

DÉCLARATION DE PROJET N°1

EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE
MONTAIRE-SUR-LE-LOIR RELATIVE AU PROJET DE CRÉATION D'UNE
CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE AU SOL SUR LE SITE DE L'ANCIENNE
DÉCHARGE DES GALLIENNES

PLU de Montoire-sur-le-Loir :

Approbation du PLU :
11/04/2006

*Approbation de la
modification n°1 :*
23/06/2008

*Approbation de la
modification n°2 :*
23/07/2012

01

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil d'Agglomération Territoires
Vendômois
N° 2017-

en date du

approuvant la déclaration de projet n°1
emportant mise en compatibilité du Plan
Local d'Urbanisme de la commune de
Montoire-sur-le-Loir.

Le Président,

Pascal BRINDEAU

LE MAÎTRE D'OUVRAGE



Communauté d'agglomération Territoires Vendômois

Hôtel de ville et de communauté

Parc Ronsard

BP 20107

41106 Vendôme Cedex

Téléphone : 02 54 89 41 81

L'ÉQUIPE



URBAN'ism

9 rue du Picard

37140 BOURGUEIL

Téléphone : 02 47 95 57 06

PRÉAMBULE	6
-----------------	---

CONTEXTE.....	7
---------------	---

PRÉSENTATION DU PROJET DE CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE SUR LE SITE DE L'ANCIENNE DÉCHARGE DES GALLIENNES	9
---	---

PRÉSENTATION DU PROJET	9
PRÉSENTATION DE L'ENTREPRISE	9
OBJECTIFS DE L'IMPLANTATION D'UNE CENTRALE SOLAIRE	9
CHOIX DU SITE	9
LES GRANDES LIGNES DU PROJET.....	9
INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET	16

RECOURS À LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET	17
---	----

MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU	18
------------------------------------	----

ÉVOLUTION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD).....	18
ÉVOLUTION RÉDACTIONNELLE DU PADD	18
ÉVOLUTION CARTOGRAPHIQUE DU PADD.....	19
ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE	21
ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT ÉCRIT.....	21

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET DE CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE	27
--	----

PRÉAMBULE	28
-----------------	----

ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	29
--	----

LA SITUATION DU SITE DE PROJET	29
LE CLIMAT	29
LES TEMPÉRATURES.....	29
LES PRÉCIPITATIONS	30
L'ENSOLEILLEMENT	30
LA SITUATION GÉOLOGIQUE ET HYDROGÉOLOGIQUE	30
GÉOLOGIE	31
HYDROGÉOLOGIE.....	31
Contexte hydrogéologique Local.....	31
LA SITUATION TOPOGRAPHIQUE	34
LA SITUATION HYDROLOGIQUE.....	34
LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE	34
SDAGE ET SAGE	36
Le SDAGE Loire-Bretagne	36
Le SAGE Loir	36
LES MILIEUX NATURELS.....	37
LE ZONAGE NATURA 2000	37
LE ZONAGE ZNIEFF (ZONE NATURELLE D'INTÉRÊT FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE)	37
LA FLORE ET LA VÉGÉTATION	38
OCCUPATION DU SOL ET HABITATS NATURELS RECENSÉS	39
LA FAUNE	39
LA TRAME VERTE ET BLEUE (TVB)	41

LES RISQUES.....	42
LES RISQUES NATURELS.....	42
INONDATION	42
Par débordement de cours d'eau.....	42
Par remontée de nappes.....	42
MOUVEMENTS DE TERRAIN	43
Par retrait/gonflement des argiles	43
Par effondrement de cavités.....	44
SISMICITÉ	44
RISQUES CLIMATIQUES DIFFUS	45
LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET INDUSTRIELS	45
POLLUTIONS ET NUISANCES	46
LA POLLUTION DES SOLS	46
LA POLLUTION ATMOSPHERIQUE.....	47
LE SCHÉMA RÉGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ÉNERGIE (SRCAE)	47
La consommation énergétique :.....	47
La production d'énergies renouvelables	47
Les émissions de gaz à effet de serre (GES).....	48
Les changements climatiques	48
Pollution atmosphérique et qualité de l'air.....	48
Evaluation des potentiels d'économie d'énergie et des gains d'émission de GES.....	48
Evaluation des potentiels d'économie d'énergie et des gains d'émission de GES.....	48
LES POLLUTIONS LUMINEUSE ET OLFACTIVE ET LES VIBRATIONS.....	48
LE CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES.....	48
LES DÉCHETS.....	49
LES RÉSEAUX.....	49
ALIMENTATION EN EAU POTABLE	49
EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES	49
AUTRES RÉSEAUX.....	49
ENEDIS	50
.....	50
GRDF	50
La lyonnaise des eaux.....	50
Orange	51
RTE	51
SNCF	51
LE MILIEU HUMAIN	52
LA SITUATION ADMINISTRATIVE	52
LA SITUATION GÉOGRAPHIQUE	52
LA POPULATION.....	53
L'HABITAT.....	54
L'ACTIVITÉ	54
La population active	54
L'activité économique (hors agriculture) et de services.....	55
L'agriculture	55
Les équipements	56
Le tourisme	56
Les effets cumulées avec un autre projet futur.....	57
LES DÉPLACEMENTS.....	58
LES VOIES DE COMMUNICATION	58
LES TRANSPORTS EN COMMUN.....	58
LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE	58
LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE.....	59
LE PAYSAGE	59
La plaine du Loir	59
L'échelle communale	60
LE PATRIMOINE	61
Patrimoine bâti protégé	61
Site classé et inscrit	62
Patrimoine archéologique	63

SYNTHÈSE DU CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL DE L'ÉTUDE	65
ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET ET MESURES PRISES POUR ASSURER	69
LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT	69
LE CLIMAT	69
IMPACTS.....	69
LA GÉOLOGIE ET LA TOPOGRAPHIE.....	70
IMPACTS.....	70
L'HYDROGÉOLOGIE	70
IMPACTS.....	70
L'HYDROLOGIE	70
IMPACTS TEMPORAIRES	70
NUISANCES ATMOSPHÉRIQUES	71
IMPACTS.....	71
LA FLORE ET LES HABITATS NATURELS.....	71
IMPACTS.....	71
LA FAUNE	71
IMPACTS.....	71
LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES (TRAME VERTE ET BLEUE).....	72
IMPACTS.....	72
L'HABITAT	72
IMPACTS.....	72
LES DÉPLACEMENTS.....	72
IMPACTS.....	72
ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES.....	73
IMPACTS.....	73
LES RÉSEAUX.....	73
IMPACTS.....	73
LE PATRIMOINE	73
IMPACTS.....	73
LE PAYSAGE	74
IMPACTS.....	74
INCIDENCES SUR LE SITE NATURA 2000	74
IMPACTS.....	74
SUIVI ENVIRONNEMENTAL DU PROJET	75
COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS ET LÉGISLATIONS DE PORTÉE SUPÉRIEURE	76
COMPATIBILITÉ AVEC LES SCHÉMAS DE GESTION DES EAUX	77
COMPATIBILITE DU SITE AVEC LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE	77
COMPATIBILITÉ DU SITE AVEC LE SAGE LOIR	79
COMPATIBILITÉ AVEC LE SRCE DE LA RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE.....	79
COMPATIBILITÉ AVEC LE PPGDND DU LOIR-ET-CHER.....	80
COMPATIBILITÉ AVEC LE PREDD DE LA RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE	80
RÉSUMÉ NON TECHNIQUE	81
Analyse de l'Etat Initial de l'Environnement	81
Analyse de des incidences temporaires du projet et mesures prises pour assurer la préservation et la mise en valeur de l'environnement.....	83
Analyse de des incidences permanentes du projet et mesures prises pour assurer la préservation et la mise en valeur de l'environnement.....	85
.....	85
Compatibilité du projet avec les documents et législations de portée supérieure	86

PRÉAMBULE

L'évaluation environnementale du projet exploite des cartes et photographies issues de l'étude d'impact du projet de centrale photovoltaïque au sol réalisée par l'Institut d'Ecologie Appliquée pour le compte de la société QUADRAN. Cette étude d'impact porte sur le site de l'ancienne décharge des Galliennes, dont une partie mineure (au sud-est) se situe en zone inondable.

