37 artisans.

Un pôle commercial et de services pour les communes environnantes

Source : Mairie de Montoire s/le Loir octobre 2001

café/ bar	7
Hôtel / restaurant	8
vétérinaire	2
fleuriste	3
auto-école	2
Mécanique	6
outillage	4
assureur / banque	7
TV hifi : électroménager	3
Boulangerie : pâtisserie	5
Boucherie / charcuterie	6
Autres alimentation	2
Librairie	1
Notaire	2
Décoration	3
Agence immobilière	2
Pressing/nettoyage	3
Santé (pharmacie, laboratoire, opticien)	4
Coiffure	5
Ambulanciers/ taxis/Transports / voyag	3
Prêt-à-porter	5
Bijoutier	2
Pompes funèbres	2
supermarchés	2
autres	13
Total	102

MONTOIRE s/ le LOIR est un véritable pôle commercial et de services pour les communes rurales environnantes, pour tous les besoins banals et de proximité.

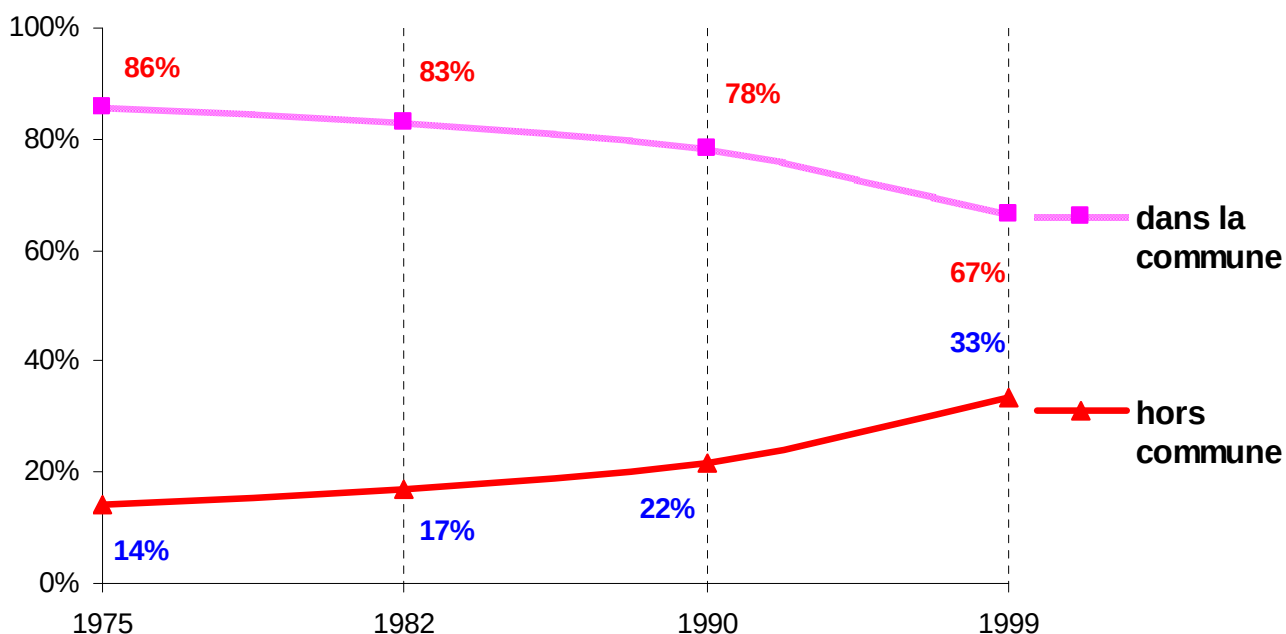
Le centre-ville regroupe pas moins de 103 commerces et services.

Ainsi, en l'absence de pôle urbain important à moins de 30 km, MONTOIRE s/Loir exerce une attractivité substantielle sur les petites communes rurales environnantes.

La commune de Montoire se positionne aujourd'hui comme un pôle-relais de Vendôme, Blois et Le Mans.

Un bassin d'emploi attractif

Evolution des migrations alternantes de 1975 à 1999



Source : INSEE, RGP 1975 à 1999

18

La répartition des migrations pendulaires (relations domicile / travail) confirme le statut de pôle d'emploi intermédiaire de MONTOIRE s/ le LOIR, intercalé entre les autres bassins d'emploi de Vendôme et Château-Renault :

- Les travailleurs de MONTOIRE s/ le LOIR résident en large majorité sur la commune (67% des migrations),
- Mais depuis 1990, de plus en plus d'actifs sortent de MONTOIRE s/ le LOIR pour aller travailler à l'extérieur (croissance de 11% entre 1990 et 1999).

Les sorties d'actifs se font principalement vers le nord de MONTOIRE s/ le LOIR et presque pour moitié vers le nord-ouest, notamment l'agglomération de Vendôme :

- 26% vers Vendôme (111 actifs),
- 18,5% vers les deux cantons de Vendôme (79 actifs),
- 14,3% vers le canton de Savigny s/Braye (61 actifs).

Par ailleurs, 75 résidents de MONTOIRE s/ le LOIR travaillent dans le canton.

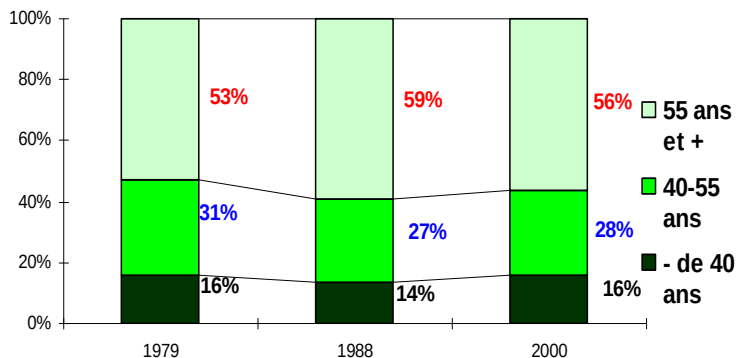
Les relations vers le sud sont plus marginales, notamment vers Château-Renault (7 actifs).

D'autre part, l'aire d'influence du bassin d'emploi de MONTOIRE s/ le LOIR est également tournée majoritairement vers son canton et les communes du nord :

- 330 actifs entrant sur la commune proviennent du canton même,
- 228 sont issus de Vendôme ou des cantons de Vendôme,
- 171 proviennent du canton de Savigny s/Braye.

L'agriculture

Evolution de la répartition par âge des exploitants
1979-2000



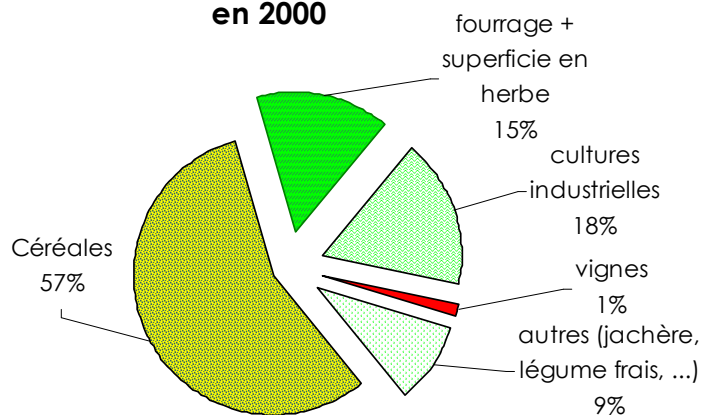
Source : INSEE, RGA 2000

A l'instar de l'évolution nationale, l'agriculture montoirienne est en pleine mutation :

- Baisse des effectifs agricoles,
- Vieillissement des exploitants.

Pour autant, ce domaine se spécialise de plus en plus, le taux d'équipement augmente, pour une meilleure rentabilité.

Utilisation du sol (superficie agricole utilisée)
en 2000



Source : INSEE, RGA 2000

A l'interface entre différents domaines de production, l'utilisation du sol est à prédominance de grandes cultures :

- 57% en céréales,
- 18% en cultures industrielles.

En raison des terres inondables du val du Loir, la présence des prairies en pâture est significative (15%). Mais en parallèle, le cheptel ne cesse de diminuer, au profit principalement des élevages hors-sol en volailles. Les surfaces en herbe disparaissent (-195 ha entre 1988 et 2000), au profit des jachères (+70 ha).

19

Une spécificité viticole qui subsiste

Certaines parcelles sont classées en Appellation d'origine Contrôlée « coteaux du Vendômois ». Ils méritent à ce titre une protection particulière, d'autant que certaines exploitations ont un avenir de succession assuré.

Si l'agriculture montoirienne se spécialise et s'intensifie, la diminution de l'élevage pose la question du devenir des espaces naturels du val du Loir, principalement en pâture.

La viticulture demeure une particularité sensible.

3 – ANALYSE DU LOGEMENT

Le renouvellement de la population est subordonné à l'évolution du logement. La structure du parc est un indicateur explicatif de l'attractivité communale. L'étude qui suit a donc pour but de cerner comment ce facteur a influencé et influence encore aujourd'hui le contexte structurel.

Composition du parc de logement

Une commune résidentielle dans un paysage attractif...

Nombre de logement par catégorie en 1999

Source : INSEE, RGP 1999

	Total du parc	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants	
	v.a.	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
MONTOIRE	2 196	1824	83,1%	195	8,9%	177	8,1%
Canton	5 193	3838	73,9%	960	18,5%	395	7,6%
Vendôme	8 690	7881	90,7%	313	3,6%	495	5,7%
Château-Renault	2 522	2318	91,9%	30	1,2%	174	6,9%
Savigny s/Braye	1 138	891	78,3%	146	12,8%	101	8,9%
Département du Loir & Cher	156 950	130582	83,2%	15538	9,9%	10830	6,9%

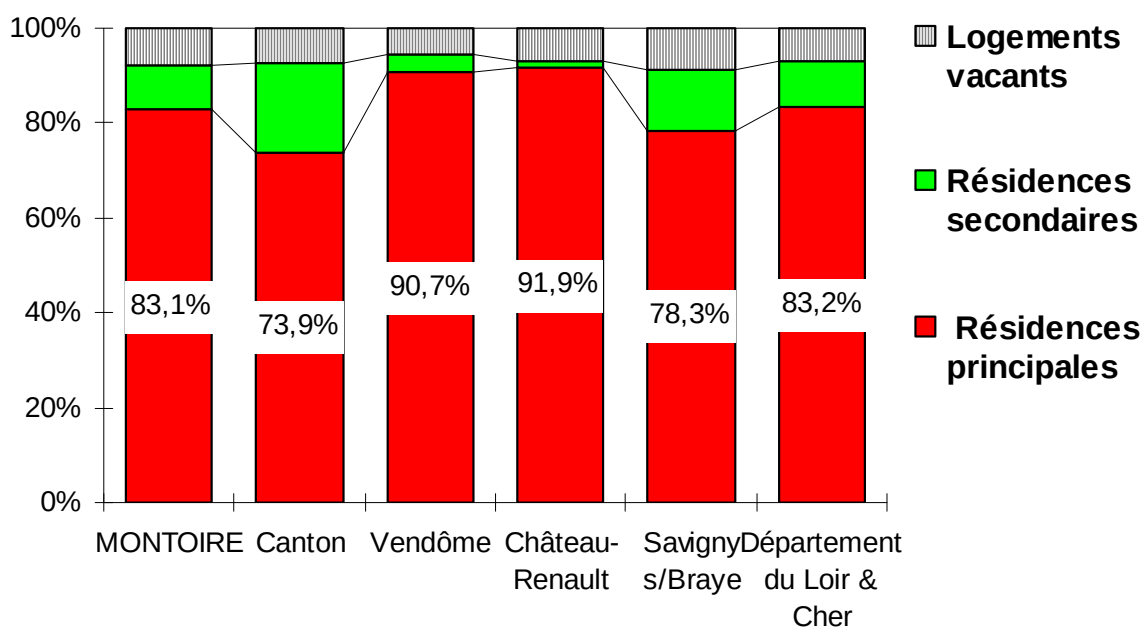
Certes, MONTOIRE s/ le LOIR est une commune principalement résidentielle (83% de résidences principales. Mais la qualité de son environnement incite à l'installation de villégiature, plus prononcée que dans les communes urbaines environnantes :

- 9% de résidences secondaires, contre 3,6% à Vendôme et 1,2% à Château-Renault.

Cela est d'autant plus fort dans les communes environnantes du canton : 18,5% de résidences secondaires.

20

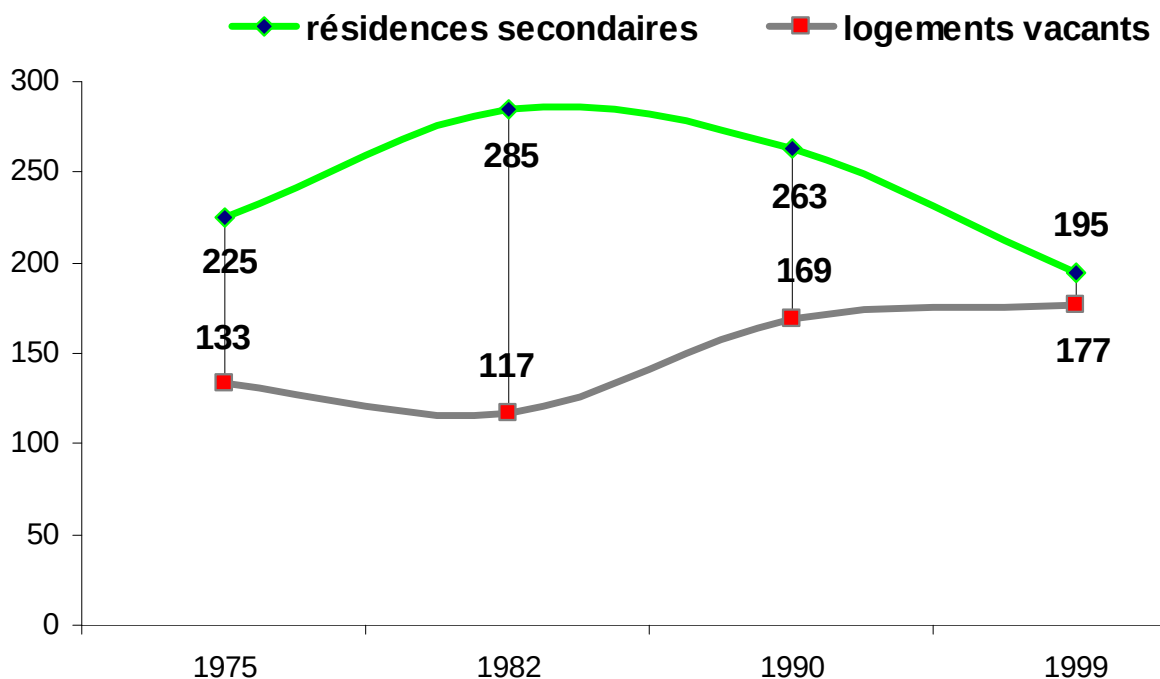
Comparaison du statut des logements en 1999



Source : INSEE, RGP 1975 à 1999

...Mais une pression immobilière en baisse

Evolution de la part des résidences secondaires et des logements vacants de 1975 à 1999 (en valeurs réelles)



Source : INSEE, RGP 1975 à 1999

21

Pour autant, l'attractivité de MONTOIRE s/le LOIR semble traverser une période d'inertie :

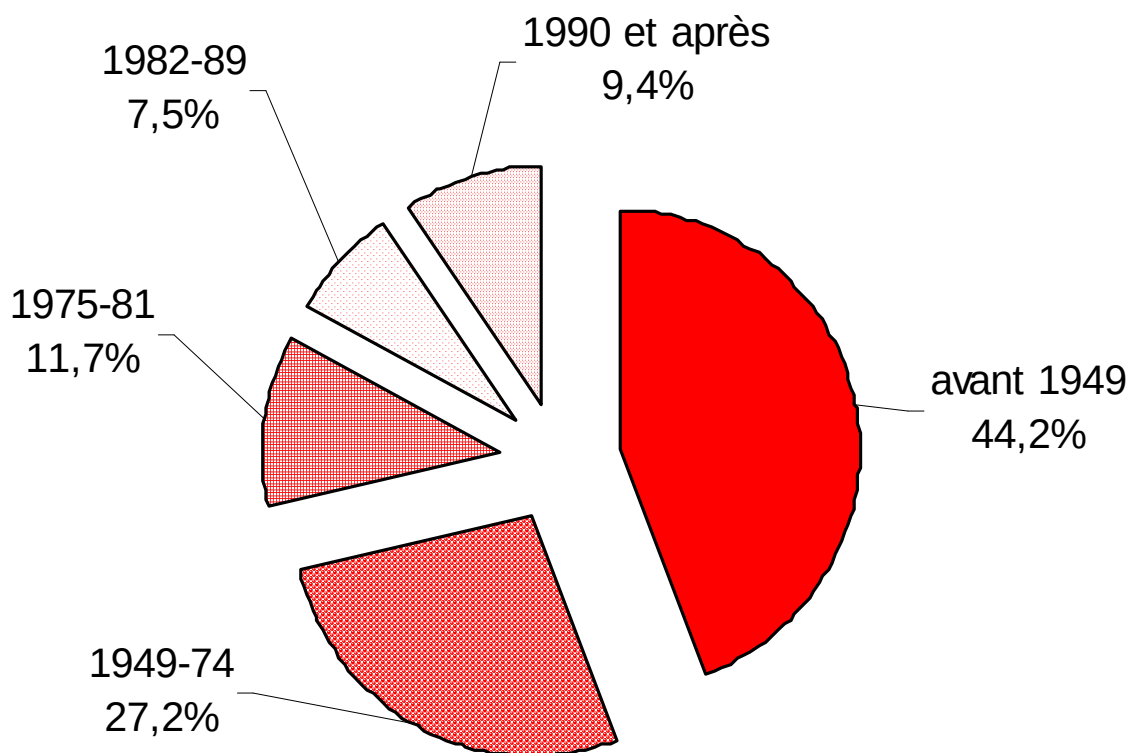
- Le nombre de résidences secondaires diminue (-90 entre 1982 et 2000),
- Alors que au contraire, la part de logements vacants augmente (+70).