Au sein de ce périmètre d'étude, le projet d'implantation de la centrale photovoltaïque a été réduit aux terrains situés hors zone inondable de la vallée du Loir.

CONTEXTE

La commune de Montoire-sur-le-Loir appartient à la Communauté d'agglomération Territoires Vendômois. Elle disposait d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 30 Septembre 1983, qui, depuis, a évolué vers un Plan Local d'Urbanisme (PLU) par une révision approuvée le 11 avril 2006. Ce PLU a depuis fait l'objet de deux modifications approuvées les 23/06/2008 et 23/07/2012.

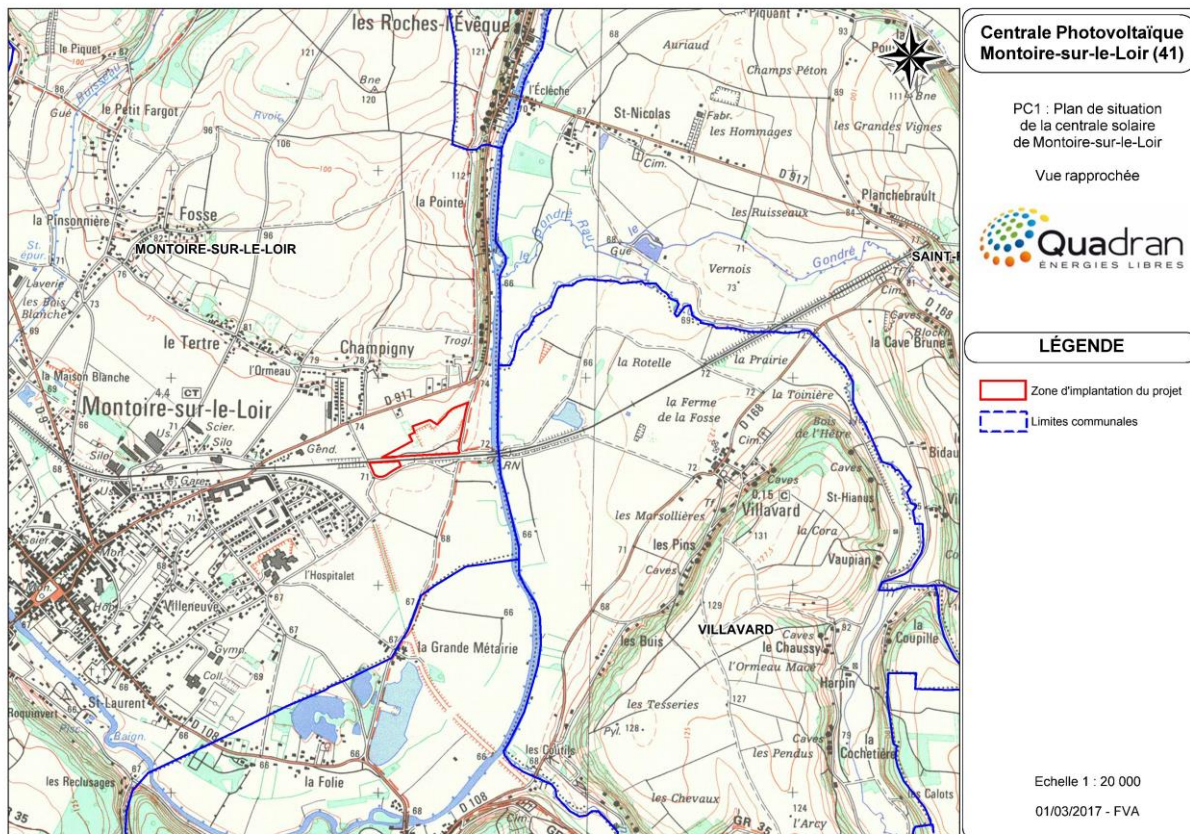
La collectivité souhaite autoriser l'implantation d'un projet de centrale photovoltaïque au sol sur le site de l'ancienne décharge municipale des Galliennes, située à l'Est du territoire communal et classée comme Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Ce site a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de fin d'activité en date du 20/02/2003 et d'un second arrêté prescrivant des mesures complémentaires pour la réhabilitation du site en date du 28/09/2010. Le gestionnaire du site, en l'occurrence la commune de Montoire-sur-le-Loir, a engagé une procédure pour introduire une Servitude d'Utilité Publique (SUP) sur le site de cette ancienne décharge, afin de permettre une autre utilisation du site, à savoir l'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol. Le dossier de demande de SUP déposé en septembre 2015 a été complété en juin 2016 puis en février 2017. L'arrêté préfectoral est attendu pour la fin du premier semestre 2017.

L'actuel site de l'ancienne décharge des Galliennes comporte une partie classée en zone inondable (secteur Ni du PLU) et soumise au Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI) du Loir. Le règlement des zones A1 et A2 du PPRI dont dépend la partie inondable du site de l'ancienne décharge ne permet pas la pose de systèmes photovoltaïques. Conformément aux dispositions du PPRI ainsi que du Plan de Gestion des Risques d'Inondations (PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2016-2021, l'emprise du projet de centrale photovoltaïque a été réduit pour exclure les terrains situés en zone inondable.

De ce fait, la centrale photovoltaïque se situera dans les parties actuellement classées en zones N et Nx du PLU, au sein desquelles ne sont pas admises les installations de panneaux photovoltaïques. La collectivité doit donc procéder à une déclaration de projet (DP) emportant mise en compatibilité du PLU pour permettre l'installation du projet de centrale photovoltaïque. En outre, la commune comportant un site classé Natura 2000 (site Natura 2000 Directive Habitat : coteaux calcaires riches en chiroptères), la DP devra être accompagnée d'une évaluation environnementale.

Le projet faisant l'objet de la procédure de DP emportant mise en compatibilité du PLU porte sur la création d'une centrale photovoltaïque sur le site de l'ancienne décharge des Galliennes. Les terrains concernés sont situés sur les parcelles n°4, 5, 20, 122 et 124 de la section ZN et couvrent une superficie de 59 390 m² (voir plans de situation ci-après). Sans être un projet d'urbanisation à proprement parler, l'exploitation de cette centrale photovoltaïque nécessite la pose de panneaux photovoltaïques au sol ainsi que des locaux techniques à proximité. Une partie de ces éléments n'étant pas autorisée par le règlement des zones N et Nx du PLU, il est donc nécessaire de procéder à une modification du règlement écrit et du règlement graphique actuels pour y autoriser le projet. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU devra aussi être modifié à la marge.

La ville de Montoire-sur-le-Loir n'ayant plus la compétence PLU depuis le 01/01/2017, la procédure est dorénavant menée par la Communauté d'agglomération Territoires vendômois.



Plan de situation globale sur la commune

PRÉSENTATION DU PROJET DE CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE SUR LE SITE DE L'ANCIENNE DÉCHARGE DES GALLIENNES

PRÉSENTATION DU PROJET

Les éléments présentés ci-après sont issus du dossier de demande de permis de construire (réalisé par l'entreprise Quadran – Energies libres en mars 2017) destiné aux services de l'Etat pour la demande d'autorisation d'implantation d'une centrale solaire.