Cette évolution peut être liée en partie à la conversion de certaines résidences secondaires en résidences principales, mais aussi à des blocages fonciers ou une baisse de la demande, préjudiciable pour le devenir du parc ancien notamment.

Un parc ancien de logements individuels

Un ralentissement de la production depuis 20 ans

Epoque d'achèvement du parc de logements



Source : INSEE, RGP 1999

Les logements datant d'avant-guerre représentent presque la moitié du parc (44%). Le patrimoine bâti de MONTOIRE s/ le LOIR est donc important.

La période d'après-guerre a été florissante pour la construction, mais depuis 1982, elle s'est ralentie : 17% du parc a été édifié au cours de 20 dernières années.

Néanmoins, la production de logement a repris depuis 1990 :

- 9,4% du parc,
- contre 7,5% du parc construit entre 1982 et 1989.

Une production principalement de logements individuels...

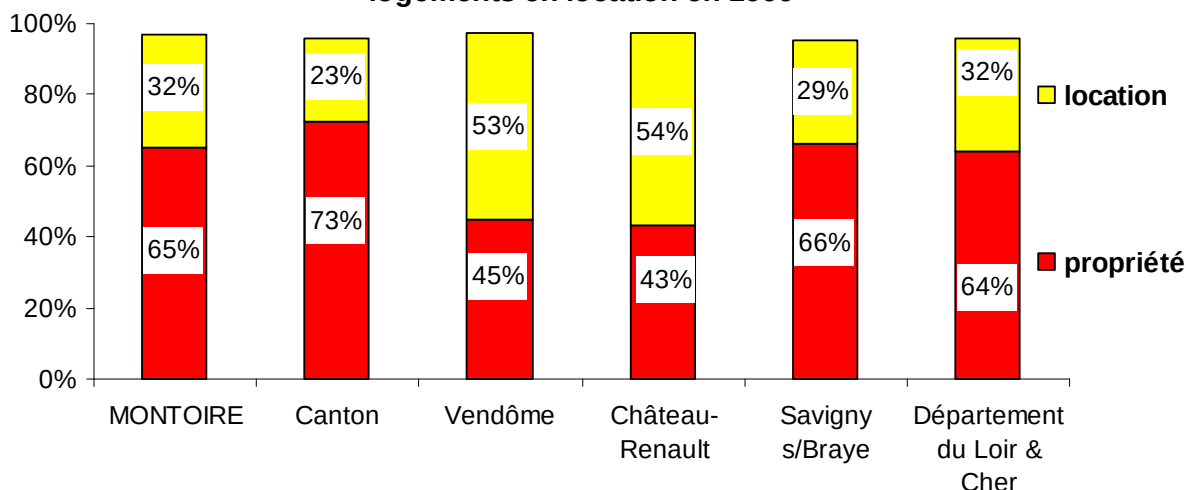
Bien que MONTOIRE s/ le LOIR soit une commune urbaine, la part de logements collectifs ne semble pas adaptée à sa taille :

- Vendôme a un parc de logements équilibré entre individuels (50%) et collectifs (47%) ;
- Même Château-Renault, de taille sensiblement équivalente, dispose de 13% de plus de logements collectifs.

Un déficit de logements pour les ménages en début de parcours résidentiel

Le locatif peu représenté dans le Pays

Comparaison de la part des logements en propriété et de celle des logements en location en 1999



Source : INSEE, RGP 1999

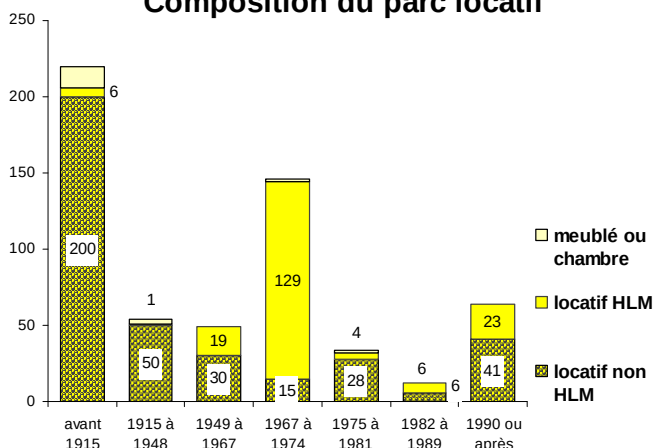
23

Le mode d'occupation du parc principal est en corrélation avec le vieillissement constaté de la population montoirienne. En effet, la prédominance des ménages installés de longue date ou en fin de parcours résidentiel se traduit par une part importante de propriétaires (1.188 sur 1.824 logements).

Comparativement, hormis le canton composé de petites communes rurales, où la propriété est la règle, MONTOIRE s/ le LOIR dispose d'une offre en locatifs déficitaires par rapport à Vendôme où Château-Renault (32% de locataires à Montoire, contre 45% et 43%).

Du locatif social minoritaire

Composition du parc locatif



Source : INSEE, RGP 1999

Au sein de ce parc locatif (579 logements), 32% est en locatif social.

Mis à part une grosse production entre 1967 et 1974, les opérations de logements collectifs, ce vecteur d'intégration a été peu utilisé.

Un effort récent a cependant été mené dans ce sens, avec la création de 23 logements supplémentaires.

Il semble que MONTOIRE s/ le LOIR ne dispose pas d'un parc de logements suffisamment étoffé pour les ménages en début de parcours résidentiel. En l'absence d'offre suffisante, ces derniers s'installent ailleurs.

Les conclusions de l'audit habitat

Source : Livre blanc – juillet 2002 - SIAM

En juillet 2001, la Communauté de Communes du Pays de Ronsard et la Communauté de Communes du Haut-Vendômois se sont associées pour lancer un Audit Habitat sur leur territoire.

L'objectif de cet Audit Habitat est donc de permettre de lancer une réflexion intercommunale pour connaître les besoins des habitants actuels et futures de ces espaces. Cette réflexion passe par :

- L'établissement d'un Diagnostic établissant le bilan de la situation actuelle, les besoins et des propositions pour l'accueil de populations nouvelles.
- La définition d'un Programme d'Actions à court et moyen terme explicitant les outils à mettre en œuvre.

Points Forts	Points Faibles
▪ Le passage aux 35 heures peut redynamiser le marché de la résidence secondaire. ▪ La Ville de Montoire est concernée par des opérations d'acquisition investissement. ▪ Sur la période 1995-2000, il s'est construit de 119 maisons individuelles soit une moyenne de 23 logements par an.	▪ La Communauté manque de terrains à bâtir. ▪ Il existe une grande hétérogénéité des prix au m² sur l'ensemble du territoire communautaire. ▪ Le patrimoine ancien apparaît comme une réserve financière pour le privé : un certain nombre de privés souhaitent réaliser une grosse opération financière par le biais de la vente de leur bien immobilier et attendent le moment le plus propice sans se soucier de l'état de leur bien. <u>Plus spécifiquement sur Montoire :</u> ▪ Il existe peu d'entretien du parc ancien en cœur de ville engendrant des problèmes d'insalubrité. ▪ Il n'y a pas suffisamment de logements locatifs privés en cœur de ville. ▪ Il n'existe pas de politique de restructuration du cœur de ville.

Points faibles	Outils	Rôle de la Communauté de Communes	Conséquences
Manque d'entretien du parc ancien notamment à Montoire	- OPAH - Cœur de Village - Acquisition/ amélioration	- Politique incitatrice auprès des élus et de la population - Gestion administrative - Coordination maîtrise d'œuvre et financière	- Rencontre entre les élus et les opérateurs HLM pour mettre en place cette politique d'acquisition/ amélioration - Redynamisation des centre bourg et centre ville - Fédérer les commerçants
Pas de politique de restructuration du centre ville à Montoire			
Pas de document de planification	Elaboration d'un document de planification urbaine intercommunal	- Gestion de la procédure intercommunale - Politique de communication auprès des élus - Interface entre les communes, le maître d'œuvre et l'administration	- Travail à réaliser de manière conjointe et coordonnée dans le temps avec toutes les communes de la Communauté - Traduction du territoire à l'échelle intercommunale - Renforcer l'esprit communautaire - Rencontre avec la population
Pas de réflexion en amont sur le positionnement des zones d'urbanisation (problèmes paysagers, environnementaux et assainissement)			
Difficulté pour Montoire de jouer son rôle de ville-relais	Par le biais du contrat Ville Moyenne réaliser un diagnostic complet de la commune et un programme d'actions	- Cofinancement possible de la Communauté de Communes - Permettre à Montoire de renforcer son rôle moteur pour la CCPR	- Rencontre avec la population - Meilleure synergie entre Montoire et sa périphérie - Obtention d'aides pour le financement des équipements
Non valorisation de la ville centre			
Mauvaise répartition des logements sociaux sur l'ensemble du territoire	Plusieurs outils peuvent être envisagés : - Mise en place d'un outil de recensement collectif : un fichier centralisant les demandes sur l'ensemble de la Communauté de Communes - Diffusion d'un guide des aides pour le développement de l'habitat - Création d'un poste d'assistance technique aux communes	- La Communauté de Commune serait le Maître d'Ouvrage - Projet financé par la Communauté de Communes (mobilisation d'aides complémentaires) - Interface entre la population, les communes et les opérateurs HLM	- Mise à jour régulière des fichiers et transmission aux organismes HLM donc nécessité d'avoir une personne à mi-temps pour remplir ce rôle - Meilleure connaissance de la demande en logement locatif sur les communautés
Absence de moyens d'observation			
Besoin d'avoir une meilleure connaissance du marché du logement sur la Communauté de Communes			



DEUXIEME PARTIE

L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

Chapitre 1

Les caractères du site naturel

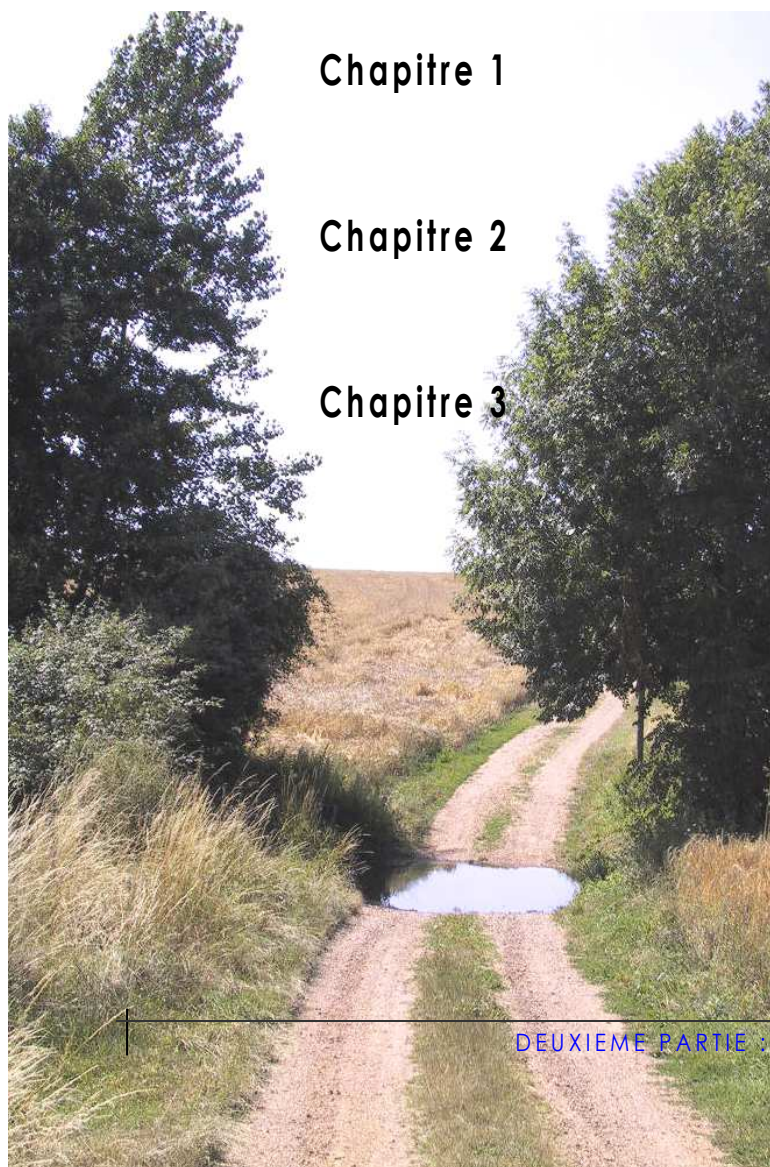
26

Chapitre 2

L'analyse paysagère

Chapitre 3

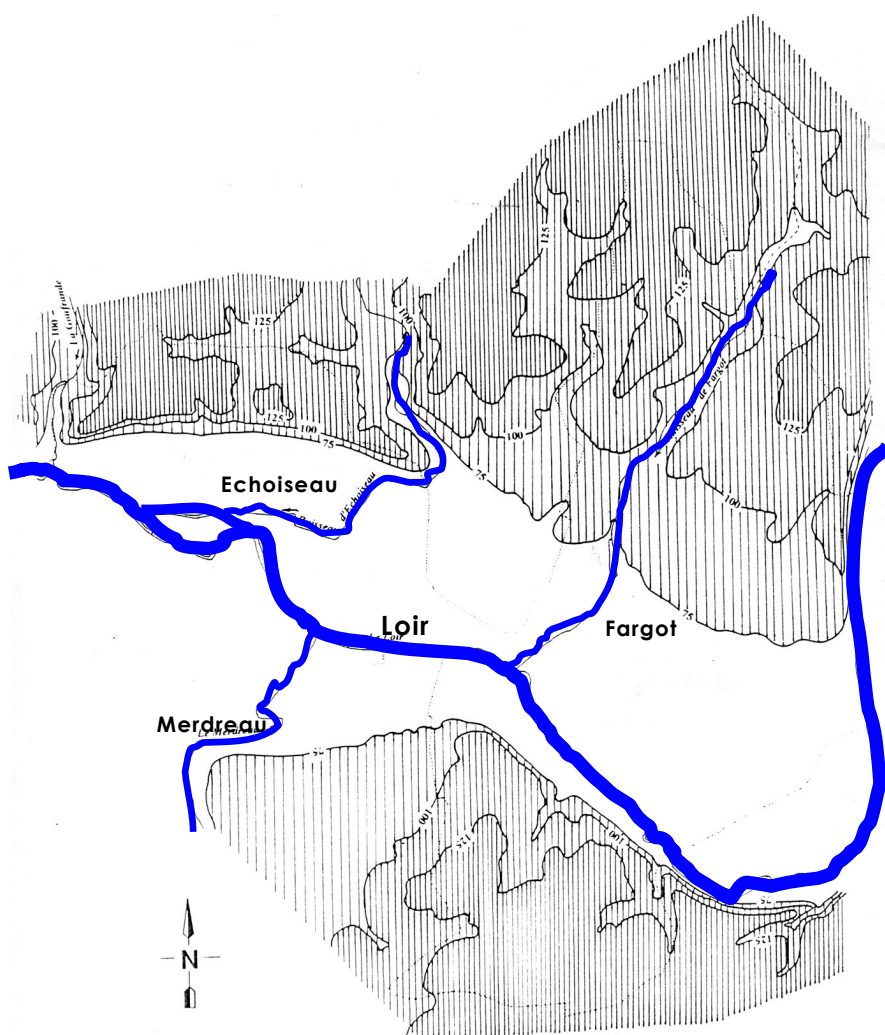
L'analyse urbaine



CHAPITRE 1

LES CARACTERES DU SITE NATUREL

TOPOGRAPHIE & HYDROLOGIE



Le territoire communal est fortement marqué par le passage du Loir, qui a creusé sa vallée au travers d'un plateau sans grands reliefs, qui se distingue au nord et au sud.

Le val n'excède pas les 75 m d'altitude, alors que le plateau dépasse les 125 m.

La transition s'effectue soit par un escarpement (rive sud du Loir dans le secteur de St-Oustrille et des Réclusages et rive nord de St-Quentin), voire certains secteurs en falaise, soit par un glacié de terrasses (secteur du Tertre, au nord de la ville), selon la dureté des roches traversées.

Le territoire communal de MONTOIRE est concerné par au seul bassin versant du Loir, alimenté également par de petits collecteurs naturels : le ruisseau de Fargot et de l'Echoiseau au nord, le ruisseau du Merdreau au sud.

27

Source : Rapport de présentation du POS initial

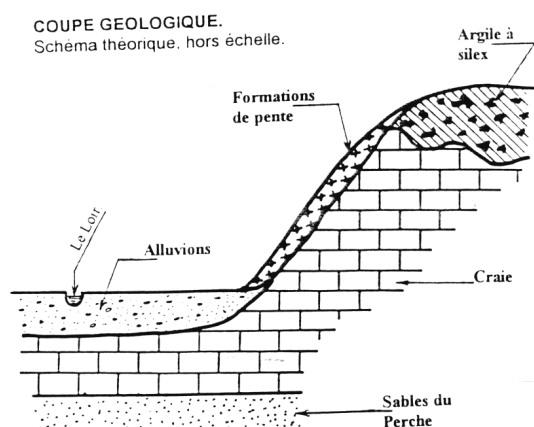
La protection de la ressource en eau

L'alimentation en eau potable de l'agglomération se fait par les captages de Villeneuve (F3 et F4), qui prélèvent dans le niveau du Cénomanien, de bonne qualité hormis une certaine teneur en fer.

La commune est incluse dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux – Loire Bretagne -, adopté par le comité de bassin le 04 juillet 1996. A l'époque, la qualité physico-chimique du Loir était recensée comme étant moyenne (2).

L'objectif de la qualité de l'eau est fixé dans le SDAGE Loire/Bretagne à bonne (1B).

LA GEOLOGIE



Le sous-sol profond est composé des formations du Cénomanién (ère secondaire) connues sous le nom de « sables du Perche ». C'est un ensemble à dominante sableuse, mais contenant aussi des niveaux intercalés de grès et de marnes.

Au-dessus des sables du Perche se situe un important massif crayeux correspondant aux étages Turonien et Sénonien. Sur les plateaux l'épaisseur de cette formation est de l'ordre de 60 à 80 m. Elle est à tendance marneuse à la base, puis sableuse et se termine par une craie blanche à silex. Ce niveau a été abondamment exploité, souvent en carrières souterraines, comme pierre à bâtir. Les niveaux les plus durs peuvent être le siège de phénomènes karstiques (galeries, cavités, etc.).

Source : rapport de présentation du POS initial

Sur les plateaux la craie est recouverte par l'argile à silex. L'épaisseur en est très variable, généralement comprise entre 10 et 30 m. S'y mêlent les lambeaux épars d'une formation détritique d'âge éocène, parfois consolidée en lentilles de poudingue à silex (les Perrons).

A cette structure d'ensemble s'ajoutent les phénomènes d'âge Quaternaire, liés à la présence du Loir.

- Le creusement de la vallée se traduit également par des formations de pente sur les versants. Il s'agit d'un mélange de craie altérée, d'argile à silex, localement de formations sableuses éocènes, qui se sont mise en place par glissements successifs et dont la stabilité actuelle n'est pas toujours assurée.
- C'est ensuite l'alluvionnement du fond de la vallée. Dans ce secteur, les alluvions sont à tendance sablo graveleuse et leur épaisseur peut atteindre 8 à 10 m.

LA VEGETATION ET LE MILIEU NATUREL

Les zones humides de vallée

Elle est caractéristique des zones humides, avec une végétation hygrophile et rivulaire dense. Les pacages et prairies permanentes y sont concentrés.

Le val du ruisseau de Fargot se distingue par une densité végétale plus marquée.

Les boisements de coteau et de plateau

La succession de domaines et de châteaux sur le coteau a préservé jusqu'à aujourd'hui des massifs boisés significatifs. Le plateau est également ponctué de boisements denses, notamment sur les arrières du château et de Lavardin, ainsi que de part et d'autre du val de Fargot.

Les grandes cultures du plateau

C'est surtout sur les terres bien drainées du plateau que l'agriculture intensive a trouvé sa place. Le système beauceron de grandes cultures, sur des parcelles sans fin y est généralisé.

SITES NATURELS ET PATRIMOINE REMARQUABLE

Z.N.I.E.F.F.

La commune est concernée par une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.

ZNIEFF : Depuis Roquinvert jusqu'à Lavardin – coteau boisé sud de la vallée du Loir de type I	
Type de milieu	Coteau abrupt boisé, carrières souterraines
Intérêt	Faunistique et floristique
Protection existante	Site inscrit (ensemble du village de Lavardin)

Source : Porter à Connaissance de l'Etat

Sites d'importance communautaire

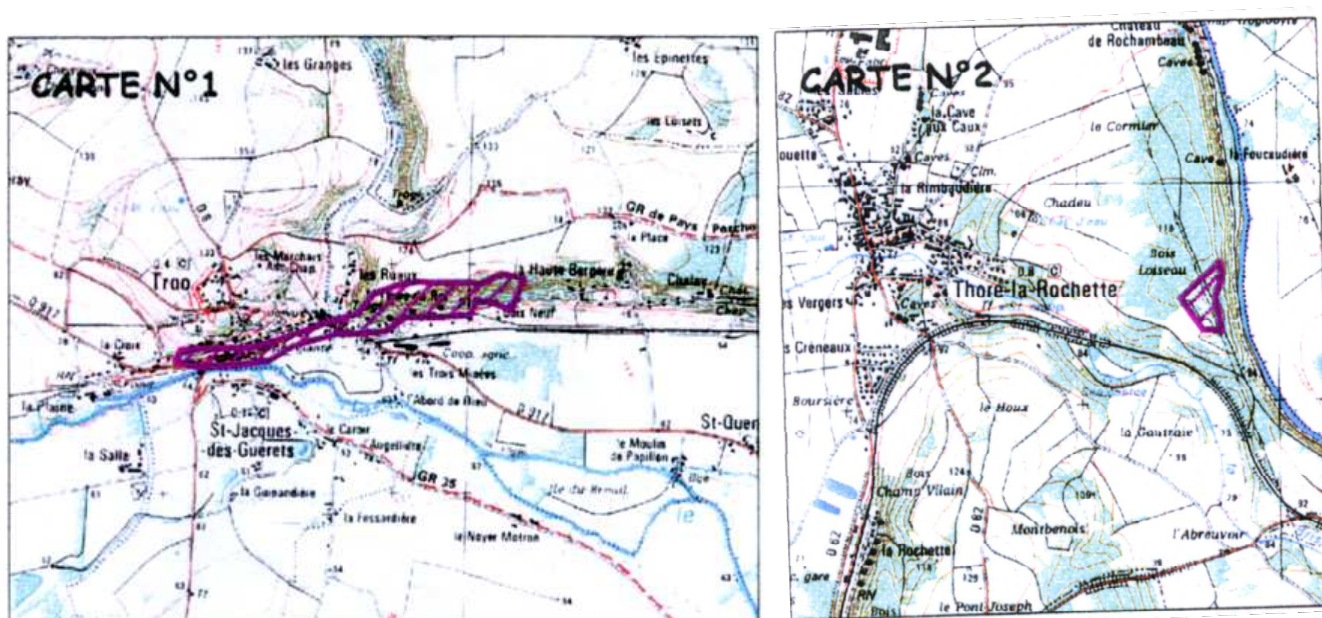
Dans un souci de préserver et d'améliorer leur patrimoine naturel et paysager, les Etats membres de la communauté européenne ont validé, le 21 mai 1992, la directive 92/43 dite « directive habitat ». Elle préconise le maintien de la biodiversité par la conservation d'habitats naturels et d'habitats d'espèces. Son ambition n'est pas de créer des sanctuaires de nature où toute activité humaine serait exclue, mais de concilier protection de la nature et exploitation agricole, forestière, halieutique et cynégétique. Le maintien de ces activités humaines est parfois nécessaire à la préservation de certaines espèces animales ou végétales.

En 1995, après une série d'inventaires, la DIREN centre a défini sur proposition du Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel, 14 enveloppes de référence Natura 2000 pour le département. Ces enveloppes de travail initial ont été validées par le Museum National d'Histoire Naturelle.

La prochaine étape sera la désignation d'une Zone Spéciale de Conservation sur ce site, par arrêté ministériel.

Coteaux calcaires riches en chiroptères des environs de MONTOIRE	
Surface	18 ha
Intérêt	Ensemble de galeries souterraines utilisées par les chauves-souris en hibernation. On recense 10 espèces présentes, dont 5 inscrites à la directive Habitats. L'espèce la mieux représentée est le murin à oreilles échancrées. Pelouse sur calcaire représentative des formations des coteaux du Loir-et-Cher.
Caractère du site	Coteaux calcaires de la vallée du Loir occupés par de nombreuses galeries à flanc de coteaux.

Source : Porter à Connaissance de l'Etat



30

Le patrimoine architectural et historique remarquable

Les monuments classés ou inscrits

Il est très dense sur la commune :

- Chapelle St-Gilles
- Chapelle désaffectée de la Madeleine
- Restes de l'ancienne chapelle St-Laurent encastrés dans le mur de clôture du cimetière
- Ruines du château
- 52, place Clémenceau (façade et toiture)
- place G. Clémenceau, ancienne maison du bailli
- faubourg St-Oustrille, maison renaissance dite « maison Taillebois »

- château de Chalay (escalier, rampe, chapelle y compris la pierre tombale de Marescot, pigeonier troglodytique et façade de l'orangerie troglodytique)
- ancien couvent des Augustins (aile nord du cloître).

Mais MONTOIRE est également concerné par les périmètres de protection autour de monuments situés sur les communes environnantes :

- Maladrerie (Troo)
- Arboretum de la Fosse (Fontaine-les-Coteaux)
- Eglise St Almere (Roches l'Evêque).

Certains quartiers présentent quant à eux une harmonie et une cohérence architecturale qui confèrent tout leur charme :

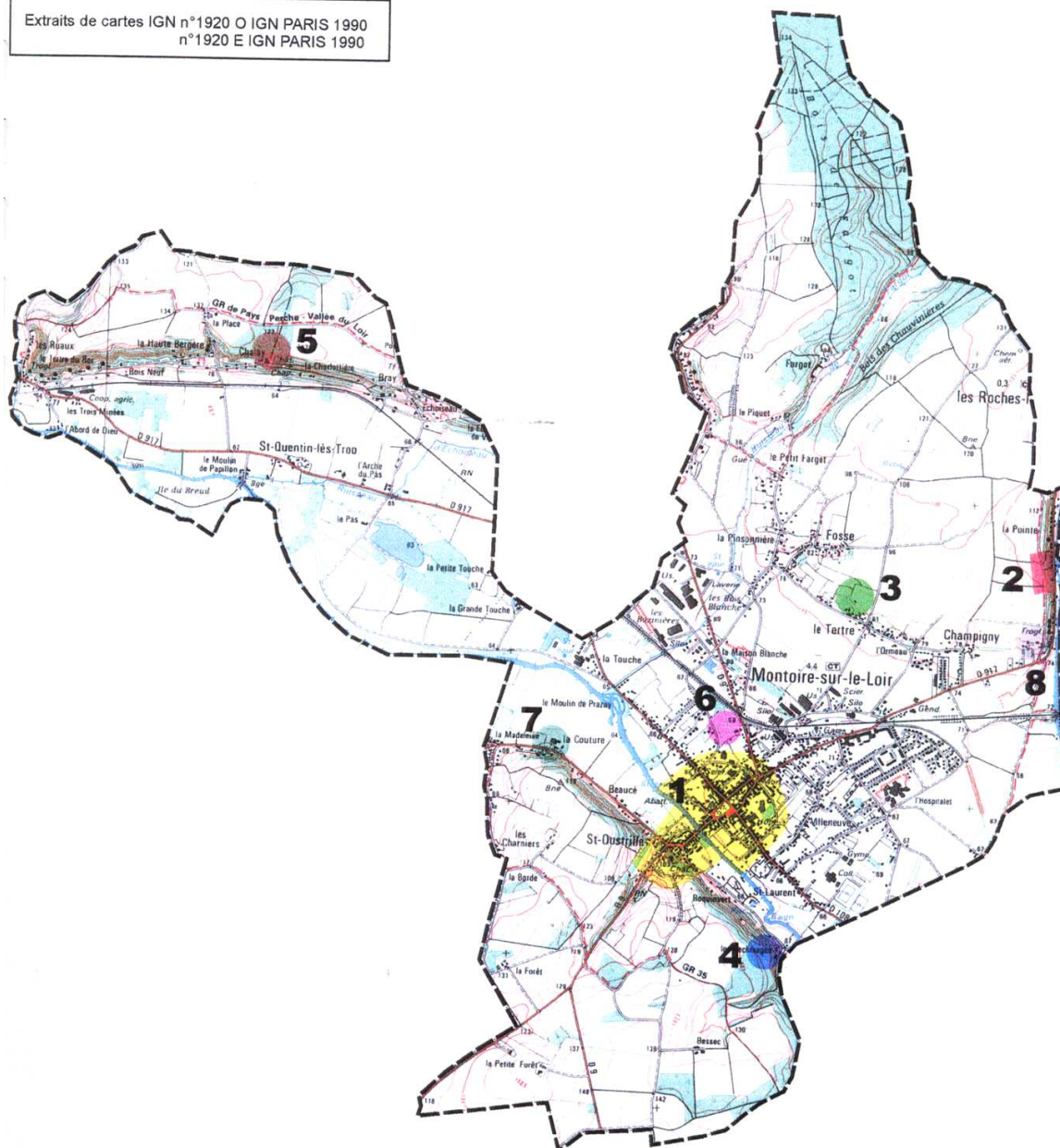
- St-Oustrille,
- Village de St-Quentin.

Un patrimoine des années 30 se distingue dans l'ensemble de l'agglomération par des formes et des implantations différentes de leur environnement. Il apparaît important de permettre l'évolution de ce type de bâti original.

Les sites archéologiques

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise valeur d'un site ou de vestiges archéologique (Article R. 111.3-2 du Code l'Urbanisme).

Extraits de cartes IGN n°1920 O IGN PARIS 1990
n°1920 E IGN PARIS 1990



LEGENDE

- 1. Le Bourg médiéval et le quartier st Oustrille (occupation médiévale); site néolithique; site protohistorique
- 2. La Pointe. Site médiéval
- 3. Le Tertre. Site gallo-romain
- 4. Les Reclusages. Site néolithique; site protohistorique
- 5. St Quentin lès Troo, Châlay. Château médiéval Site gallo-romain
- 6. Faubourg des Pâtis. Site protohistorique
- 7. La Madeleine. Site préhistorique
- 8. La Pointe. Site préhistorique


 Liberté - Égalité - Fraternité
 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Commune de
MONTOIRE SUR LE LOIR
ST QUENTIN LES TROO

Direction
 Départementale
 de l'Équipement
 Loir et Cher
 Bureau de
 l'Urbanisme

SITES ARCHÉOLOGIQUES
 JUILLET 2001

LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les risques d'inondation

Document réglementaire de référence unique (Cf. en annexe du présent PLU), le plan de prévention des risques naturels inondation liés aux crues du Loir, approuvé par arrêté préfectoral du 17 OCTOBRE 2003, clarifie les dispositions applicables. Il s'attache à l'ensemble des zones inondables du Val du Loir définies dans le département, établi sur la base d'une crûe de référence qui n'a pas été observée (crûe supérieure aux crûes historiques du XXe siècle dont les repères sont exploitables).

Le P.P.R. définit deux types de zones :

1. la zone rouge « A », à préserver de toute urbanisation nouvelle pour laquelle les objectifs sont, du fait de son faible degré d'équipement, d'urbanisation et d'occupation :

- la limitation d'implantation humaine permanente,
- la limitation des biens exposés,
- la préservation du champ d'inondation et la conservation des capacités d'écoulement des crues.

Dans toute cette zone, en vue de ne pas aggraver les risques ou de ne pas en provoquer de nouveaux et assurer ainsi la sécurité des personnes et des biens, toute extension de l'urbanisation est exclue.

2. La zone bleue « B », dite hors champ d'expansion des crues, constituant le reste de la zone inondable dans lequel le caractère urbain est consacré. Il s'agit des zones physiquement urbanisées, et éventuellement des zones dites de « respiration » dans lesquelles l'urbanisation est possible. Compte tenu des enjeux de sécurité, les objectifs sont :

- la limitation de la densité de population,
- la limitation des biens exposés,
- la réduction de la vulnérabilité des constructions.

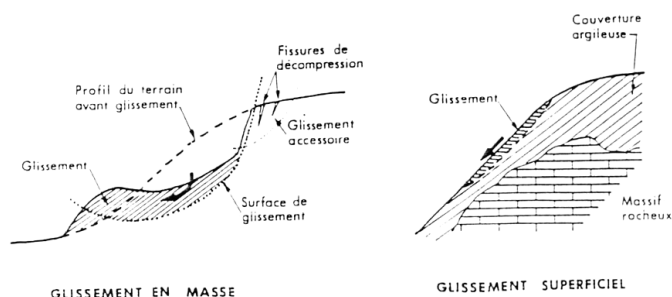
33

Les zones A et B sont divisées en fonction de l'aléa :

- 1er aléa faible : profondeur de submersion inférieure à 1m sans vitesse marquée.
- 2e aléa moyen : profondeur de submersion comprise entre 1m et 2m avec vitesse nulle à faible ou profondeur inférieure à 1m avec vitesse marquée.
- 3e aléa fort : profondeur de submersion supérieure à 2m avec vitesse nulle à faible ou profondeur de submersion comprise entre 1 et 2m avec vitesse moyenne ou forte.
- 4e aléa très fort : profondeur supérieure à 2m avec vitesse moyenne à forte

Les risques de mouvements de terrain

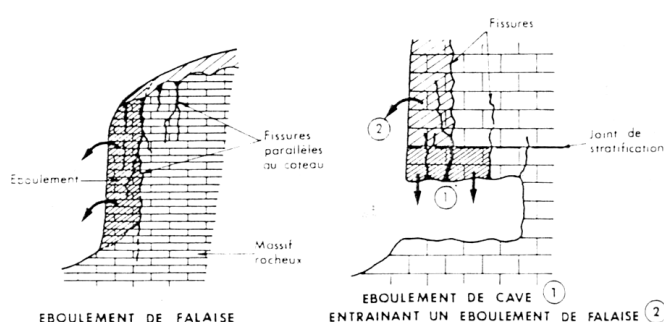
Les glissements



Ils affectent les terrains argileux ou marneux situés sur les pentes et sont liés à l'humidité des sols. La surface de rupture est globalement celle d'une calotte sphérique. Ils se produisent généralement lentement.

Des glissements superficiels en nappe peuvent également se produire sur les pentes redressées, ils sont plus soudains et si la teneur en eau est très importante, il peut se produire une coulée de boue.