PRÉSENTATION DE L'ENTREPRISE

La société Quadran est une société française spécialisée dans la production d'énergie verte (éolien, photovoltaïque, hydraulique, biogaz et biomasse) depuis juillet 2013. Elle suit le cycle de vie d'une centrale électrique, depuis l'identification des sites d'implantation jusqu'au démantèlement. L'entreprise, dont le siège social se situe à Villeneuve-lès-Béziers (34), compte six agences filiales en France métropolitaine, quatre en Outre-Mer et trois à l'international (Maroc, Pologne, Tunisie).

OBJECTIFS DE L'IMPLANTATION D'UNE CENTRALE SOLAIRE

Le site pressenti pour l'implantation de la centrale solaire se trouve sur une friche polluée par une ancienne activité de décharge municipale, recensée dans les bases BASOL et BASIAS. De ce fait, il peut difficilement accueillir des activités économiques concurrentes.

Aussi, la société Quadran projette-t-elle d'implanter une centrale photovoltaïque sur la commune de Montoire-sur-le-Loir, au lieu-dit les Galliennes, afin de produire de l'énergie électrique propre qui sera réinjectée dans le réseau national d'électricité.

CHOIX DU SITE

L'ancienne décharge des Galliennes est un site stratégique pour l'organisation d'une activité photovoltaïque :

- Emplacement isolé avec peu d'habitations autour ;
- Emplacement à proximité immédiate d'une zone d'activité économique dynamique (commerces, cabinet vétérinaire) ;
- Site dont une étude sur le gisement solaire a été jugé adapté à l'exploitation d'une centrale photovoltaïque ;
- Terrains difficiles à valoriser par un autre type d'usage ;
- Site desservi au Nord par la RD 917 ;
- Parcelle ne comportant pas de végétation à couper (des haies bocagères ne sont présentes que sur les pourtours du site) ;
- Site avec une absence de contraintes environnementales fortes.

LES GRANDES LIGNES DU PROJET

Sur 5,94 ha, seront implantés 10 032 panneaux photovoltaïques (également appelés « modules ») qui seront supportés par des structures appelées « tables ». Le site accueillera 8 448 modules sur la partie Nord et 1 584 modules sur la partie au Sud de la voie ferrée.

En complément de ces structures, le site comprendra deux transformateurs électriques, un poste de livraison et une clôture d'enceinte comprenant deux portails d'accès.



Plan masse du projet de centrale photovoltaïque

Description du matériel

Les panneaux photovoltaïques utilisés seront rectangulaires et mesureront 1,67 x 1 m de large. Ils seront de couleur mat et seront équipés d'une couche anti-reflet.



Vue d'un panneau photovoltaïque monocristallin de 275 Wc

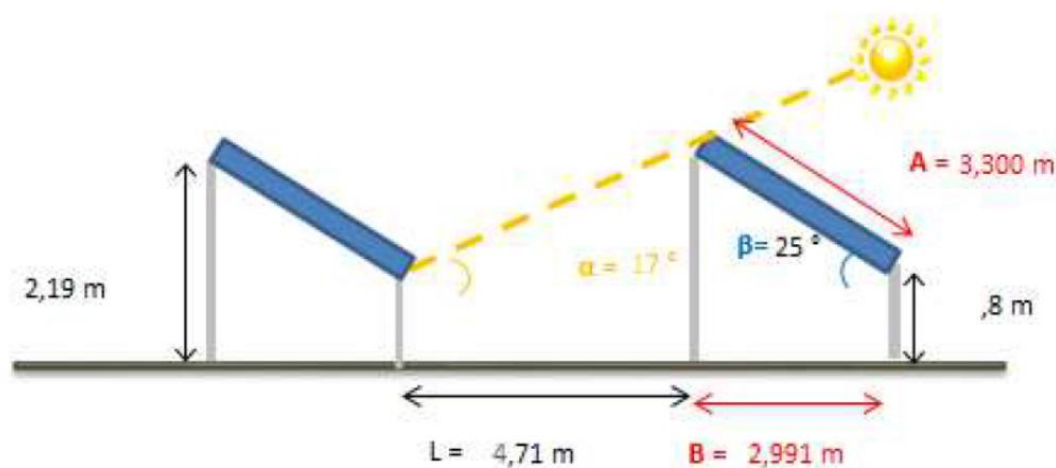
Ces panneaux photovoltaïques seront reliés les un à la suite des autres sur des structures métalliques appelées « tables » d'environ 24 x 3 mètres. Les panneaux seront orientés plein sud, en format portrait et organisés par rangée de 2 modules, soit 2*24 modules par tables.

Puissance crête unitaire	275 Wc
Nombre de cellules par module	60
Surface	1,63 m ²
Type de cellules	Monocristallines
Dimensions (mm)	1651x992x40
Rendement de la cellule	15,9%

Caractéristiques générales d'un module solaire envisagé pour ce projet

Sur la partie Sud du site, plus réduite, les tables seront inclinées à 15° afin d'optimiser le nombre de modules et leur puissance. Elles seront inclinées à 25° sur la partie Nord. La hauteur maximale des tables sera de 1,65 m sur la partie Sud et 2,19 m sur la partie au Nord. La surface de captation des panneaux sera de 16 321 m² dont 13 743 m² sur la partie Nord.

Les tables seront disposées en lignes distantes de 2,88 m sur la partie Sud et 4,71 m sur la partie Nord. Ces écartements permettent d'éviter les ombres portées d'une table par rapport à une autre et de faire profiter d'un ensoleillement maximal chaque panneau solaire. De plus, ces espaces permettent le passage d'un piéton afin de faciliter les tâches de maintenance.



Coupe schématique de l'agencement des tables – Partie Nord (Source : Quadran, 2016)

Les structures seront posées par terre par un système de gabion ou longrine (blocs béton) afin d'éviter tout transfert de pollution ou de ruissellement dans le sol. Plusieurs matériaux peuvent être utilisés pour les structures : acier galvanisé, inox et aluminium. Une étude géotechnique permettra de confirmer et d'ajuster le type de fixation.



Illustration des bacs gabions (Source : Quadran)

Les câbles électriques internes (entre les postes onduleurs/transformateurs et le poste de livraison) et externes (entre le poste de livraison et le poste source ENEDIS ou la ligne électrique HTA) ne seront pas aériens pour préserver le paysage, ni enterrés face aux risques des sols pollués. Ils seront installés à l'arrière des tables, sur des rails eux-mêmes posés sur des supports en parpaings. Le tout sera recouvert par un capot pour limiter l'exposition au soleil et la dégradation future des câbles. Ces installations ne seront visibles que par les piétons empruntant le site.



Vue sur des câbles et leurs supports

Description du fonctionnement

Chaque panneau solaire est équipé d'une puissance unitaire de 270 Wc et est constitué de 60 cellules photovoltaïques élémentaires qui utilisent la technologie du silicium multicristallin. Ces cellules photovoltaïques sont encapsulées dans du verre de 4mm d'épaisseur et dans un cadre résistant aux torsions. Les modules répondent aux normes CEI 61730. Des boîtes de jonction installées à l'arrière des panneaux permettront de collecter l'électricité produite par ces derniers.

L'énergie engendrée par le fonctionnement des panneaux solaires résulte de la conversion de la lumière du soleil sous forme de courant continu. Ce courant continu sera converti en courant alternatif basse tension par des onduleurs reliés aux boîtes de jonction et faisant partie intégrante des transformateurs. Les transformateurs permettront d'augmenter la tension du courant pour la rendre compatible avec le réseau public HTA (convertissant l'électricité de 400 volts à 20 000 volts).