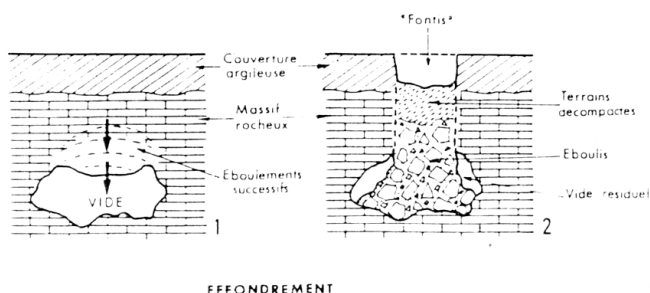
Les éboulements de falaise



Un massif rocheux se terminant par une paroi verticale subit un phénomène de décompression, qui se traduit par l'apparition de fissures parallèles au coteau. Par altération, ces fissures s'agrandissent, puis la rupture intervient brutalement.

34

Les effondrements



Les vides (cavités naturelles ou artificielles) situées dans les massifs rocheux évoluent par éboulements successifs de leur toit, formant une cloche d'effondrement, la cavité remonte vers la surface jusqu'à la rupture et un fontis s'ouvre à la surface du sol.

La présence de caves ou carrières s'ouvrant le long des falaises est un facteur aggravant d'instabilité.

Les zones de risques

Avertissement : Il ne s'agit ci-dessous que d'un repérage aléatoire, qui ne garantit en rien un recensement exhaustif.

Il s'agit de tous les secteurs de coteaux et de falaise de la commune :

- Du village de Troo à la RD 9 jusqu'en limite communale nord ;
- L'ensemble de la rive Est de la RD 9 entre la limite communale nord et la zone d'activités des Bois blanche ;
- Le coteau de Fosse/la Pinsonnière jusqu'à Champigny – via le Tertre ;
- Le coteau sud du Loir, de St-Oustrille aux Réclusages.

Les risques de gonflement des argiles

Le BRGM a établi une cartographie des zones d'aléas retrait-gonflement des argiles dans le département du Loir-et-Cher, figurant en annexe. La commune de Montoire est concernée par ce risque.

Dans ces zones à risque, il est recommandé de mener une étude géotechnique avant tout projet de construction, afin de prendre les dispositions appropriées.

Les pollutions et nuisances de toutes natures

Les déchets

L'objectif fixé par la Loi du 13 juillet 1992 est de supprimer toutes les décharges sauvages à l'échéance du 1er juillet 2002.

A ce jour, il n'y a aucune décharge sauvage recensée sur le territoire communal.

L'environnement industriel

D'une manière générale, il n'est pas souhaitable que les établissements ou zones industrielles soient contiguës à des zones d'habitat, ou à une proximité trop étroite.

Les installations classées

35

4 établissements relevant du régime des installations classées au titre de la protection de l'environnement, et soumises à autorisation sont recensées sur la commune :

- DESMARAIS INDUSTRIES (arrêté préfectoral du 16 juillet 1999) : fabrication de cabines d'engins agricoles. L'étude de danger produite lors de la demande d'autorisation fait apparaître qu'une explosion de gaz d'un four de cuisson générerait des dégâts dans un rayon de 35 mètres environ au-delà de la limite de propriété sans toucher d'installation tierce ou cet établissement est susceptible d'avoir des conséquences dépassant les limites de l'établissement.
- GAUTRON Yves (arrêté préfectoral du 17 novembre 1980) : chantier de récupération et de stockage de métaux d'épaves
- LIGEA (arrêté préfectoral du 17 mai 1999) : silo de stockage de céréales
- MATERLIGNES (arrêté préfectoral du 14 février 1996) : fabrication de matériels électriques.

Le bruit

La RD 917 -section entrée de ville Est/Vendôme est classée voie bruyante de catégorie 4, imposant d'informer le pétitionnaire de la nuisance, dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de la dite voie.

Les nuisances visuelles

La réglementation nationale (Article L.581-2 et L.581-4 du Code de l'environnement) sur les enseignes publicitaires s'impose au présent P.L.U.

L'insécurité routière

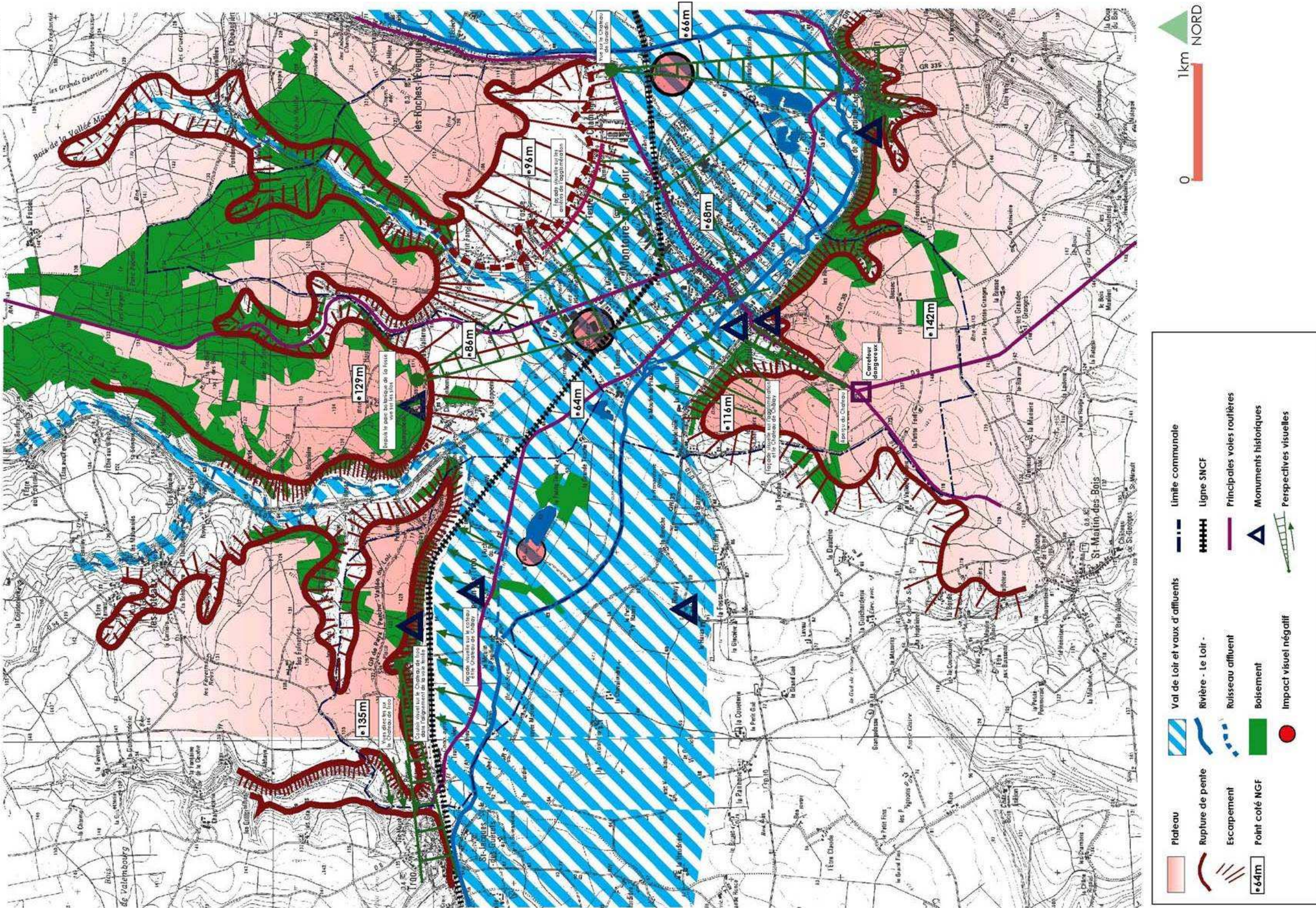
Le tableau de bord de la sécurité routière, établi pour la période du 01/01/1999 au 31/12/2003 recense :

- 10 accidents corporels
- 17 victimes
- Dont 3 tués, 5 blessés graves, 9 blessés légers.

Le présent P.L.U. devra prendre en compte ces données et tenter de proposer des dispositions visant à limiter ce constat.

CHAPITRE 2

L'ANALYSE PAYSAGERE



Contexte paysager

La commune de MONTOIRE s'inscrit dans le contexte du val de Loire vendômois et plus particulièrement dans le secteur aval de Vendôme. Cette zone se caractérise par une suite de grands méandres de moins en moins accusés en allant l'aval :

- Méandre de Thoré-la-Rochette ;
- Méandre de St-Rimay/Les Roches l'Evêque
- Méandre de Lavardin/MONTOIRE
- Méandre de Trôo.

Ces méandres ont induit, sur la rive convexe, une suite de falaises bien marquées qui alternent rive droite – rive gauche et rythment le paysage. Toutefois, suite aux déplacements de la rivière dans les temps géologiques, celle-ci ne coule pas toujours au pied du coteau et les sédiments qui s'y accumulent n'ont pas été dégagés. Il en résulte des coteaux plus doux, comme celui du Tertre à MONTOIRE.

Les coteaux les plus pentus sont boisés.

L'habitat se situe principalement dans la plaine ou en pied de coteau.

Les unités paysagères

La plaine

La cote d'altitude 75 m marque assez bien la limite du val, dont la topographie d'ensemble est assez plane. Le Loir cote 66 m NGF à l'amont et 62 m à l'aval. Dans sa partie médiane, la plaine alluviale a 1,7 km de large.

Au cœur de la vallée, les vues sur les coteaux boisés et les sites architecturaux qui y sont implantés sont exceptionnelles. Quelques écarts agricoles subsistent. L'église de St-Quentin et les quelques maisons qui l'accompagne, sont isolées dans la plaine.

Sur la plaine, le silo constitue un point de repère évident, qui signale la zone industrielle des Bois Blanche.

Les coteaux

Ils s'étagent entre 75 m et 125 m. Suivant la position des méandres, ils sont très pentus (coteau des Réclusages et de St-Oustrille) ou plus doux (coteau de Chalay). Ils sont très généralement boisés. L'habitat, plus groupé que dans la plaine, se situe dans le tiers inférieur du coteau nord. Le château de Chalay occupe une place moins dominante que la collégiale de Trôo à l'arrière plan à l'ouest.

Le plateau

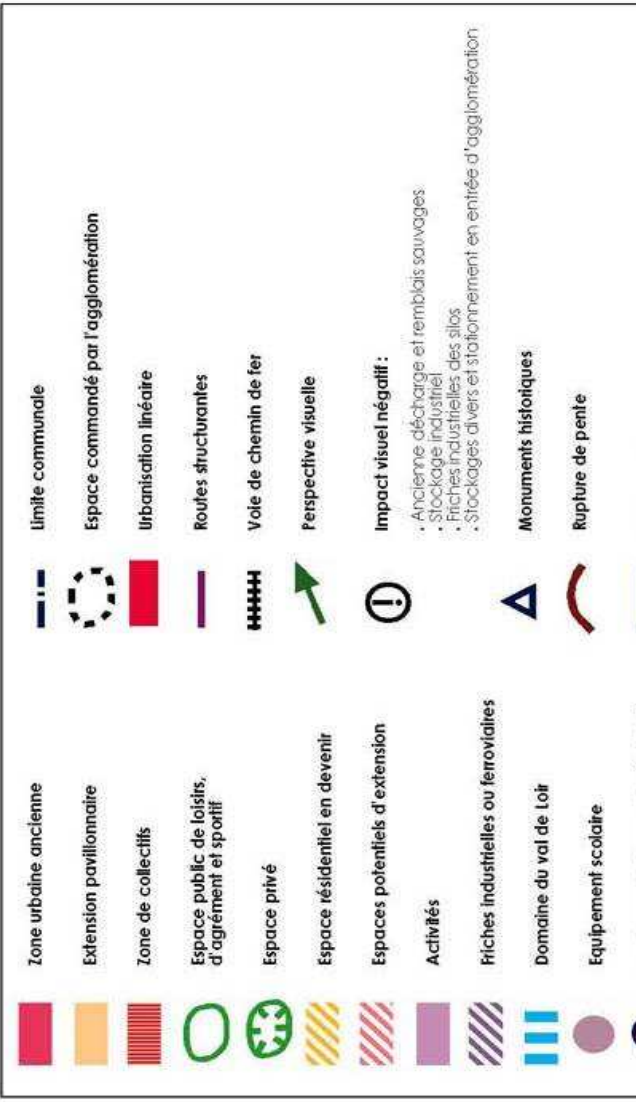
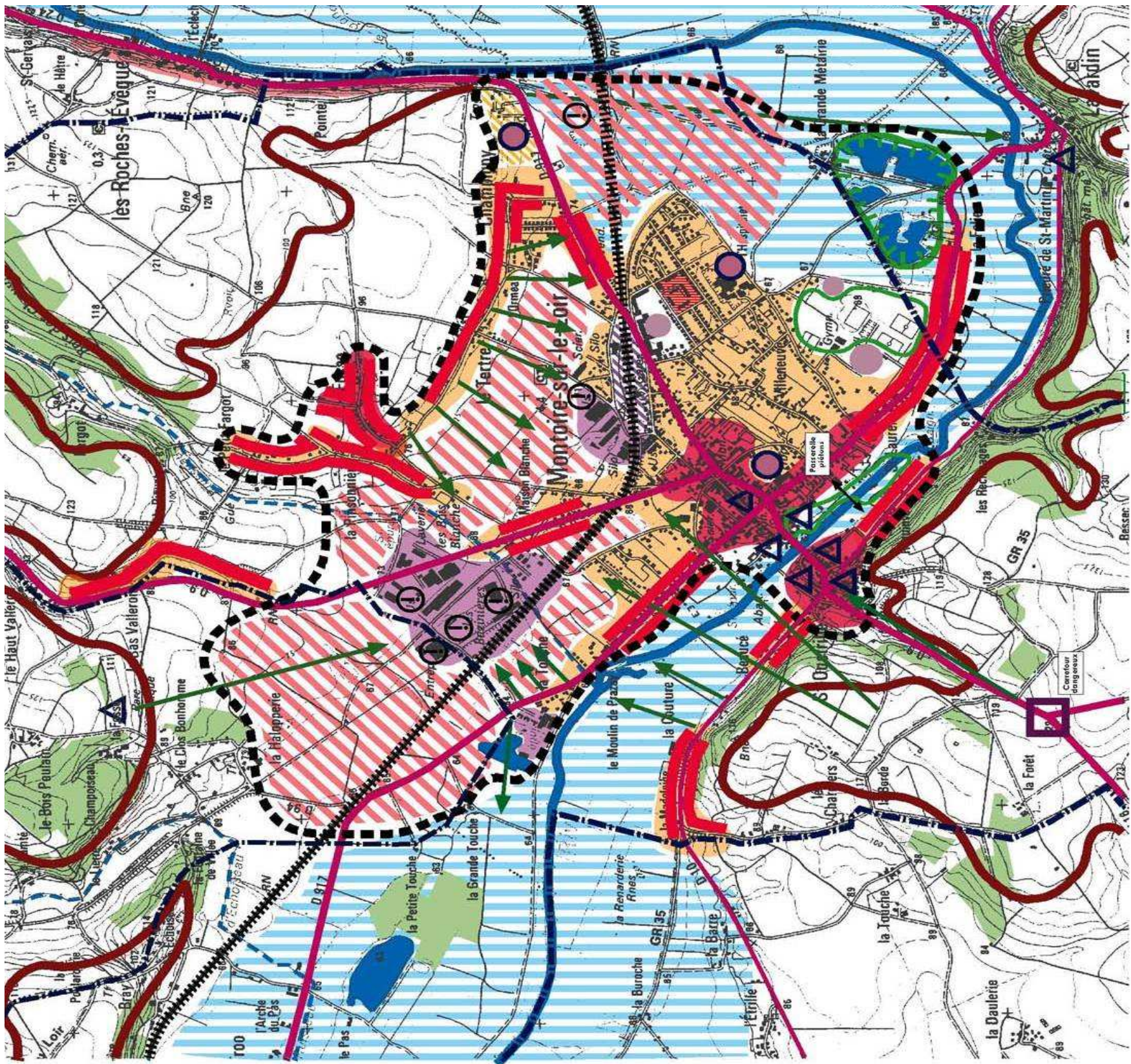
Indépendamment des vallons, il présente une topographie peu marquée, oscillant autour de 125 m. La vocation agricole y est prédominante. Des vues plongeantes dans les fenêtres laissées libres de boisement révèlent la ville.

Le plateau cultivé, parsemé de quelques boqueteaux et de haies résiduelles, offre des vues lointaines et dégagées, sa monotone est rompue par de légers vallonnements.

Les rivières

Le Loir est un élément structurant fort du paysage et de la ville. Pour autant, les vues directes sur la rivière sont rares. Il faut véritablement longer les rives pour la découvrir.

CHAPITRE 3 L'ANALYSE URBAINE



UNE ENVELOPPE « NATURELLE » DE L'AGGLOMERATION AMPLE

La plaine de Fosse...

Le site, en méandre du Loir détermine une enveloppe de développement confortable, dans tout le secteur de la plaine de Fosse.

Ce site dégagé de tout obstacle garantit des relations visuelles directes entre le cœur de ville et l'urbanisation de Fosse et du Tertre.

Il est clairement délimité :

- A l'est par l'entrée de ville sur la RD 917 ;
- Au sud par les arrières de la ville et notamment des activités nuisantes (Desmarais) ;
- A l'ouest par la zone d'activités des Bois blanches ;
- Au nord par l'urbanisation linéaire le long du coteau du Tertre.

... qui se poursuit sur la commune voisine

Le glacis topographique se poursuit vers l'ouest, face à la zone d'activités, sur la commune de Fontaine-les-coteaux. Visuellement, l'appartenance de ces terrains à l'agglomération montoirienne est évidente. Néanmoins, la limite administrative est plus forte, entre deux communes, mais surtout deux cantons différents.

41

... et à l'Est dans la zone inondable

Il s'en faut d'un faible dénivelé, pour que les terrains situés en entrée Est de l'agglomération, entre la RD 917 et le Loir, soient inondables. Si leur constructibilité est remise en cause, ils n'en demeurent pas moins en lien étroit avec les quartiers de Villeneuve et de l'Hospitalet.

Coincés entre la ligne de chemin de fer et le Loir, des espaces libres, qui tranchent avec la zone d'activités, demeurent agricoles par défaut, les contraintes d'inondabilité interdisant ici aussi tout développement urbain.

DES SITES HISTORIQUES REMARQUABLES

St-Oustrille

Le quartier de St-Oustrille, entité à part entière en rive sud du Loir, constitue le berceau historique de MONTOIRE, au pied du château. Des venelles très étroites, un bâti ancien, qui a du mal à être réhabilité, surtout le long de la rue principale (a priori en raison des nuisances générées par le trafic de poids lourds) et des jardins confidentiels clos de hauts murs marquent une prédominance minérale.

La Place Clémenceau

Autour de la place Clémenceau, point de centralité autour de laquelle s'articule toute la ville, les quartiers les plus anciens se sont développés en générant des façades architecturales tout à fait remarquables sur les espaces publics. Puis des extensions rappelant des formes villageoises se sont accolées au cœur urbain ancien, en petits agglomérats le long des rues. Les hauteurs des constructions y sont les plus élevées (sauf dans le cœur de collectifs de Villeneuve).

St-Quentin et Trôo

Commune associée, St-Quentin se distingue principalement par son village, qui n'est autre que le prolongement de celui de Trôo, à la pointe extrême ouest du territoire. Entièrement inclus dans le périmètre de protection de la maladrerie, il constitue un site unique pour la valorisation touristique du val du Loir.

Les troglodytes

Disséminés tout au long des coteaux, ils se concentrent surtout le long de la RD 917, dans le secteur de la pointe, et s'étendent sur la commune des Roches l'Evêque. Ils se caractérisent par une densité bâtie importante, souvent avec un premier rang bâti qui masque les accès aux caves.

DES EXTENSIONS URBAINES VARIABLES

42

Le développement de la ville s'est effectué selon différents modes, qui se traduisent dans le paysage urbain de MONTOIRE, par un patchwork de quartiers.

Un mitage linéaire ancien

Qu'il soit troglodytique ou pavillonnaire, le développement urbain le long des voies ou en façade des sites remarquables a été monnaie courante par le passé, récent et lointain. Les coteaux, hors d'eau et qui offrent des vues inégalées sur le paysage ont été bâtis quasiment en continu sur le territoire. La haute Bergère et Bray en sont l'illustration sur St-Quentin, alors que les Reclusages, la Couture et le Tertre se sont développés ainsi sur MONTOIRE.

La Pointe et Valleron (sur la RD 94) sont dans la même veine.

De fait, ce système s'est reproduit plus récemment le long des voies convergeant vers le centre ville, fermant les espaces arrière de ce rideau bâti.

Des opérations pavillonnaires groupées

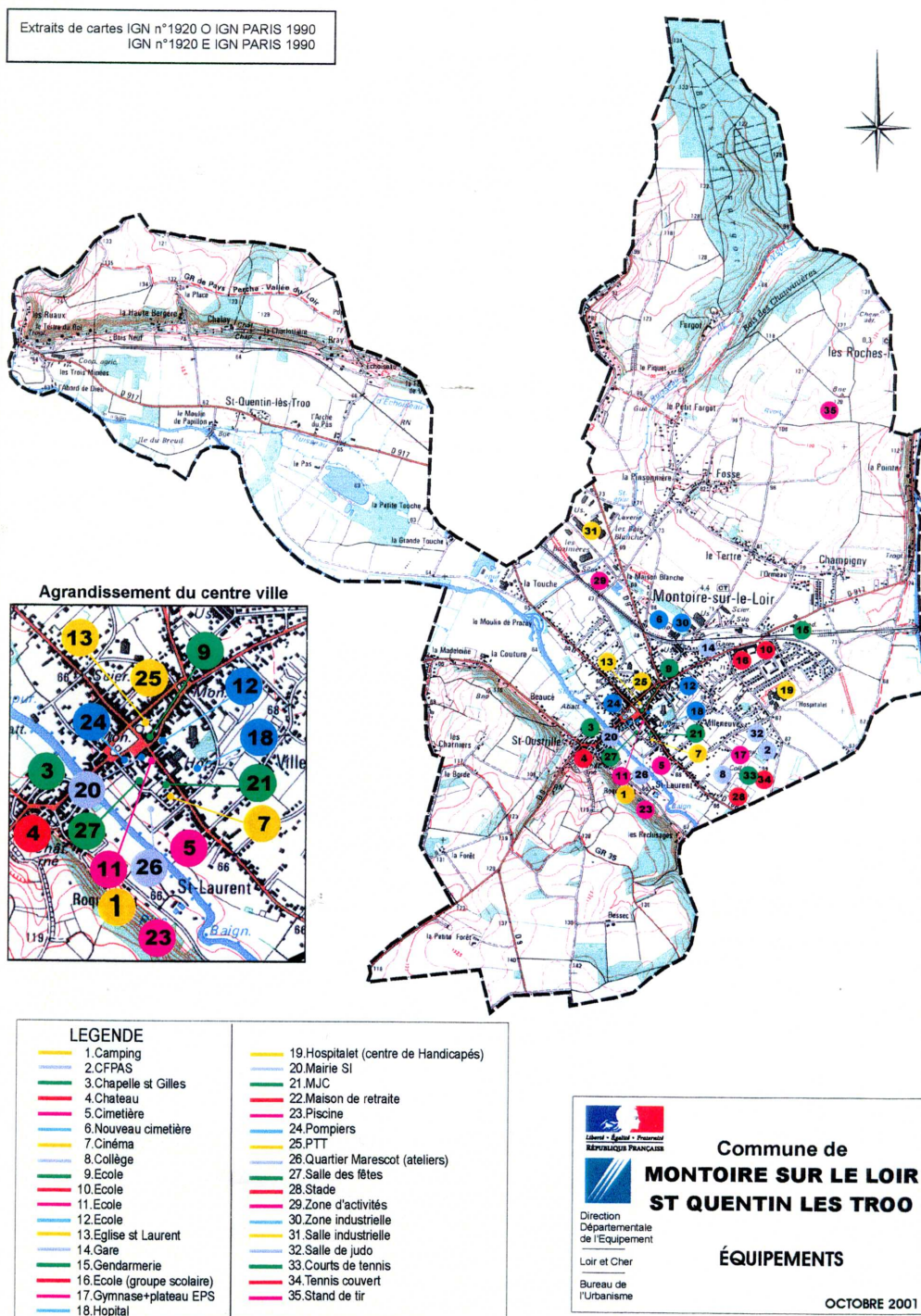
Des opérations successives, publiques ou privées ont étoffé la ville vers le nord, rapprochant progressivement l'agglomération, du Tertre, allant jusqu'à faire la jonction en entrée Est, dans le secteur de Champigny.

Un quartier dense : Villeneuve

Situé au nord-est de la ville, Villeneuve s'est édifié autour d'un cœur de bâtiments collectifs en formes de barres. Tirées au cordeau, des maisons de villes et des pavillons sur de petites parcelles se succèdent.

LA DIVERSITE DES SITES D'EQUIPEMENTS

MONTOIRE se caractérise par un haut niveau de services et d'équipements à la population, ce qui justifie son rôle de pôle pour son arrière-pays.



MONTOIRE ville accueille la quasi-totalité des équipements services à la population. La densité des équipements culturels est assez exceptionnelle. Elle traduit à la fois la volonté municipale, le souci de maintenir MONTOIRE comme le centre touristique du Pays de Ronsard et le pôle d'attraction pour les communes rurales environnantes, qui ne disposent pas des moyens financiers suffisants pour assurer le même niveau d'équipement à leurs habitants.

Marescot : un pôle culturel en développement

Tout le quartier Marescot, à l'interface entre la place Clemenceau, St-Oustrille et le Loir est en train de s'affirmer comme le pôle culturel de la ville. En tirant parti d'un événement ponctuel (festival folklorique), la ville se lance dans la reconquête de son patrimoine architectural et historique pour y abriter des équipements divers et variés.

Villeneuve sud : priorité aux équipements scolaires et sportifs

Collège, lycée agricole, terrains et salles de sport forment un ensemble cohérent et la proximité de ces divers équipements facilite leurs usages.

Les Réclusages : une vocation touristique et de loisirs

La façade sur la rive sud du Loir a été le site de prédilection pour le terrain de camping et la piscine, ainsi que pour certains restaurants.

DES ACTIVITES DISSEMINÉES DANS L'AGGLOMERATION

Hors de ces zones réservées, certaines activités perdurent au cœur de zones d'habitat, participant à la vie sociale. C'est ainsi que les commerces et les services à la population sont concentrés dans le centre bourg.

Mais des industries lourdes et/ou nuisantes perdurent encore en pleine ville, au contact direct de quartiers d'habitat.

LES CIRCULATIONS : POINT NOIR DE LA VILLE

Si MONTOIRE s'affirme comme un point de convergence des flux du Pays de Ronsard, où toutes les voies départementales se rejoignent, tous les usages se retrouvent dans le centre ville, ce qui n'est pas sans avoir un impact négatif sur le délaissement du patrimoine le long des rues les plus densément fréquentées. En effet, autour de la place Clemenceau et dans St-Oustrille, on retrouve à la fois du trafic interne et du trafic de transit, dont notamment une circulation de poids lourd pouvant, aux dires des résidents, devenir une véritable nuisance à certains pics de circulations. En quelque sorte, la ville est victime de sa situation de carrefour, d'autant qu'il n'existe qu'un seul point de franchissement du Loir.

Le développement du mitage le long des voies a distendu l'agglomération, provoquant des disfonctionnements : dimensionnement et forme des rues insuffisant pour le trafic qu'elles accueillent (secteur de Fosse), complexité des liaisons entre les quartiers périphériques et le centre ville (secteur de Fosse – le Tertre - Champigny).

DES ENTREES DE VILLE PEU VALORISEES

La zone des Bois Blanche à l'ouest

La principale zone d'activités est implantée en entrée nord-ouest de l'agglomération, sur la RD 9. Une façade s'est développée en continuité des silos, véritable point d'appel de la ville mais peu qualifiant, le long du tronçon de déviation partielle. Son extension (zone technologique) remonte sur le plateau, vers le nord et n'est pas sans générer des nuisances vis-à-vis des habitations de la Pinsonnière.

Que l'on vienne de St-Quentin ou de Fontaine-les-Coteaux, la découverte de la zone industrielle est plutôt brutale. Pour une vitrine économique de la ville, l'image est peu flatteuse, en raison de l'agressivité du silo et de ses friches environnantes le long de la ligne SNCF et de la médiocrité des traitements façade de l'ensemble de la zone : faible recul des constructions, faiblesse des traitements paysagers et des espaces libres, diversité des formes architecturales, difficulté de lisibilité de certains accès.

Une façade désordonnée en entrée Est

45

Le long de la RD 917, axe principal de liaison avec Vendôme, les activités commerciales et de services se sont succédées, sans aménagement cohérent, ce qui conduit à une mauvaise lisibilité des accès.

Le quartier nouveau de Champigny débouche directement sur la RD 917, alors que la forme particulière de la route conditionne les automobilistes à des vitesses excessives (forme en levée, alignement de platanes, canalisant la vue dans l'axe de la voie).

Cet ensemble nuit au premier plan unique sur Lavardin et le val de Loir, au débouché du secteur de la Pointe.

Une entrée remarquable par St-Oustrille

Hormis le carrefour dangereux pour les non initiés entre les RD 16 et RD 9 plus en amont, la configuration de l'entrée de ville sud est saisissante : arrivée par le plateau agricole, plongée aveugle vers la ville au travers d'espaces boisés et découverte de MONTOIRE par le quartier historique, avec les ruines du château à droite, puis franchissement du Loir et débouché sur la place Clemenceau ; une véritable succession de cartes postales, même si les façades révèlent un délaissement du patrimoine.

UNE TRAVERSE D'AGGLOMERATION COMPLEXE

Il n'est pas simple de se retrouver dans la ville tant la convergence de voies sans hiérarchie est dense. La rareté des liaisons transversales ne simplifie pas non plus les itinéraires.

UNE COUPURE DANS LA VILLE : LA VOIE FERREE

Si le trafic sur la voie ferrée demeure aujourd'hui marginal, son tracé maintient une rupture fonctionnelle dans la ville, visible dès l'entrée par la route de Vendôme. Le quartier de la gare semble écarté de la ville, alors qu'il est pourtant en son cœur. Les friches forment une dent creuse, animée toutefois par le théâtre du silo, qui révèle la valeur potentielle de ce site pour la ville.

DES SURFACES DE STATIONNEMENT VARIEES

Elles sont réparties dans toute la ville. L'ensemble des sites d'équipements et de services est desservi par des aires suffisamment dimensionnées.



TROISIEME PARTIE : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

Chapitre 1

**Les choix du P.A.D.D. (Projet
d'aménagement et de
développement durable)**

47

Chapitre 2

**Les délimitations
réglementaires**

Chapitre 3

**Synthèse des principales
dispositions réglementaires**

Chapitre 4

**Justification des dispositions
réglementaires entre le P.O.S.
et le P.L.U.**

CHAPITRE 1

LES CHOIX DU P.A.D.D.

EN TERME ENVIRONNEMENTAL ET PATRIMONIAL

La Protection et la mise en valeur du patrimoine naturel

Le paysage montoirien réside dans l'harmonie entre les différents éléments qui le constituent : le val du Loir et ses vallons affluents (Fargot, Echoiseau et Merdreau), les coteaux, les boisements.

48

En réponse, le P.A.D.D. instaure les dispositions suivantes :

- La protection de l'intégralité de la vallée du Loir ;
- La protection du val de Fargot ;
- La préservation des ambiances végétales, par la protection des boisements de coteau et du plateau ;
- La gestion raisonnée de la consommation d'espace liée au développement urbain, par la limitation des extensions urbaines à la plaine de Fosse - clairement délimitée dans le paysage – et l'urbanisation limitée sur le plateau, en appui des espaces urbains existants – secteurs de Champigny et de Fosse ;
- La restriction du mitage dans la zone rurale, en évitant la dispersion du bâti aussi bien agricole que résidentiel ;
- La préservation des sites d'importance communautaire en instance de classement (coteaux calcaires riches en chiroptères), en excluant toute urbanisation nouvelle à leurs abords.

La préservation des formes urbaines, architecturales et du patrimoine

La commune dispose de nombreux sites identitaires qu'il convient de protéger.

En outre, cette préoccupation communale détermine nécessairement une action visant à maintenir les caractères de l'architecture traditionnelle locale, tant au niveau du bâti rural - les hameaux et écarts isolés -, que du bâti urbain.

En réponse, le P.A.D.D. instaure les dispositions suivantes :

- Le maintien des caractères de l'architecture traditionnelle locale, tant au niveau du bâti rural - les hameaux et écarts isolés -, que du bâti urbain ;
- La protection stricte des ruines du château, du château de Chalay, du village de St-Quentin et Trôo et de leurs abords, des abords de Fargot, de l'arboretum de Fosse (commune de Fontaine-les-Coteaux), de l'église St-Almire (commune des Roches l'Evêque) ;
- la protection des sites archéologiques recensés.

La préservation des perspectives visuelle remarquables

Les vues révélant la richesse du patrimoine naturel et architectural de MONTOIRE et de ses environs sont primordiales pour la valorisation touristique du pays de Ronsard.

A ce titre, le P.A.D.D. instaure les dispositions suivantes :

- la préservation de la perspective sur le Loir et Lavardin depuis l'entrée est sur la RD 917
- la préservation des vues latérales sur le coteau de St-Quentin depuis la RD 917
- la préservation de la relation visuelle entre les bas de Fosse/la Pinsonnière et l'église de MONTOIRE.

La restitution des sites de carrières en espaces publics

Il s'agit de limiter l'impact sur l'environnement des sites de carrières pendant la durée de la concession et d'anticiper leur restitution à la collectivité à la fin de l'activité.

A ce titre, le P.A.D.D. instaure les dispositions suivantes :

- la limitation des sites d'exploitation à des périmètres précis, qui soient compatibles avec leur valorisation touristique et/ou de loisirs à l'avenir.

49

EN TERME D'EVOLUTION DE POPULATION

La municipalité a affirmé ses choix de développement pour les 10 ans sur la base d'un objectif de population de 5.000 habitants en 2015, soit un besoin de surfaces urbanisables pour l'habitat d'environ 30 hectares, qui sont inscrits en zone 1Aub réservée à l'urbanisation résidentielle à court terme, avec un complément d'environ 5 hectares en réserve foncière 2Aub.

Toutefois, compte tenu du caractère stratégique de la plaine de Fosse :

- qui constitue la principale réserve au développement futur,
- de la volonté d'afficher clairement les orientations de développement urbain à long terme, notamment vis-à-vis des exploitants agricoles, des riverains, et des activités économiques implantées dans la plaine,
- de la nécessité de disposer d'un classement de ces terrains qui permette la réalisation du tronçon de voie reliant la RD 917 à la RD 8, selon différents tracés
- de la prise en compte du schéma directeur de renforcement des réseaux d'adduction d'eau potable, qui requiert la réalisation d'un bouclage via la plaine de Fosse,

la collectivité a souhaité inscrire l'ensemble de la plaine de Fosse en zone 2AU de réserve d'urbanisation (environ 40 hectares).