Les onduleurs seront ensuite connectés à un poste de livraison où se trouvent les cellules de branchement et les protections coupe-circuit. Le rôle de ce poste de livraison est de servir d'interface entre la centrale photovoltaïque et le réseau EDF, ainsi que d'injecter la production sur le réseau national d'électricité ErDF.

L'ensemble des locaux techniques seront équipés de bacs de rétention afin de prévenir des éventuelles fuites d'huile. Ils seront de teinte gris clair.

Il est envisagé d'utiliser au total 57 onduleurs de 41 Wc (2,4 MW) dont 9 sur la partie Sud et 48 sur la partie Nord du site.

Les onduleurs et les transformateurs seront regroupés dans deux bâtiments de 4,50 x 2,50 m et de 2,70 m de haut (emprise au sol totale de 22,5 m²). Ces petits locaux techniques de volume équivalent aux tables photovoltaïques, seront peu perceptibles depuis l'extérieur. De plus, en fonction de leur localisation, ces bâtiments pourraient être masqués par les ranges de tables adjacentes et leur impact paysager en sera donc fortement réduit.

Le poste de livraison prendra la forme d'une structure préfabriquée de 6,5 x 2,5 m et de 2,5 m de haut, soit une emprise au sol d'environ 16,25 m². D'une hauteur à peine plus élevée que celles des tables photovoltaïques, ce poste de livraison ne sera pas visible depuis l'extérieur du site.



Illustration d'un poste de livraison (Source : Quadran)

Entrée du site

L'entrée du site sera interdite aux personnes extérieures. Une clôture mesurant 2 m de hauteur et en matériaux résistant ceinturera totalement le site, afin de ne permettre que l'accès aux personnes autorisées et interdire l'entrée de gros animaux sur le site pouvant endommager le matériel. Les mailles de 50 x 200 mm permettront tout de même le passage d'animaux plus petits (reptiles, amphibiens, petits mammifères).

Un portail d'accès de 5 m de large à deux vantaux à fermeture à clé permettra l'accès depuis le Nord-Est du site, le long du chemin rural n°38.

La clôture et le portail seront teints en vert foncé afin de ne pas dénaturer le paysage du site.

Un panneau sera disposé à l'entrée et comportera les informations suivantes :

- La désignation de l'installation : « Centrale photovoltaïque »,
- La raison sociale et l'adresse de l'exploitant,
- La mention « Accès interdit sans autorisation »,
- Les numéros de téléphone de la gendarmerie ou de la police, ainsi que de la Préfecture et du SDIS.

Sécurité du site

□ Centrale d'alarme

Une centrale d'alarme reprendra toutes les informations de sécurité du site : état d'ouverture du portail d'accès, état d'ouverture des postes des postes onduleurs ou du poste de livraison, historique des entrées et sorties des personnes sur site avec identifiant, historique de l'ensemble des alarmes...

Un logiciel de gestion sera installé sur un PC dédié à l'ensemble du système de surveillance. Il servira à consulter les journaux d'historique, l'enregistrement des caméras, à consulter les caméras en direct...

□ Système anti-intrusion

Un système anti-intrusion contrôlera les accès au site. Apposé à la clôture, il permettra de détecter les vibrations provoquées lorsque l'ont coupe ou escalade le grillage. Il pourra également localiser précisément les points d'impacts à moins de 3 m. L'installation d'au moins une sirène est prévue sur la façade du poste de livraison.

Ainsi, seul le personnel autorisé pourra entrer sur le site. Ce système permet de prévenir et identifier les actes de vandalisme en dépêchant, si besoin, une équipe d'intervention.

□ Accès au site (maintenance et surveillance)

Le personnel autorisé devra s'identifier aux portails par leur badge avant toute intrusion sur le site. Une fois l'identification réalisée, les personnes auront un certain temps pour aller s'identifier de nouveau sur le clavier numérique de la centrale d'alarme afin que la surveillance du site passe en mode « visite ».

Un système de vidéosurveillance complètera le dispositif d'enceinte et permettra d'alerter toute tentative de pénétration dans le site ou de détérioration du matériel sur une portée au minimum de 150 m. Il sera équipé de projecteurs infrarouges pour faciliter la vision de nuit.

Ce système de vidéosurveillance sera directement relié au système anti-intrusion, ce qui permettra d'orienter les caméras sur la zone en alerte. Les caméras pourront suivre l'intrus sur le site ou être directement pilotées à distance par l'opérateur de la société de télésurveillance.

Circulation interne

Au sein du site d'exploitation, des chemins d'accès permettront la circulation durant la phase de construction (acheminement des éléments de la centrale) mais aussi pour sa maintenance et sa surveillance. Ces chemins d'une largeur de 4 m seront aménagés en périphérie du site et en suivant le terrain naturel. Ils seront accessibles par les engins et service de sécurité. Ces voies seront nivelées et renforcées par des éléments pierreux mais sans aucun traitement.

Des cheminements piétons seront possibles dans les espaces entre les rangées de tables, afin d'effectuer les opérations de maintenance.

Entretien et maintenance du site

La technologie photovoltaïque ne nécessite que peu de maintenance. Les interventions sur site seront réduites à l'entretien du terrain et à la petite maintenance du matériel. Ces prestations seront assurées par une société locale. Dans un esprit de développement durable, un fauchage mécanique du site sera réalisé deux fois par an.

Remise en état du site après recyclage des matériaux

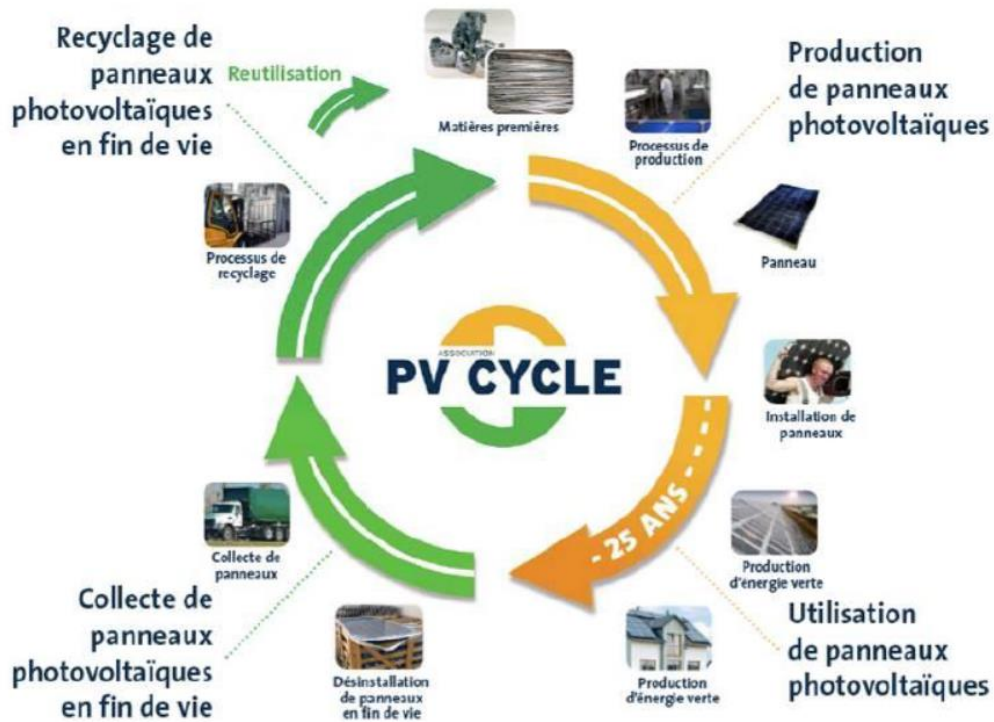
La durée maximale d'exploitation de la centrale photovoltaïque est évaluée à 20 ans. Dès la cessation totale de l'ensemble des activités et l'évacuation des installations, afin de garantir la mise en sécurité du site, la limitation des impacts sur l'environnement et l'impact visuel pour l'environnement humain, le domaine sera démantelé et le site remis dans son état actuel. Un fond de garantie financière du réaménagement sera constitué à cet effet.