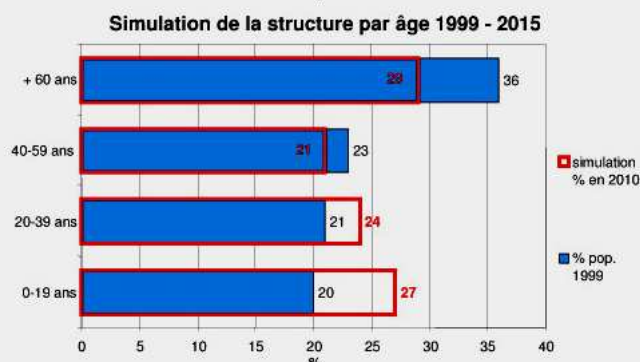
Compte tenu du rythme de croissance de ces dernières années et de l'environnement démographique déficitaire, l'objectif de 6.000 habitants semble surévalué.

Il est proposé comme base de réflexion, une croissance plus modérée, reposant sur un doublement du rythme de croissance enregistré entre 1990 et 1999 (4,9%), un taux proche de

10% sur 10 ans

Soit environ 5.000 habitants à l'horizon 2015

(croissance de 600 à 800 habitants)



Soit en simulation moyenne de croissance par classe d'âge :

- + 300 à 500 – de 20 ans
- + 200 à 400 20/39 ans
- -100 à 100 40/59 ans
- -200 à + de 60 ans

50

Soit en simulation de besoins en équipements :

- Compte tenu de la baisse des effectifs scolaires entre 1990 (près de 600 élèves en primaire et maternelle, contre 484 en 1999), les équipements existants seront-ils suffisants pour absorber un retour aux effectifs de 1990 ?
- Développement modéré des infrastructures et services aux personnes âgées, en complément des équipements existants
- Extension des équipements sportifs et culturels

Soit en simulation de besoins en superficies urbanisables :

- Taille moyenne des ménages dans le département en 1999 : 2,3 (près de 2,2 à Montoire)
- Selon une densité moyenne de 12 logements à l'hectare (valeur prenant en compte la mixité de l'habitat – collectif, maisons de ville, pavillons)
- Le besoin pour les 10 années à venir serait de
- **250 à 300 logements à créer** **soit** **20 à 30 ha pour l'habitat**

EN TERME URBAIN & D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

Le constat a mis en exergue des capacités de développement urbain importantes, conditionnées par un site clairement délimité : la plaine de Fosse.

Au regard de cette situation, le P.A.D.D. instaure les dispositions suivantes :

- la localisation des capacités de développement privilégiée dans la plaine de Fosse (soit environ 70 hectares de zones d'urbanisation future (1AUb, 2AU, 1AUe) ;
- une urbanisation résidentielle complémentaire et circonscrite des quartiers existants, tant dans la plaine, que sur le plateau et le coteau, inscrits en 1AUb et 2AUb (Fosse, Champigny, route de Vendôme, etc. soit environ 17 hectares). ;
- une zone d'activités nouvelles hors de la plaine de Fosse, classée en 1AUf (10 hectares) (entrée est depuis la route de Vendôme) et des extensions des zones d'activités existantes (6,5 hectares)
- la nécessité de prendre en compte les relations de la plaine de Fosse avec la ville et les quartiers du coteau (Fosse, le Tertre et Champigny) ;
- La ré-appropriation du secteur de la gare pour une urbanisation destinée à lui redonner sa place au cœur de la ville (environ 8 hectares) ; Ce secteur ayant une place stratégique, une orientation d'aménagement a été réalisée et qui propose notamment le découpage en deux secteurs.
- la préservation des zones inondables de tout développement.

EN TERME D'ECONOMIE ET D'ANIMATION - EQUIPEMENTS ET SERVICES -

51

MONTOIRE se pose comme le pôle économique du pays de Ronsard et à sa place à trouver en pôle-relais de Vendôme.

Dans ce contexte territorial, il s'agit de pérenniser le rôle de pourvoyeur d'emploi de MONTOIRE pour l'ensemble du pays.

En outre, le monde agricole et viticole encore actif sur le territoire communal doit pouvoir conserver sa place dans le tissu économique, ne serait-ce que par le rôle important qu'il joue dans la gestion du paysage.

En réponse, le P.A.D.D. instaure les dispositions suivantes :

- une aptitude à permettre le développement des activités commerciales, artisanales, industrielles, de services en place et l'implantation de nouvelles unités dans une zone d'activités qui leur soit réservée ;
- la création d'une nouvelle façade économique en entrée de ville depuis Vendôme (sur la RD 917), qui constitue une vitrine attractive pour les entrepreneurs et pour l'image de marque de MONTOIRE – inscrite en zone 1AUf ;
- l'accueil des activités non nuisantes de proximité (artisanat, commerce, services) pour la population en zone agglomérée) ;
- La pérennisation de la spécificité agricole et viticole du territoire communal.

EN TERME DE MIXITE SOCIALE

Au regard de l'analyse, il ressort un déficit en logements locatifs, surtout dans la ville même. Il appartient à la collectivité de restaurer cet équilibre et de travailler sur la production de logements sociaux dans le développement futur.

En réponse, le P.A.D.D. instaure les dispositions suivantes :

- la maîtrise de la croissance urbaine dans le temps, qui sera un outil fondamental pour la commune en vue de conserver une bonne cohésion sociale,
- veiller à la création de nouveaux logements locatifs et locatifs sociaux en fonction des besoins ;
- préserver le cadre paysager des zones de développement, ce qui implique des mesures particulières d'intégration des futures opérations dans leur environnement.
- La mise à disposition d'un espace pour l'accueil des gens du voyage, à l'ouest de la ville.

La loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005 a motivé des objectifs de réalisation de logements sociaux dans le département de Loir-et-Cher. Hors agglomération blésoise, il est prévu le financement de 925 logements à loyers modérés et 185 à loyers intermédiaires en environ 5 ans.

Pour la commune de Montoire, cela pourrait se décliner par la réalisation de l'ordre de 100 à 120 logements sociaux.

EN TERME D'INFRASTRUCTURES - TRANSPORTS, DESSERTES ET RESEAUX -

L'ensemble des besoins a été estimé en fonction des zones d'urbanisation projetées et en particulier en fonction des prévisions de populations à l'horizon 2015 (5.000 habitants).

Les Transports

MONTOIRE est desservie quotidiennement par divers réseaux de transports en commun, qui relient la ville aux autres agglomérations environnantes.

En fonction de la croissance urbaine, le développement des transports pour les relations quotidiennes pourra être amélioré.

Mais dans l'état actuel des moyens mis à la disposition de la population, le P.A.D.D. ne prévoit aucune disposition particulière.

Les équipements et les services

La densité des équipements présents est déjà remarquable. En fonction de la croissance urbaine dans les années à venir, il sera souhaitable de poursuivre cette politique, apte à attirer de

nouveaux résidents.

En réponse, le P.L.U. instaure les dispositions suivantes :

- La prise en compte de l'extension éventuelle de l'Hospitalet ou l'implantation d'équipements et de services associés ;
- La poursuite de la réhabilitation du quartier Marescot par le développement des équipements culturels ;
- Le maintien des sites d'équipements scolaires et sportifs existants.

Les équipements d'infrastructure (voirie – stationnement)

La problématique de la convergence de tous les axes de transit dans le cœur de ville est une préoccupation lourde dans le projet urbain de MONTOIRE.

En réponse, le P.A.D.D. instaure les dispositions suivantes :

- La définition d'une liaison structurante nouvelle dans la plaine de Fosse, reliant l'entrée Est sur la RD 917 à la RD 9, dans le secteur de la zone industrielle des Bois Blanche ;
- Le principe d'un contournement ouest de St-Oustrille, entre la zone industrielle et l'entrée d'agglomération sud – imposant la création d'un nouveau franchissement du Loir ;
- La création de liaisons automobiles entre les espaces urbains existants et futurs.

Les capacités de stationnement dans le bourg sont suffisantes.

53

L'adduction d'eau potable

Cf. Notice des annexes sanitaires

La commune est desservie en eau potable par les captages sur la commune (F3 et F4 de Villeneuve).

Le réseau couvre la totalité de la partie agglomérée.

L'ensemble des zones d'urbanisation future peut être raccordé aux réseaux existants

L'assainissement

Cf. Notice des annexes sanitaires et zonage d'assainissement

La commune dispose d'un dispositif d'assainissement collectif de type séparatif, géré par la Lyonnaise des eaux.

Actuellement, MONTOIRE dispose d'une grande surcapacité pour le traitement de ses eaux usées (9.400 Eqh pour moins de 5.000 habitants raccordés).

En réponse, le PADD prévoit que le développement des réseaux existants s'effectue par étapes au fur et à mesure de l'urbanisation.:

Les eaux pluviales

Cf. Notice des annexes sanitaires et zonage d'assainissement

La complexité et la méconnaissance du réseau ont conduit la collectivité à engager une étude sur l'état de l'existant et de projeter les besoins au regard du développement urbain programmé.

En réponse, le P.L.U. instaure les dispositions suivantes :

- les différentes tranches d'urbanisation devront prévoir la collecte et le stockage des eaux pluviales avant rejet progressif dans le milieu naturel.

La collecte des déchets

Cf. Notice des annexes sanitaires

La collecte des ordures ménagères est assurée 2 fois par semaine.

Un tri sélectif par apport volontaire est également mis en place.

Il n'est pas prévu d'installations nouvelles sur la commune. L'ensemble des services de collecte et de traitement actuellement en place pourra répondre à la croissance projetée.

CHAPITRE 2

LES DELIMITATIONS REGLEMENTAIRES

Au regard des choix du P.A.D.D., le P.L.U. prévoit les dispositions réglementaires exposées ci-après, (règlement écrit et graphique)

LA PROTECTION DU PAYSAGE MONTOIRIEN

Le val du Loir

55

Le val du Loir est classé en zone « N », limitant la constructibilité aux simples extensions mesurées de l'existant et au changement d'affectation compatible avec l'environnement ou en zone « A » dans le secteur de St-Quentin, limitant la constructibilité aux seules activités agricoles.

Le val de Fargot

Le val de Fargot est classé en zone « N », limitant la constructibilité aux simples extensions mesurées de l'existant et au changement d'affectation compatible avec l'environnement.

Les boisements remarquables

Les boisements de coteau et du plateau sont classés en Espaces Boisés Classés.

La préservation des perspectives visuelles remarquables

La constructibilité limitée aux besoins de l'agriculture dans le val côté St-Quentin réduit les risques d'écran bâti le long de la RD 917 et préserve les vues latérales sur le coteau.

Le classement en zone « Ni » de toutes les terres situées à l'Est de l'agglomération, entre la ville et le Loir garantit la protection de la vue remarquable depuis la RD 917 sur Lavardin et le Loir. En outre, la délimitation de la zone d'urbanisation des Galliennes ménage cet axe visuel.

La limitation du développement résidentiel en zone rurale

Le classement en zone « N » de protection des vallées, doublée du classement en zone « A » de la majeure partie de la zone rurale, restreint la constructibilité aux extensions et aux changements d'affectation. Dans la zone « A », seules les constructions nouvelles liées à l'agriculture sont admises.

De cette façon, la préservation du paysage et la limitation de son mitage sont garantis.

La préservation des sites d'importance communautaires

La prise en compte des sites d'importance communautaires en instance de classement (galeries souterraines utilisées par les chauve souris en hibernation) se traduit par un classement pour partie en zone N de protection. Il n'est pas prévu de zones de développement urbain sur ces sites. Dans les zones U limitrophes, compte tenu du caractère déjà urbanisé, la constructibilité y demeure limitée.

En particulier, la zone d'urbanisation de la « haute Bergère » est calée sur un boisement (inscrit en espace boisé classé), qui « isole » le développement projeté des sites naturels sensibles.

LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET HISTORIQUE

Le règlement introduit dans son article 11 des règles visant à maintenir la trame urbaine et architecturale dominante, tout en prenant en compte la diversité des époques de construction. C'est ainsi notamment que dans les zones de bâti ancien (UA, A et N), l'article 11 du règlement :

- privilégie l'emploi de matériaux de construction traditionnels, tout en permettant l'intégration de formes innovantes.
- préserve les matériaux traditionnels existants,
- interdit l'usage de certains matériaux inadaptés.

56

C'est pourquoi différents secteurs sont identifiés :

- UAA, correspondant au centre ville le plus dense
- UAb correspondant à la forme particulière des hameaux et des extensions successives, dans lesquelles se retrouvent des constructions de diverses époques (Fosse -le Tertre - quartiers résidentiels, etc.)
- UAc, représentant les secteurs troglodytiques très particuliers, soumis en outre aux risques de mouvements de terrains

Pour les sites archéologiques recensés sur la commune, il est rappelé la réglementation nationale dans les dispositions générales du règlement, ainsi que dans les différentes zones concernées.

LA PROTECTION DES BIENS ET DES PERSONNES

Contre les risque d'inondation

Les documents réglementaires (zonage et règlement) respectent rigoureusement le plan de prévention des risques d'inondation du Loir, à savoir :

- Le renvoi systématique aux règles du PPRI dans tous les secteurs indicés « i », soumis au risque d'inondation
- Le classement en zone « N » ou « A » de constructibilité limitée, des sites recensés en zone rouge du PPRI, soumis à des risques forts à très forts.

Contre les risques de mouvements de terrain

Il s'agit essentiellement d'alerter la population sur les risques dans le secteur de la Pointe en subordonnant tout projet à une étude géotechnique préalable.

Contre les risques technologiques et les nuisances

Il figure au zonage des espaces verts de plantations à réaliser au contact des zones d'activités et des quartiers résidentiels, destinés à limiter les nuisances pour les habitants.

Dans les zones urbaines, l'implantation d'activités et l'extension des activités existantes sont admises, sous réserve de ne pas générer ou de ne pas accroître les nuisances vis-à-vis des environs.

Le site de l'ancienne décharge des Galliennes, présentant des risques de rejets toxiques, est classé en Nx. La constructibilité y est extrêmement limitée.

Par rapport au risque d'explosion d'un four de cuisson de la société Desmarais, dans un rayon de 35 mètres au-delà de la limite de propriété, il n'est pas prévu de zone d'habitat nouvelle à proximité. En outre, le risque est signalé dans le règlement de la zone UY et la notice de la DRIRE est annexé au présent PLU (pièces n°7).

Par rapport aux distances d'éloignement relative aux silos de la société Ligéa, au site « les Bazinières », la zone Nv d'accueil des gens du voyage respecte le recul minimum de 50 mètres.

Contre l'insécurité routière

Le présent P.L.U. propose plusieurs mesures afin de limiter les secteurs accidentogènes :

- L'absence d'urbanisation linéaire, afin de ne pas développer les accès directs, en particulier depuis les routes départementales,
- L'indication aux plans de zonage d'accès de voirie à créer, pour desservir des zones d'urbanisation future,
- La matérialisation aux plans de zonage de la liaison RD917/RD8 dans la plaine de Fosse, destinée notamment à délester la traversée du centre ville par le trafic de transit et à permettre des liaisons plus sécurisées entre l'agglomération et les quartiers situés sur le plateau (Fosse – la coutancière – le Tertre)

| 57

UN DEVELOPPEMENT PROJETE A L'ECHELLE DU PAYS

Il est prévu près de 110 hectares pour le développement de la ville. Ces superficies importantes reposent sur le constat que Montoire est la seule commune apte à redynamiser tant démographiquement, qu'économiquement, le Pays de Ronsard, ce qui se traduit par plusieurs orientations politiques :

1. Disposer de capacités d'urbanisation résidentielle en adéquation avec l'objectif de population souhaité (5.000 habitants en 2015 – soit au minimum 30 hectares inscrits en urbanisation résidentielle)
2. l'inscription de la totalité de la plaine de Fosse en zone d'urbanisation (1AUb, 2AU, 1AUe), compte tenu de son caractère stratégique :
 - qui constitue la principale réserve au développement futur,
 - de la volonté d'afficher clairement les orientations de développement urbain à long terme, notamment vis-à-vis des exploitants agricoles, des riverains, et des activités économiques implantées dans la plaine,

- de la nécessité de disposer d'un classement de ces terrains qui permette la réalisation du tronçon de voie reliant la RD 917 à la RD 8, selon différents tracés,
 - de la prise en compte du schéma directeur de renforcement des réseaux d'adduction d'eau potable, qui requiert la réalisation d'un bouclage via la plaine de Fosse,
3. disposer de capacités d'accueil de nouvelles activités, afin de renforcer le pôle d'emploi montoirien (1AUy, 1AUe, 1AUf)
 4. affirmer la vocation d'accueil spécialisé de Montoire à l'échelle du Pays de Ronsard (1Aud de l'Hospitalet).

La programmation du développement se traduit par des zones d'urbanisation à court et moyen terme (1AU) en jonction directe avec les espaces urbains actuels. Pour être ouvert à la construction, ils doivent faire l'objet d'un aménagement d'ensemble cohérent, qui en compte notamment une bonne intégration dans le site :

- relations fonctionnelles avec les quartiers environnants et desserte,
- traitement paysager des espaces publics et des franges
- formes urbaines et densité, etc.

Les zones d'urbanisation à plus long terme (2AU) doivent faire l'objet d'une modification ou d'une révision simplifiée du présent PLU pour être ouverts à la constructibilité.

Plaine de Fosse, une extension de la ville intégrée à son environnement

Les secteurs les plus proches de la ville actuelle sont ainsi classés en zone 1AU, tandis que le reste de la plaine de Fosse demeure en 2AU non défini, pour une urbanisation à plus long terme.

58

Le franchissement maîtrisé du Tertre

Le développement résidentiel sur le plateau nord est encadré de conditions :

- A Fosse, l'urbanisation est classée en 2AU, imposant la réalisation d'un schéma d'ensemble qui réponde aux difficultés de circulation du quartier ;
- A Champigny, par un classement spécifique en 1AUB1 qui impose une faible densité pavillonnaire, ce afin d'assurer une transition harmonieuse avec le paysage très ouvert du plateau. C'est pourquoi il est fixé une surface minimale de terrain.

Dans les deux cas, l'urbanisation est cernée par une bande de plantations à réaliser destinée à marquer la limite du développement urbain.

St-Quentin, secteur sauvegardé

Les abords du village de St-Quentin sont préservés de toute urbanisation nouvelle. Il n'est prévu que de maigres compléments aux espaces résidentiels existants :

A la haute bergère, la zone UAb ne permet que la réalisation de quelques parcelles dans la continuité des opérations les plus récentes. Les capacités de constructions sont calées à l'ouest par la préservation d'un boisement, destiné à garantir que le développement du hameau ne vienne pas à terme faire la jonction avec le village de St-Quentin.

A Bray, afin de préserver les abords de l'arboretum de Fosse (situé sur la commune de Fontaine-les-coteaux), il n'est permis aucun développement vers le nord. Par contre, il est prévu une petite zone d'urbanisation 1AUB en pied de coteau (moins de 2 hectares), cernée par la voie d'accès au hameau et la voie ferrée.

Assurer la diversité de l'offre résidentielle et la mixité 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 en tant que de besoins, afin de pérenniser la mixité sociale dans l'ensemble de l'agglomération.

LA MISE EN VALEUR DU POTENTIEL ECONOMIQUE

L'affirmation d'un pôle d'équilibre de Pays

Une nouvelle vitrine attractive sur la RD 917

Afin de développer une façade économique attractive et valorisante, les espaces libres situés en lisière Sud de la RD 917, en entrée d'agglomération, sont classés en zone 1AUf privilégiant les activités de services et non nuisantes.

59

Le développement des zones d'activités existantes

Il est prévu près de 7 hectares pour l'extension de la zone industrielle des Bois Blanche.

Garantir la diversité des zones urbaines

Pour les activités existantes dans l'agglomération, le règlement vise à permettre leur développement, sous condition toutefois de ne pas augmenter les nuisances vis-à-vis des zones d'habitat et de se justifier dans les zones d'habitat. Toute nouvelle installation industrielle sera interdite hors des zones réservées à cet effet (UY et 1AUy).

Assurer la pérennité des activités agricoles

Au regard du diagnostic, la vocation agricole et la spécificité viticole de MONTOIRE sont persistantes. C'est pourquoi le PLU s'attache à préserver ces activités, vecteur de vitalité économique, d'entretien du paysage et de rayonnement. Les dispositions réglementaires suivantes sont prévues :

La préservation d'une vaste zone A réservée exclusivement à l'agriculture et à ses besoins.

En vue de préserver la zone agricole, la prolifération du bâti diffus de non exploitants a été fortement limitée. Seuls les sites non agricole dans la zone rurale ont été classés en zone Nm, permettant l'évolution du bâti. Les limites de cette zone se calent sur les limites des unités foncières encadrant les bâtiments. Par contre, les constructions ayant un usage agricole aujourd'hui sont intégrées à la zone A.

En outre, pour les quelques sièges d'exploitation situés en zone UAb, l'extension des installations est admise.

Délimiter les périmètres de carrières

Afin de respecter l'équilibre entre la valorisation du potentiel du sous-sol et la protection de l'environnement sensible de la commune, l'exploitation de carrières est admise dans les périmètres définis à cet effet – classement en zone NC. Il s'agit des secteurs de Villeneuve sud-est et de la Touche (secteur de St-Quentin).

UNE VALORISATION DU CADRE DE VIE

Le contournement de l'agglomération

Le P.A.D.D. traduit la volonté d'établir un contournement complet de l'agglomération à terme. A cet effet, deux voies d'intention figurent aux plans de zonage :

- l'une dans la plaine de Fosse, reliant l'entrée de ville est sur la RD 917, à la RD 9, dans le secteur de la zone industrielle des Bois Blanche
- l'autre dans la continuité de la RD 9 dans le secteur de la zone industrielle des Bois Blanche, allant se raccorder à l'entrée de ville sud, via un nouveau franchissement du Loir.

60

En outre, les emplacements réservés n°1, 3, 4 et 12 sont destinés à l'aménagement ou à la création de voiries, afin d'améliorer les conditions de desserte et d'échanges entre les quartiers.

Un secteur en devenir : la gare

La collectivité veut lancer une opération d'aménagement d'ensemble sur les anciennes propriétés SNCF, autour de la gare, ces terrains ont fait l'objet d'une orientations d'aménagement qui autorise d'une part des équipements à vocation d'accueil des personnes âgées et d'autre part, qui préconise une certaine densité et volumétrie des bâtiments. Ce schéma d'organisation a conduit à la mise en place de deux secteurs particuliers.

Des espaces verts de transition

Les interfaces entre les zones d'activités futures et les quartiers d'habitat, existants ou projetés, prévoient l'aménagement d'espaces à planter, destinés à limiter les nuisances pour les habitants

Un dialogue privilégié entre la ville et le Loir

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

La traduction réglementaire de cette orientation revêt plusieurs formes :

- la constitution d'une réserve foncière pour le développement éventuel d'équipements collectifs, face à l'Hospitalet – soit 2 hectares classés en 1AUd
- la matérialisation au zonage d'un futur espace public paysager bordant toute la façade de Villeneuve et de l'Hospitalet – classé en plantations à réaliser ;
- la prise en compte de la concession de carrières en zone NCi – qui pourrait à terme devenir un espace public.

... en continuité d'un vaste ensemble d'équipements collectifs

L'ensemble des équipements scolaires et sportifs de Villeneuve est classé en zone UD, qui leur est réservée.

L'appropriation des rives du Loir

Une série d'emplacements réservés figure au plan de zonage, destinés à développer les équipements existants (cimetière), à poursuivre la valorisation du quartier Marescot par les équipements culturels et de loisirs, à aménager les rives du Loir pour le public (espaces piétons, aires de loisirs, etc.). Ils assureront à terme une continuité publique, destinée à faire le pendant du quartier touristique des Réclusages.

Un projet touristique pour les Réclusages

Cette orientation recouvre deux principes :

- la prise en compte des équipements de loisirs existants : le camping et la piscine, classés en zone Nti, permettant le développement des équipements, en compatibilité avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation ;
- le classement d'une partie du coteau boisé, en zone Nt, ce afin de permettre le cas échéant d'y établir un projet touristique (parc de bungalows, etc.)

La façade d'espaces publics de loisirs est également destinée à être poursuivie jusqu'en limite de Lavardin, d'où l'établissement d'un emplacement réservé (n°11).

CHAPITRE 3

SYNTHESE DES PRINCIPALES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

LES ZONES URBAINES "U"

Ce sont 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.

62

La zone UA

La zone UA est une zone agglomérée dense correspondant aux espaces urbains anciens. –.

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. On y trouve également des activités commerciales, artisanales et industrielles, de services publics, d'équipements compatibles avec la proximité d'habitat.

Le règlement de cette zone s'attache à préserver :

- **les composantes de la forme urbaine** - orientation, hauteur, formes architecturales – à travers les articles 10 et 11.
- et la multiplicité des fonctions constatées, sous réserve que celles-ci soient compatibles avec le caractère de la zone : l'article 1 détermine uniquement les occupations et utilisations du sol interdites, qui, dans leur fonctionnalité, introduisent une réelle incompatibilité avec cette vocation centrale et le caractère d'habitat défini plus haut.

La zone UB

Il s'agit d'une zone d'habitat semi-continu qui représente la partie agglomérée de la commune correspondant aux zones d'extension récentes.

Elle se caractérise par sa plus faible densité et par la discontinuité du bâti. Les constructions sont implantées en règle générale en retrait par rapport à la voie. Les hauteurs sont modérées, de l'ordre de un rez-de-chaussée + comble. Par ailleurs, les clôtures sont le plus souvent végétales.

Zone d'extension immédiate de l'agglomération, à vocation dominante d'habitat, elle intègre également des équipements publics ou privés, des services et des activités artisanales et tertiaires, certains sites industriels et des espaces publics ouverts.

Espace de développement récent, cette zone se confronte à l'urbanisation ancienne et aux franges naturelles de l'agglomération. Il est donc recherché au travers des règles édictées :

- d'Obtenir une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant et son environnement : l'article 13, visent à intégrer les constructions et les espaces de stationnement à cet environnement naturel.
- De Permettre une diversité de l'habitat et de maintenir les activités sous condition de permettre l'extension des entités présentes dans la zone : l'article 1 détermine uniquement les occupations et utilisations du sol interdites, qui, dans leur fonctionnalité, introduisent une réelle incompatibilité avec le caractère d'habitat.

La zone UC

Il s'agit d'une zone d'habitat collectif.

Elle se caractérise par un bâti ayant des règles architecturales et d'implantation particulières. Les espaces libres et paysagers y sont proportionnels à l'importance des bâtiments.

Zone d'extension immédiate de l'agglomération, à vocation dominante d'habitat, elle intègre également des équipements publics ou privés, des services et des commerces.

Il est donc recherché au travers des règles édictées :

- Une certaine souplesse quant à l'usage des matériaux et les formes architecturales ;
- La préservation d'une forme urbaine aérée, destinée à compenser l'importance des volumes bâtis.

La zone UD

La zone UD est une zone correspondant aux équipements d'intérêt collectif (scolaires, sportifs et de loisirs culturels, sociaux, etc.). Elle se caractérise par des équipements extérieurs et un bâti potentiellement de grande taille, implanté en retrait de l'alignement et des limites séparatives.

Sa structure urbaine se définit par l'importance des espaces servants (aires de stationnement, voirie).

Le vocabulaire architectural y est celui des bâtiments d'équipements, avec l'emploi possible de bardages.

Le règlement de cette zone s'attache à préserver :

- les composantes de la forme urbaine - orientation, hauteur, formes architecturales – à travers les articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 11.
- et la spécificité des fonctions rencontrées. L'article 1 détermine uniquement les occupations et utilisations du sol interdites, qui, dans leur fonctionnalité, introduisent une réelle incompatibilité avec cette vocation d'équipements collectifs.

La zone UY

La zone UY est à vocation économique. Elle est destinée à l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services.

Sa structure urbaine se définit par l'importance des espaces servants (aires de stationnement, voirie).

Le vocabulaire architectural y est celui des bâtiments d'activités, avec l'emploi possible de bardages.

Le règlement de cette zone s'attache à préserver :

- les composantes de la forme urbaine - orientation, hauteur, formes architecturales – à travers les articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 11.
- et la spécificité des fonctions rencontrées. L'article 1 détermine uniquement les occupations et utilisations du sol interdites, qui, dans leur fonctionnalité, introduisent une réelle incompatibilité avec cette vocation économique.

LES ZONES A URBANISER, "AU"

La zone 1AU

La zone 1AU représente l'aire d'extension directe de l'agglomération. Elle comprend les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen ou long termes.

Il convient donc d'y interdire les occupations et utilisations du sol qui la rendrait ultérieurement impropre à l'urbanisation. L'exploitation du sol y est maintenue, jusqu'à l'incorporation des terrains dans un programme d'aménagement urbain.

Ils sont soumis au régime des zones AU en matière d'organisation générale préalable à l'aménagement. Leur urbanisation doit respecter les conditions d'aménagement et d'équipement définis par le P.A.D.D., les orientations d'aménagement et d'urbanisme et le règlement.

Disposant d'une capacité suffisante en matière de voirie et de réseaux en périphérie, ils peuvent être urbanisés à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble.

Les règles édictées - alignement, hauteur, densité, traitement paysager - ont pour objectifs de répondre :

- à une extension du tissu urbain,
- à la nécessité de fédérer et de valoriser l'espace urbain et le cadre de vie résidentiel.

Elle comprend les secteurs suivants :

- 1AUb à destination d'opération à vocation principale d'habitat ;
- 1AUe à destination d'activités commerciales, et de services, ;
- 1AUd à destination d'équipements collectifs de santé publique,
- 1AUf à destination d'activités tertiaires et de services
- 1AUy à destination d'activités industrielles.

La zone 2AU

La zone 2AU a pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure. Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée où l'urbanisation n'est prévisible qu'à moyen ou long terme.

Il convient donc d'y interdire les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Son urbanisation pourra s'effectuer par la modification du P.L.U. rendant les terrains constructibles et après réalisation des équipements nécessaires.

La règle édictée a pour objectif d'éviter toute occupation ou utilisation des sols incompatibles avec la vocation future de la zone. En l'attente de l'urbanisation de la zone, les articles du règlement cherchent à maintenir le site en l'état, en permettant l'usage du sol, mais en limitant les constructions.

Elle comprend les secteurs :

- 2AUB à destination d'opération à vocation principale d'habitat ;

LA ZONE AGRICOLE "A"

La zone A est composée de terrains, équipés ou non, majoritairement utilisée par l'agriculture ou la viticulture. Elle est destinée à protéger les sites en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres.

Seules peuvent y être autorisées les occupations et utilisations du sol directement liées à l'exploitation agricole et viticole, et aux services publics et d'intérêts collectifs.

La règle a pour objectif de :

- Garantir le développement de l'activité agricole et viticole.
- Préserver les potentiels d'exploitation en limitant les occupations du sol autorisées.

65

LA ZONE NATURELLE "N"

Ce sont les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.

Seules sont autorisées les occupations ou utilisations des sols compatibles avec les objectifs suivants :

- L'absence d'accentuation des risques naturels prévisibles,
- La préservation de l'intégrité du paysage,
- L'équilibre et la conservation de la faune et de la flore.

Elle comprend les secteurs :

- Nc, correspondant aux carrières ;
- Nm, correspondant aux écarts et hameaux n'ayant plus de vocation agricole. Le changement de destination et les extensions y sont admis ;
- Np, présentant un intérêt architectural à protéger et à mettre en valeur.
- Nt, destiné à l'aménagement touristique et de loisirs.
- Nv, destiné à l'accueil des gens du voyage
- Nx, correspondant à l'emprise de l'ancienne décharge municipale
- Nz, correspondant au stand de tir.

LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés découlent directement de la stratégie d'aménagement retenue par la commune. Ils concernent les secteurs où des opérations d'intérêt général ont été envisagées, à court et moyen termes et correspondent à la création et à l'aménagement d'accès, voirie, cheminements piétonniers, stationnement et espaces publics.

N°	Destination des emplacements réservés
1	Aménagement de voirie (rue du Tertre)
3	Accès à la zone de Champigny
4	Aménagement d'espace public – quartier Marescot -
5	Equipements collectifs et espaces servants (stationnement, accès) – quartier Marescot
6	Extension du parc public en rive du Loir – Reclusages -
7	Aménagement d'espace public – autour du cimetière -
8	Aménagement des bords du Loir
9	Aménagement des bords du Loir
10	Aménagement des bords du Loir
11	Création de voie nouvelle (le long de Villeneuve)

SUPERFICIES DES ZONES

Avertissement :
les surfaces du POS initial ne sont pas recensées sur la partie ST-QUENTIN, ce qui rend délicate la comparaison entre les deux documents d'urbanisme – POS initial et PLU.

Ancien POS		PLU révisé		Variation (en ha)
zone	surface (en ha)	zone	surface (en ha)	
UA	112	UA	133,2	21,2
UB	121	UB	106,5	-14,5
néant	0	UC	2,2	2,2
néant	0	UD	20,9	20,9
UY	10	néant	0,0	-10,0
UI	55	UY	47,6	-7,4
sous-total zones U	298,0	sous-total zones U	310,3	12,3
1NA	104	1AU	66,5	-37,5
2NA	0	2AU	45,1	45,1
sous-total zones NA	104,0	sous-total zones AU	111,6	7,6
NC	776	A	853,7	77,7
sous-total zones NC	776,0	sous-total zones A	853,7	77,7
ND	449	N	826,4	377,4
sous-total zones ND	449,0	sous-total zones N	826,4	377,4
TOTAL (y compris St-Quentin)	2102,0	TOTAL	2102	0,0
Espaces boisés classés	non recensé	Espaces boisés classés	243,4	

CHAPITRE 4

JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES ENTRE LE POS ET LE PLU

LA PRISE EN COMPTE DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Loir, valant servitude d'utilité publique, s'impose au présent PLU. Il est pris en compte comme tel, par la matérialisation d'un indice « i » recensant les zones soumises au risque d'inondation. En outre, les espaces touchés par des aléas forts à très forts, sont en priorité classés en zone naturelle de constructibilité limitée.

68

DES AJUSTEMENTS DE LA ZONE UA

La zone UA est restée identique au POS initial. Seuls de très légers réajustements ont été effectués selon la forme urbaine (augmentation de 1 ha).

LA CREATION DE NOUVELLES ZONES URBAINES

Le POS initial comportait une vaste zone UB, comprenant des secteurs pour des équipements collectifs et des logements collectifs.

Dans un souci d'une meilleure lisibilité et de faciliter la lecture réglementaire, la présente révision du PLU distingue :

- La zone UC pour les logements collectifs
- La zone UD pour les équipements collectifs

Ces modifications portent sur 22 ha.

LA DISPARITION DE LA ZONE RESERVEE A LA SNCF

La SNCF a donné son accord de principe pour le déclassement des terrains autour de la gare, de part et d'autre de la voie ferrée, ce qui se traduit au PLU par :

- Le basculement du secteur de la gare en en deux zones 1AUb1 et 1AUb2 en vue d'y réaliser une opération d'ensemble ;
- Le basculement des emprises de la voie ferrée dans les zones environnantes.
- Le changement de dénomination des zones : la zone UY réservée à la SNCF devient l'appellation des zones d'activités, afin d'éviter tout risque de confusion de l'appellation initiale (Ui), avec la référence à la zone inondable.