La remise en état du site sera réalisée afin de permettre une réhabilitation en fonction de l'usage futur. Elle consistera en :

- L'enlèvement des installations : panneaux photovoltaïques, structures de portage, câbles électriques...
- L'enlèvement des structures au sol (système d'ancrage) avec rebouchage des trous,
- L'évacuation et le traitement de tout déchet produit par les démantèlements ainsi que des déchets issus des opérations d'entretien et des équipements,
- La dépollution du site si nécessaire (fuites d'hydrocarbures provenant des engins...) par des entreprises agréées,
- La préparation du sol (ameublissement, amendement éventuel...),
- L'aménagement paysager : plantations d'arbres et d'arbustes, engazonnement du site, ect. selon la destination des futurs terrains.

Les différents éléments non réutilisés pour d'autres usages sur le site suivront les différentes filières de traitement adéquates : dépollution, valorisation, enfouissement. Les matériaux recyclables suivront les filières du recyclage (verres, plastiques, papiers, métal...) ou de valorisation. Les déchets inertes seront enfouis en CET de classe III, les déchets spéciaux suivront les filières de récupération spécifiques et les encombrants et autres non recyclables seront enfouis en CET de classe II.

Les modules polycristallins et les modules à couche mince en fin de vie seront recyclés. Les matériaux contenus dans les modules photovoltaïques seront récupérés et réutilisés soit en produisant de nouveaux modules, soit en récupérant de nouveaux produits comme le verre ou le semi-conducteur.



Analyse du cycle de vie des panneaux photovoltaïques (source : PVCycle)

La directive européenne n°2002/96/CE (DEEE ou D3E) portant sur les déchets d'équipements électriques et électroniques adoptée en 2002, oblige depuis 2005 les fabricants d'appareils électroniques à réaliser à leurs frais la collecte et le recyclage de leurs produits, ce qui sera le cas pour les autres équipements tels les onduleurs.

Ainsi, la prise en compte anticipée du devenir des matériaux permet de :

- Réduire le volume de modules photovoltaïques arrivés en fin de vie,
- Augmenter la réutilisation de ressources de valeur comme le verre, le silicium et les autres matériaux semi-conducteurs,
- De réduire le temps de retour énergétique des modules et les impacts environnementaux liés à leur fabrication.

Ceci s'appliquera également en cours d'exploitation pour tout panneau détérioré.

Le degré de réaménagement dépendra du devenir du site : nouvelle activité (qui pourra conserver plus ou moins les aménagements existants) ou remise en état du site. Un diagnostic de pollution du site pourra être réalisé si un risque est craint et sera suivi de la dépollution adaptée.

Bien qu'il s'agisse d'un projet d'initiative privée qui permettra à l'entreprise Quadran d'asseoir son implantation sur le territoire de Montoire-sur-le-Loir, l'implantation d'une centrale solaire sur le site de l'ancienne décharge des Galliennes requiert un caractère d'intérêt général.

Dès 1997, la signature du protocole de Kyoto visait à lutter contre le changement climatique en limitant les émissions de gaz à effet de serre. Dix ans plus tard (9 mars 2007), les chefs des Etats-membres de l'Union Européenne ont validé l'objectif d'atteindre 20% de la consommation énergétique totale produite à partir d'énergies renouvelables à l'horizon 2020. Cette même année, en France, le Grenelle de l'environnement fixait l'objectif d'atteindre 5.400 MW de puissance installée en photovoltaïque sur le territoire national en 2020, de manière à atteindre au moins 23% de part d'énergies renouvelables dans la consommation finale de 2020, en diversifiant les sources d'énergie et en réduisant les recours aux énergies fossiles. La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte publiée au journal officiel le 18 août 2015 vise à porter à 32 % à l'horizon 2030 la part des énergies renouvelables.

En Région Centre-Val de Loire, le Schéma Régional Climat, Air, Energie (SRCAE) arrêté le 28 juin 2012, a pour ambition d'atteindre en 2020 une capacité photovoltaïque installée de 253 MW de puissance. Au 30 juin 2015, la Région était la 10^{ème} région productrice du pays en solaire photovoltaïque avec environ 200 MW de puissance installée. Au 31 mars 2016, on comptait 12.436 installations photovoltaïques dans la région pour une puissance totale de 203 MW.

Le Département du Loir-et-Cher comptabilisait la même année 1.846 installations pour une puissance totale de 23 MW.

Les motifs d'intérêt général du projet sont multiples :

- Requalification d'une ancienne décharge :

L'aménagement d'une centrale photovoltaïque sera l'occasion de valoriser des parcelles dont les potentialités d'exploitation sont relativement limitées. En effet, à la fin de l'exploitation de la décharge, des servitudes d'utilité publique sont instituées sur toute ou partie de l'installation afin de limiter l'usage du sol, interdire les constructions pouvant nuire à la conservation du site, protéger les installations présentes et de maintenir le confinement des déchets. L'usage du site est ainsi très limité et doit être compatible avec la présence de déchets. Le projet va donc permettre d'utiliser une surface rendue inutile de par son ancienne vocation de décharge municipale.

- Promotion des énergies renouvelables sur le territoire communal :

La Ville de Montoire-sur-le-Loir souhaite aller vers une politique volontariste en faveur de la protection de l'environnement et la valorisation des ressources locales et ainsi développer et promouvoir les énergies renouvelables sur son territoire. Le projet de valorisation de l'ancienne décharge par une centrale solaire au sol s'inscrit donc parfaitement dans ce cadre.

Le projet de création d'une centrale photovoltaïque sur le site de l'ancienne décharge des Galliennes, prévu d'une puissance de 2,71 MWc, permettra la production de plus de 3 250 000 kWh, soit l'équivalent de la consommation électrique hors chauffage annuelle d'environ 3 000 personnes, ce qui correspond au trois quarts de la population de Montoire-sur-le-Loir. De plus, ce projet permettra d'éviter le rejet dans l'atmosphère de près de 666 000 tonnes de CO₂ par an, soit 12 230 000 tonnes sur 20 ans.

Ainsi, ce projet participe à l'effort national et local d'accroissement de la production d'électricité à partir de systèmes renouvelables non polluants, tout en rapprochant la source de production électrique au plus près des consommateurs locaux.

- Retombées économiques :

L'activité de la centrale photovoltaïque engendrera des retombées économiques locales, d'une part du fait de la construction et de la maintenance des installations, qui bénéficieront aux fournisseurs, entreprises, restauration et commerces locaux sur la durée d'exploitation, et d'autre part, par les redevances, taxes ou impôts perçus par les collectivités.

Ainsi, en choisissant d'installer la centrale photovoltaïque sur le site de l'ancienne décharge des Galliennes, la collectivité permet d'opérer le renouvellement d'une friche qui, du fait de son utilisation antérieure, ne pouvait connaître une autre destination. Cette opération permettra donc de créer une activité nouvelle pour la collectivité, générant des gains économiques d'une part, en favorisant l'emploi local, et d'autre part en générant des revenus financiers pour la collectivité.

RECOURS À LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET

Le conseil municipal de Montoire-sur-le-Loir a approuvé le PLU actuellement en vigueur sur la commune le 11 avril 2006. Celui-ci a fait l'objet depuis de deux modifications.

La réalisation d'une centrale photovoltaïque sur le site de l'ancienne décharge des Galliennes nécessite des adaptations du document d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune de Montoire-sur-le-Loir, qui peuvent être mise en œuvre dans le cadre d'une procédure de **déclaration de projet portant sur l'intérêt général du projet avec mise en compatibilité** du document d'urbanisme communal conformément aux dispositions des articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'urbanisme.

Le projet présenté par l'entreprise Quadran contribuant à la production d'énergie durable sur le territoire, la collectivité a décidé **de recourir à la procédure de déclaration de projet pour permettre l'évolution du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ainsi que des règlements écrit et graphique du document d'urbanisme de la commune de Montoire-sur-le-Loir.**

ÉVOLUTION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

L'évolution du PADD de la commune de Montoire-sur-le-Loir consiste à faire état de la volonté de la collectivité de mettre en service une centrale photovoltaïque pour mettre en valeur le potentiel économique du territoire dans un esprit de développement durable, à la fois dans le projet écrit et dans la cartographie présentant les objectifs localisés du projet politique.

ÉVOLUTION RÉDACTIONNELLE DU PADD

Le PADD en vigueur affiche comme grande orientation la « mise en valeur du potentiel économique » du territoire communal. Ainsi, cette orientation se décline en plusieurs grands objectifs qui sont :

- L'affirmation d'un pôle d'équilibre de Pays, passant par une nouvelle vitrine attractive sur la RD 917 et le développement des zones d'activités existantes ;
- Garantir la diversité des zones urbaines ;
- Assurer la pérennité des activités agricoles ;
- Délimiter les périmètres de carrières.

Le projet de création d'une centrale photovoltaïque n'apparaît pas dans la liste des objectifs fixés. Son inclusion au sein du projet ne remet pas en cause la globalité du projet politique, l'installation d'une telle structure économique allant même dans le sens général de l'orientation de « mise en valeur du potentiel économique ». En effet, la mise en place d'une centrale solaire participera à la nouvelle vitrine attractive à proximité de la RD 917 recherchée, tout en ne créant pas de gêne pour l'activité agricole ni pour l'exploitation des carrières. Le projet générera en outre des créations d'emploi et des retombées financières importantes à l'échelle locale. De plus, l'image du territoire s'en trouvera valorisée par la recherche de mode de production d'énergie propre.

Ainsi, le PADD évolue en introduisant un objectif supplémentaire appelé « Permettre la mutation économique du site de l'ancienne décharge des Galliennes » à la grande orientation « mise en valeur du potentiel économique » :

ORIENTATION 4 : LA MISE EN VALEUR DU POTENTIEL ÉCONOMIQUE

L'AFFIRMATION D'UN POLE D'EQUILIBRE DE PAYS

GARANTIR LA DIVERSITE DES ZONES URBAINES

ASSURER LA PERENNITE DES ACTIVITES AGRICOLES

DELIMITER LES PERIMETRES DE CARRIERES

Sommaire de l'orientation 4 du PADD avant mise en compatibilité du PLU

ORIENTATION 4 : LA MISE EN VALEUR DU POTENTIEL ÉCONOMIQUE

L'AFFIRMATION D'UN POLE D'EQUILIBRE DE PAYS

GARANTIR LA DIVERSITE DES ZONES URBAINES

ASSURER LA PERENNITE DES ACTIVITES AGRICOLES

DELIMITER LES PERIMETRES DE CARRIERES

PERMETTRE LA MUTATION ÉCONOMIQUE DU SITE DE L'ANCIENNE DÉCHARGE DES GALLIENNES

La description de ce nouvel objectif affiché est ajoutée à la suite de l'objectif « Délimiter les périmètres de carrières » et rédigée comme suit :

DELIMITER LES PERIMETRES DE CARRIERES

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

PERMETTRE LA MUTATION ECONOMIQUE DU SITE DE L'ANCIENNE DECHARGE DES GALLIENNES

Du fait de sa fonction passée, la qualité environnementale du site de l'ancienne décharge municipale des Galliennes a été fortement altérée. Cette emprise non exploitée est constituée de prairies de fauche et de friches herbacées rudérales.

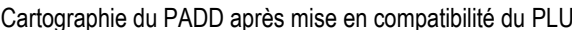
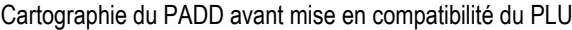
Ainsi, afin de favoriser les modes de production d'énergie dite « propre », la réalisation d'un projet de parc photovoltaïque au sol sur le site de l'ancienne décharge des Galliennes pourra être possible, tout en prenant en compte l'insertion paysagère du projet dans son environnement.

Ajout de l'objectif « Permettre la mutation économique du site de l'ancienne décharge des Galliennes » au sein des objectifs fixés par le PADD après mise en compatibilité du PLU

EVOLUTION CARTOGRAPHIQUE DU PADD

La cartographie du PADD en vigueur présente le site de l'ancienne décharge des Galliennes comme espace vert public. Cette définition ne correspond plus à la vocation donnée au site par le PADD.

Aussi, un nouvel item intitulé « projet de centrale photovoltaïque », associé à un aplat à motifs particulier et visuellement unique sur la cartographie, a été ajouté à la légende de la carte représentant les orientations retenues par la PADD sur l'agglomération de Montoire-sur-le-Loir.



ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

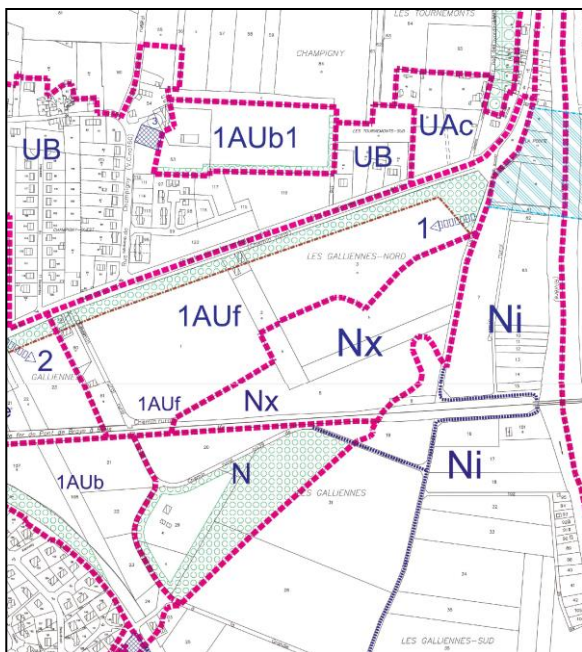
Au sein du PLU en vigueur, le site du projet de centrale photovoltaïque était concerné par des parcelles soumises à trois zonages différents, la zone N et deux secteurs de taille limitée, où des possibilités d'occupation sont offertes, dans le principe de préservation des sols et de sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- La zone N : zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers, et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique, de leur caractère d'espaces naturels et de l'existence d'une exploitation forestière.
- Le secteur Ni : secteur de taille limitée soumis aux aléas d'inondation.
- Le secteur Nx : secteur de taille limitée correspondant à l'emprise de l'ancienne décharge municipale.