LA REDUCTION DE LA ZONE UY

La surface des zones d'activités (Ui au POS initial / UY au présent PLU) enregistrent une réduction de 8 ha, en raison :

- De la suppression du secteur Uib dans le secteur de la Croix de Fosse, de part et d'autre de la rue des Maisons blanches, réaffecté à un développement résidentiel organisé (1AUb) ;
- Du reclassement d'une partie Est de la zone des Bois Blanche, non constructible aujourd'hui, en 1AUy ;
- Du reclassement de quelques terrains au nord de la RD 9 en site de développement de la zone d'activités (1AUy).

69

LE REAGENCEMENT DES ZONES DE DEVELOPPEMENT (AU)

La programmation du développement annoncée au PADD se traduit dans le zonage du PLU par des variations notables par rapport au POS initial.

L'introduction d'une programmation des zones de développement

L'ensemble des zones de développement du POS initial (NA), ne fixait pas de priorités dans le temps. Le présent PLU propose de programmer l'urbanisation dans le temps, par une différenciation entre :

- Des zones 1AU sur lesquelles la collectivité souhaite porter la réflexion en priorité
- Des zones 2AU, destinées à constituer des réserves au développement à plus long terme.

Les zones d'habitat

Initialement dénommées NAb, les zones d'habitat futur sont dénommées :

- AUb réservé à l'habitat
- AUb1 réservé à l'habitat, mais de faible densité

Il s'agit des sites constituant l'extension directe des espaces résidentiels existants :

- sud de la plaine de Fosse, initialement classé en zone de développement économique ;
- à Fosse, le secteur du petit Fargot/la Coutancière est étendu de part et d'autre du VC6, afin de recomposer de manière cohérente l'ensemble du secteur ;
- à Fosse, il est prévu une petite zone de développement nouvelle, imposant la création d'une voie nouvelle entre la promenade du Tertre et la rue de Fosse ; cette zone préserve les vignes existantes ;
- à Champigny, figure une nouvelle zone AUbl de faible densité ;

Les zones d'activités

Initialement dénommées NAI, les zones d'activités futures sont différenciées dans le présent PLU, à savoir :

- 1AUy, pour l'extension de la zone industrielles des Bois Blanche, revue à la baisse au PLU, afin de notamment de ne pas rapprocher les nuisances vis-à-vis des zones d'habitat environnantes (de part et d'autre de la rue des Maisons blanches et au sud de la plaine de Fosse) ;
- 1AUe à destination d'activités commerciales, et de services, en entrée Est de part et d'autre de la RD 917, afin d'organiser une zone commerciale cohérente et fonctionnelle
- 1Aud à destination d'équipements collectifs, face à l'Hospitalet, initialement classé en zone naturelle ;
- 1AUf à destination d'activités tertiaires et de services, en entrée est, en rive sud de la RD 917, initialement classé en zone naturelle

LA CROISSANCE DES ZONES « A » AGRICOLES

70

Afin de respecter l'orientation du PADD visant à préserver l'outil agricole, le présent PLU étend la zone « A » de près de 70 hectares, en excluant les bâtiments non agricoles et en donnant plus de place à l'agriculture sur les plateaux nord et sud de la commune. Cette variation est également induite par le reclassement des carrières dans la zone « N », par définition désormais interdite dans la zone agricole.

LA DIFFERENCIATION DES ZONES « N » NATURELLES

La zone ND de préservation paysagère et environnementale du POS initial est réorganisée au présent PLU, selon différents secteurs nouveaux :

- Nc, pour les carrières, initialement classée en zone agricole au POS ;
- Nm, qui couvre tous les écarts non agricoles dans la zone rurale et dont le règlement vise à permettre l'évolution du bâti
- Np, destiné à protéger le patrimoine architectural du village de St-Quentin-les-Trôo, en instaurant le permis de démolir
- Nt, en vue d'une valorisation touristique, sportive et de loisirs des Réclusages ;
- Nx, qui identifie désormais le site à risque, d'une ancienne décharge aux Galliennes
- Nz, qui définit sur le plateau, au nord du Tertre, l'emprise nécessaire à l'usage du stand de tir existant.

LA CREATION D'EMPLACEMENTS RESERVES

12 emplacements réservés nécessaires à la réalisation d'équipement et d'infrastructures d'intérêt général (aménagement de voirie, extension des équipements existants et créations nouvelles, aménagements d'espaces publics, etc.) sont apparus au plan de zonage du PLU.



QUATRIEME PARTIE : INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

Chapitre 1

**Au regard des dispositifs
sanitaires et de la protection
de la ressource en eau**

72

Chapitre 2

**Au regard de l'environnement
et du cadre de vie**

CHAPITRE 1

AU REGARD DES DISPOSITIFS SANITAIRES ET DE LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

L'ensemble des besoins sont appréciés au regard des zones urbanisables inscrites au plan de zonage (110 hectares) et des projections de population (5.000 habitants en 2015). L'état des équipements existants et des dispositions projetées induites par la croissance figurent plus précisément dans la notice des annexes sanitaires (pièces n°6 du présent P.L.U.).

L'EAU POTABLE

73

Incidences des dispositions du P.A.D.D. et du P.L.U.

Actuellement, l'ensemble des sites habités est desservi en eau potable.

La création de nouveaux sites d'habitat et d'activités, même si elle reste échelonnée dans le temps va induire un accroissement des besoins en eau potable.

Mesures compensatoires

Il est prévu l'instauration de périmètres de protection autour des captages F3 et F4 de Villeneuve.

Les besoins domestiques et pour les activités vont s'accroître au fur et à mesure des opérations d'urbanisation programmées.

En particulier, au regard de l'objectif de population projetée du présent PLU - 5.000 habitants en 2015, soit un gain de 600 à 800 habitants – le schéma directeur de renforcement, déjà en application, prévoit certaines dispositions :

- La réalisation d'une ossature principale en Ø 200, appelé à suivre le tracé de la future déviation de la plaine de Fosse, depuis la route de Savigny jusqu'à « la Franciade ». A partir de la route de Savigny, le renforcement par une canalisation Ø 160, desservant notamment la nouvelle zone artisanale a été programmé,
- Il est prévu également un second volet, de « la Franciade » à « la Pointe », en remplacement et renforcement du réseau existant, actuellement en Ø 100, à passer au minimum en Ø 160.
- A terme, le bouclage complet sera connecté au réseau de Houssay.

Au regard de ces dispositions projetées, il apparaît :

1. que les forages en instance d'inscription en servitude d'utilité publique et le bouclage avec le réseau de Houssay pourront répondre à l'augmentation de la consommation prévisible ;
2. que l'alimentation en eau de l'ensemble de la plaine de Fosse sera possible au fur et à mesure de l'urbanisation ;
3. que dans le secteur de « la Coutancière », la pression (à peine à 2 bars) devrait être insuffisante pour l'urbanisation projetée, nécessitant l'adaptation des réseaux existants ;
4. que dans le secteur de « Champigny », l'alimentation existante par une canalisation Ø 60 s'avère insuffisante pour assurer à la fois l'alimentation et la défense incendie. Il conviendra d'apporter les réponses techniques adaptées (amélioration du réseau et/ou création de réserve incendie).

L'EAU USEE

Incidences des dispositions du P.A.D.D. et du P.L.U.

La zone agglomérée est majoritairement desservie par le réseau eaux usées. La création d'habitat et d'activités nouvelles va nécessairement induire :

- Une extension du réseau de collecte ;
- L'adaptation de la capacité de la station d'épuration à l'urbanisation projetée.

Mesures compensatoires

74

La capacité nominale de la station d'épuration (9.400 Eqh) est amplement suffisante pour l'objectif de 5.000 habitants en 2015.

MONTOIRE s'est doté en parallèle de la présente révision du P.L.U., d'un zonage d'assainissement, qui définit :

- L'aptitude des sols à l'assainissement non collectif,
- les modalités de raccordement et d'extension du réseau collectif existant,

La station d'épuration actuelle est en surcapacité. La croissance urbaine projetée pourra donc être absorbée par les équipements existants.

Concernant le traitement des effluents de la station d'épuration :

- Une unité de déphosphatation ;
- le traitement des boues liquides en boues sèches ;

Sont projetés en 2005.

L'EAU PLUVIALE

Incidences des dispositions du P.A.D.D. et du P.L.U.

Le positionnement des zones d'urbanisation future va induire un accroissement de l'écoulement des eaux pluviales en direction du Loir.

Mesures compensatoires

Les zones à urbaniser représentent une surface totale de 111 ha (5 % du territoire communal) et occupent pour l'essentiel la zone comprise entre la voie S.N.C.F. au Sud et les contreforts du plateau agricole au Nord. A cette zone, s'adjoignent les lieux-dits « Le Petit Fargot », « La Coutancière » et « Champigny ».

Ces derniers feront l'objet d'une attention particulière dans le cadre des restructurations envisagées, car induisant d'une part des ruissellements supplémentaires occasionnés par l'imperméabilisation des surfaces (revue à la hausse du coefficient d'imperméabilisation des bassins versants concernés), et conditionnant d'autre part la disponibilité foncière attribuable à la construction de structures de rétention éventuelles.

Les mesures suivantes sont projetées :

- Dans les zones d'urbanisation future, les incidences devront être prises en compte et des solutions techniques visant à tamponner les eaux de ruissellement avant restitution au milieu naturel devront être assurées, comme spécifié dans le règlement. Les besoins en volumes d'eau à traiter, estimés pour l'ensemble des zones d'urbanisation projetées (110 hectares) sont de l'ordre de 43.000 m³. Toutefois, les modalités de traitement et la localisation des équipements nécessaires restent à l'appréciation de l'aménageur, qui aura notamment toute latitude, en concertation avec la collectivité, pour la mise en place de systèmes innovants (noues et fossés, stockage sous voies, bassins à usage mixtes, toitures enherbées, récupération individuelle des eaux de pluies, etc.).
- Une reprise du réseau de collecte des eaux de pluie existant devra être envisagé sur certains tronçons (recalibrer les tronçons de capacité insuffisante par la pose d'un collecteur de diamètre supérieur - rectifier les profils en long irréguliers présentant des ruptures de pente trop marquées, voire des contre-pentes - rechercher des trajectoires hydrauliques plus favorables, par la suppression de certains coudes ou la pose de collecteurs ménageant une évacuation plus directe vers l'aval)

LES DECHETS

Incidences des dispositions du P.A.D.D. et du P.L.U.

La croissance de la population et la création d'activités vont induire une augmentation des déchets, en collecte et en traitement. La collectivité devra apprécier les besoins nouveaux en terme de collecte et de traitements des déchets.

Mesures compensatoires

Au regard de l'objectif de population projetée du présent PLU - 5.000 habitants en 2015, soit un gain de 600 à 800 habitants, l'augmentation des volumes d'ordures ménagères et de tri sélectif pourront être absorbés par les systèmes de collecte et de traitement existants (source : SICTOM sept 2005)

CHAPITRE 2

AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE

PRESERVATION DE LA QUALITE DE L'AIR

Incidences des dispositions du P.A.D.D. et du P.L.U.

Le développement urbain projeté aura des incidences sur les déplacements et les pollutions.

76

Mesures compensatoires

- L'ensemble des zones à urbaniser est situé à proximité des principaux axes de circulations actuels et projetés. Les liaisons interquartiers en sont facilitées, ainsi que les migrations.
- Les intentions de contournement dans la plaine de Fosse et à l'ouest de St-Oustrille devraient libérer à terme l'agglomération d'une partie des nuisances liées à la circulation.
- Les itinéraires de circulations douces sont étoffés sur la commune, aussi bien dans le bourg que dans la zone rurale. Ils constituent autant d'alternatives à l'automobile.
- La commune n'est concernée par aucun Plan de Déplacement Urbain.

PRESERVATION DE LA QUALITE DE L'EAU

Incidences des dispositions du P.A.D.D. et du P.L.U.

Le développement urbain projeté aura des incidences sur la gestion des eaux de pluie, par une augmentation des surfaces imperméabilisées et également potentiellement sur la qualité de la ressource en eau.

Les principales orientations du schéma directeur sont les suivantes :

- Gagner la bataille de l'alimentation en eau potable,
- Poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface,

- Retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer,
- Sauvegarder et mettre en valeur les zones humides,
- Réussir la concertation notamment avec l'agriculture,
- Savoir mieux vivre les crûes,

Mesures compensatoires

- régulation des débits de sorties (création de bassins de rétention). Concernant les écoulements naturels, thalwegs, ils seront respectés et rétablis par des ouvrages hydrauliques dimensionnés pour faire face à des pluies exceptionnelles.

En outre, le P.L.U. est compatible avec les principales orientations du schéma directeur :

- Par l'établissement de zones naturelles de protection (A ou N) dans l'ensemble des vallées humides, que ce soit la vallée du Loir, du ruisseau de Fargot, d'Echoiseau et de la Gouffrande.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Loir est pour sa part en cours d'élaboration. Il fixera les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative des ressources en eau superficielle et souterraine et des écosystèmes aquatiques, ainsi que de préservation des zones humides. A son approbation, les projets d'urbanisme sur la commune devront être compatibles avec ce document.

PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS – SPECIFIQUES – TECHNOLOGIQUES ET DES NUISANCES

77

Incidences des dispositions du P.A.D.D. et du P.L.U.

Le PLU prévoit des zones d'activités futures (1AUy).

Mesures compensatoires

- Des « espaces tampons » entre les zones d'activités futures et les zones d'habitat sont imposées au zonage. Il s'agit de bandes de plantations à réaliser lors de l'aménagement de la zone. Ces écrans végétaux ont pour objectif de limiter l'impact des nuisances générées par les activités futures et de favoriser l'intégration paysagère des activités futures.
- En outre, les installations classées sont soumises à condition, tel que défini dans les articles 1 et 2 de chaque zone.

PRISE EN COMPTE DES SITES NATURA 2000

Incidences des dispositions du P.A.D.D. et du P.L.U.

Le PLU prévoit des zones d'urbanisation future (1AU et 2AU) sur son territoire, et des zones d'ores et déjà bâties jouxtent les sites d'importance communautaire en instance de classement.

Mesures compensatoires

- L'urbanisation projetée, en particulier le développement du quartier de « la haute bergère », sur le territoire de Saint-Quentin, respecte l'emprise du périmètre recensé par les services compétents (cf. état initial ci-avant). C'est ainsi que la zone AU inscrite au zonage se cale sur un espace boisé classé, faisant un espace tampon naturel avec les premières entrées de caves abritant des chiroptères.
- les zones urbaines existantes jouxtant les entrées de cave ne sont pas étendues et ne prennent en compte que les constructions déjà en place. Compte tenu du caractère déjà bâti de ces zones, les capacités de constructions nouvelles y sont limitées. Seules devraient éventuellement s'y faire des annexes, des extensions et des aménagements, ou des reconstructions à l'identique après sinistre.
- En tout état de cause, tout projet devra respecter les cavités recensées, pouvant servir à l'hibernation des chiroptères.
- La commune devra en outre veiller à l'avenir sur la bonne mise en œuvre du futur document d'objectifs du site (DOCOB).

78

L'HABITAT

Incidences des dispositions du P.A.D.D. et du P.L.U.

Le PLU prévoit des zones d'habitat futures (1AUb et 2AUb).

Mesures compensatoires

- Au travers du PADD, la mixité sociale est recherchée, en favorisant la diversité des modes d'habitat. La bonne proportion de logements locatifs sera notamment poursuivie, avec un effort porté sur les logements locatifs sociaux.
- Les règles de la zone Nm visent à permettre l'évolution du bâti diffus de la zone rurale.

PROTECTION DES RESSOURCES, DES MILIEUX NATURELS, DES SITES ET DES PAYSAGES

Dispositions projetées

Le zonage prévoit :

- La protection des sites patrimoniaux par un classement en zone Np, imposant notamment le permis de démolir, dans le village de St-Quentin, limitrophe de Trôo et de son monument classé (la maldrerie) ;
- La préservation des vallons, des zones humides sillonnant le territoire communal – en zone N ;
- L'inscription en espaces boisés classés des principaux boisements

Par ailleurs, seul le bâti n'ayant plus de vocation agricole a fait l'objet d'un classement permettant son changement de destination.

RESTRUCTURATION DES ESPACES URBAINS

Incidences des dispositions du P.A.D.D. et du P.L.U.

Le P.L.U. s'efforce à garantir, voire à renforcer la spécificité de l'occupation du sol (dans les zones UC, UD, et UY) ou à l'inverse sa mixité (dans le centre) et permettre le renforcement des secteurs d'équipements.

79

Mesures compensatoires

- L'agglomération est découpée en 5 zones U, visant à préserver et renforcer la spécificité de l'occupation du sol les espaces résidentiels récents, les zones d'équipements collectifs, les zones commerciales, les zones industrielles ;
- La mixité des occupations dans le centre ancien est assurée, sous réserve que les activités soient compatibles avec la présence d'habitat.

CIRCULATION ET DEPLACEMENT

Incidences des dispositions du P.A.D.D. et du P.L.U.

Le présent P.L.U. prévoit des zones de développement urbain, qui nécessiteront de nouveaux itinéraires de desserte automobile et douce.

La problématique du contournement de l'agglomération est également traitée par le présent PLU.

Mesures compensatoires

C'est pourquoi figurent aux plans de zonage, au P.A.D.D. :

- les emplacements réservés n°8 et 9 pour la création de voies nouvelles destinées au désenclavement des quartiers existants et à la desserte des espaces urbains futurs ;
- deux voies d'intention, dans la plaine de Fosse et à l'ouest de St-Oustrille.