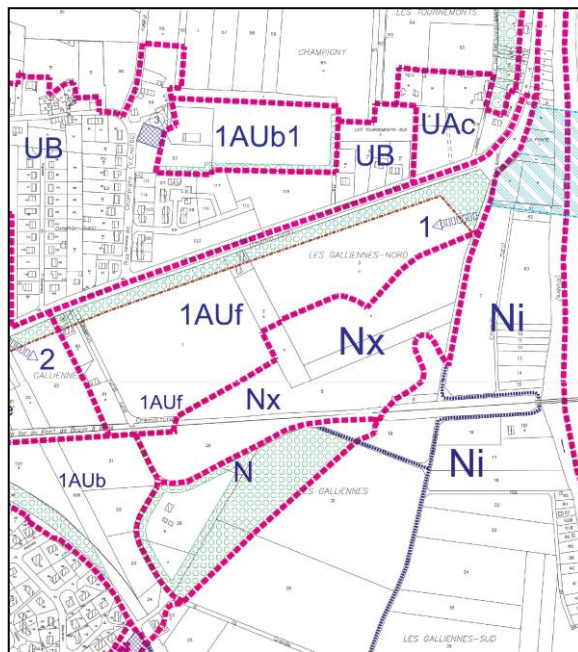
Or, la partie du site concernée par la zone Ni et correspondant aux zones A1 et A2 du PPRi, ne sera pas pris en compte pour l'aménagement du projet. En effet, le règlement du PPRi des zones A1 et A2 interdit l'aménagement de centrale photovoltaïque.

De ce fait, les terrains directement concernés par le projet se situent à cheval entre la zone Nx et une partie de la zone N au Sud de la voie ferrée.

Il convient donc d'agrandir la zone Nx sur la totalité de la surface nécessaire au projet afin que l'ensemble du projet soit soumis aux mêmes règles urbanistiques.



Règlement graphique avant mise en compatibilité du PLU



Règlement graphique après mise en compatibilité du PLU

ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

La mise en compatibilité du PLU intégrant la totalité du projet au sein du secteur Nx, seules les dispositions concernant ce secteur seront modifiées au sein du règlement écrit.

Tout d'abord, la destination du secteur a évolué. Le PLU en vigueur stipulait que le secteur Nx correspondait à l'emprise de l'ancienne décharge municipale. La mise en compatibilité du PLU complète la phrase en introduisant la conversion du site pour y installer une centrale photovoltaïque.

ZONE N

La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison :

- de la **qualité des sites, milieux naturels et paysagers**, et de leur intérêt d'un point de vue **esthétique, historique et écologique**,
- de leur caractère d'espaces naturels,
- de l'existence d'une exploitation forestière.

Elle comprend néanmoins des secteurs de taille limitée, où des possibilités d'occupation sont offertes, dans le principe de préservation des sols et de sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Ce sont les secteurs :

Ni	soumis aux aléas d'inondation
Nci	destiné à l'exploitation de carrières, soumis aux aléas d'inondation
Nm	correspondant aux secteurs mixtes où les extensions de l'existant sont autorisées
Nmi	correspondant aux secteurs mixtes où les extensions de l'existant sont autorisées, soumis aux aléas d'inondation
Np	présentant un intérêt architectural à protéger et à mettre en valeur.
Npi	présentant un intérêt architectural à protéger et à mettre en valeur, soumis aux aléas d'inondation.
Nt	destiné à l'aménagement touristique et de loisirs
Nti	destiné à l'aménagement touristique et de loisirs, soumis aux aléas d'inondation
Nv	destiné à l'accueil des gens du voyage
Nx	correspondant à l'emprise de l'ancienne décharge municipale
Nz	correspondant à l'emprise du stand de tir

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, il est fait application du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) du val du Loir, approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 octobre 2003 (joint en annexe).

Présentation de la zone N avant mise en compatibilité du PLU

ZONE N

La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison :

- de la **qualité des sites, milieux naturels et paysagers**, et de leur intérêt d'un point de vue **esthétique, historique et écologique**,
- de leur caractère d'espaces naturels,
- de l'existence d'une exploitation forestière.

Elle comprend néanmoins des secteurs de taille limitée, où des possibilités d'occupation sont offertes, dont le principe de préservation des sols et de sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Ce sont les secteurs :

Ni	soumis aux aléas d'inondation
Nci	destiné à l'exploitation de carrières, soumis aux aléas d'inondation
Nm	correspondant aux secteurs mixtes où les extensions de l'existant sont autorisées
Nmi	correspondant aux secteurs mixtes où les extensions de l'existant sont autorisées, soumis aux aléas d'inondation
Np	présentant un intérêt architectural à protéger et à mettre en valeur.
Npi	présentant un intérêt architectural à protéger et à mettre en valeur, soumis aux aléas d'inondation.
Nt	destiné à l'aménagement touristique et de loisirs
Nti	destiné à l'aménagement touristique et de loisirs, soumis aux aléas d'inondation
Nv	destiné à l'accueil des gens du voyage
Nx	correspondant à l'emprise de l'ancienne décharge municipale et destiné à permettre la valorisation du site par l'installation d'une centrale photovoltaïque au sol
Nz	correspondant à l'emprise du stand de tir

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, il est fait application du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) du val du Loir, approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 octobre 2003 (joint en annexe).

Présentation de la zone N après mise en compatibilité du PLU

Ensuite, les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur Nx énoncées au sein du règlement en vigueur ne permettent que les aménagements paysagers, sans affouillements ni exhaussement du sol.

2.10 Dispositions particulières applicables au secteur Nx :

Seuls sont admis les aménagements paysagers, sans affouillement, ni exhaussement du sol.

Dispositions particulières applicables au secteur Nx avant mise en compatibilité du PLU

Afin d'y permettre l'installation d'une centrale photovoltaïque et les affouillements et exhaussements du sol nécessaire aux travaux de construction de celle-ci, de nouvelles règles ont été établies pour le secteur Nx, et ce, comme suit :

2.10 Dispositions particulières applicables au secteur Nx :

Seuls sont admis les constructions et installations liées à l'exploitation d'une centrale photovoltaïque au sol.

Dispositions applicables au secteur Nx après mise en compatibilité du PLU

En outre, en cas de délimitation d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), le règlement doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Dans le PLU en vigueur, il n'existait pas de réglementation concernant l'emprise au sol des constructions en zone Nx.

ARTICLE	N 9	EMPRISE AU SOL
Non réglementé.		

Article 9 du règlement de la zone N avant mise en compatibilité du PLU

Lors de la mise en compatibilité, il est nécessaire de réglementer l'emprise au sol. Les quelques bâtiments essentiels au projet représentent 38,30 m². Sur surface plane, la projection au sol des 10.032 modules d'une superficie de 1,67 m² l'unité et inclinés de 25° par rapport à l'horizontale représente une emprise au sol globale de 15.184 m². Le terrain d'assiette du projet portant sur une emprise de 5,94 ha, l'emprise au sol des constructions et installations avoisinera les 30%. Afin de ne pas entraver la mise en œuvre du projet, il est néanmoins proposé de limiter l'emprise au sol des constructions à 60% de la superficie globale de l'unité foncière.

ARTICLE	N 9	EMPRISE AU SOL
Dans la zone Nx : l'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 60% de la surface de l'unité foncière.		
Pour le reste de la zone : article non réglementé.		

Article 9 du règlement de la zone N après mise en compatibilité du PLU

L'article 10 de la zone N du PLU en vigueur autorisait une hauteur maximale de 9 m au faîtage pour toutes les constructions autres que les constructions à usage d'habitation.

10.2 Hauteur absolue

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 4 m à l'égout du toit.

Pour toutes les autres constructions autorisées, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 9 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

Article 10 du règlement de la zone N avant mise en compatibilité du PLU

Pour des raisons d'intégration paysagère du projet de centrale photovoltaïque, situé dans un secteur à enjeux importants vis-à-vis du paysage (cf. Partie Evaluation environnementale), la mise en compatibilité du PLU a fixé la hauteur maximale des constructions sur le secteur Nx à 3,5 m au faîtage, sachant que la construction la plus haute prévue dans le projet mesure 2,70 m de haut.

10.2 Hauteur absolue

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 4 m à l'égout du toit,

Pour toutes les autres constructions autorisées, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 9 m ou faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

Dans la zone Nx, la hauteur maximale ne devra pas dépasser 3,5 mètres au faîtage.

Article 10 du règlement de la zone N après mise en compatibilité du PLU

En outre, l'article 11 de la zone N du PLU en vigueur ne permet pas d'utiliser un système de clôture par grillage, comme le projet de centrale photovoltaïque le prévoit pour sécuriser le site.

11.5 Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles sont constituées par :

- un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées complétés ou non d'une haie vive ;
- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage
- un talus planté d'essences locales.

Article 11-5 du règlement de la zone N avant mise en compatibilité du PLU

Afin de pouvoir autoriser la mise en place d'une clôture de type grillage autour de la centrale photovoltaïque, il est stipulé dans le règlement du PLU mis en compatibilité que les dispositions de l'article 11-5 concernant les clôtures ne concernent pas le secteur Nx.

11.5 Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles sont constituées par :

- un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées complétés ou non d'une haie vive ;
- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage
- un talus planté d'essences locales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur Nx

Article 11-5 du règlement de la zone N après mise en compatibilité du PLU

Enfin, l'article 13 du règlement en vigueur impose des règles de plantation qui ne sont pas nécessairement adaptées au projet de centrale photovoltaïque.

13.1 Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

Les terrains de camping ou de caravanning, de même que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être à défaut masquées par un rideau de végétation à feuillage persistant, formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

En ce qui concerne la remise en état des lieux après exploitation de carrières :

- en terrain boisé, le reboisement avec des essences locales variées doit être exécuté par tronche, ou fur et à mesure de l'exploitation
- en fin d'exploitation, le terrain doit être réaménagé et planté d'essences locales variées.

Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage et en respectant les prescriptions du Plan de prévention des risques d'inondation.

Article 13 du règlement de la zone N avant mise en compatibilité du PLU

Afin de ne pas soumettre le projet de centrale photovoltaïque à l'obligation de plantations pouvant nuire au projet, il a été ajouté que les règles énoncées dans l'article 13 ne sont pas applicables au secteur Nx.

13.1 Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

Les terrains de camping ou de caravanning, de même que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être à défaut masquées par un rideau de végétation à feuillage persistant, formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

En ce qui concerne la remise en état des lieux après exploitation de carrières :

- en terrain boisé, le reboisement avec des essences locales variées doit être exécuté par tronche, ou fur et à mesure de l'exploitation
- en fin d'exploitation, le terrain doit être réaménagé et planté d'essences locales variées.

Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage et en respectant les prescriptions du Plan de prévention des risques d'inondation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur Nx.

Article 13 du règlement de la zone N avant mise en compatibilité du PLU

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET DE CENTRALE

PHOTOVOLTAÏQUE

Source des données : une partie des données qui vont suivre est issue du PLU actuellement en vigueur sur la commune, ainsi que de l'étude d'impact et de l'étude paysagère du projet de centrale photovoltaïque sur la commune de Montoire-sur-le-Loir réalisées respectivement par l'Institut d'écologie appliquée et l'Atelier Mathilde Martin.

RAPPEL :

L'étude d'impact réalisée par l'Institut d'écologie Appliquée porte sur le site de l'ancienne décharge des Galliennes, dont une partie mineure (au sud-est) se situe en zone inondable. Au sein de ce périmètre d'étude, le projet d'implantation de la centrale photovoltaïque a été réduit aux terrains situés hors zone inondable de la vallée du Loir.

La présence d'un site Natura 2000 sur le territoire de la commune de Montoire-sur-le-Loir impose la réalisation d'une évaluation environnementale du projet dans ce dossier de mise en compatibilité du PLU. En effet, l'article R104-8 du code de l'urbanisme précise que « les plans locaux d'urbanisme dont l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion ... de leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ».

Cette partie porte donc sur l'évaluation environnementale de la mise en comptabilité du PLU au projet de centrale photovoltaïque et précise surtout son incidence sur la zone Natura 2000 en question.

Selon l'article R104-18 du code de l'urbanisme, l'évaluation environnementale comprend :

« 1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

3° Une analyse exposant :

a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

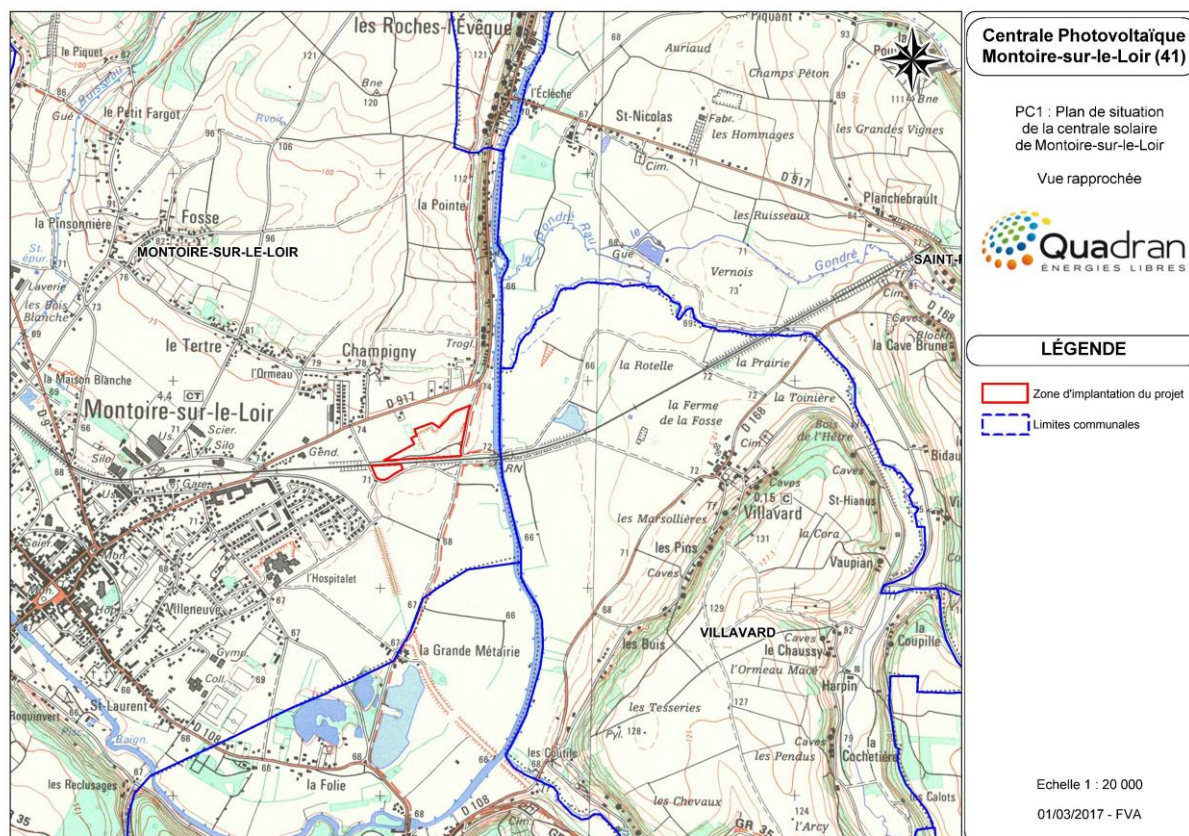
5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. »

LA SITUATION DU SITE DE PROJET

Le projet de centrale photovoltaïque se situe à l'Est de la commune, dans un site délaissé. Une seule habitation se situe à proximité, à 80 m environ à l'Ouest du site. Les autres habitations les plus proches sont situées en rive Nord de la RD 917, soit à moins de 200 m au Nord du site. Des quartiers résidentiels à environ 180 m au Sud-Ouest du site constituent la limite de l'enveloppe urbaine de Montoire-sur-le-Loir.



Plan de situation globale sur la commune

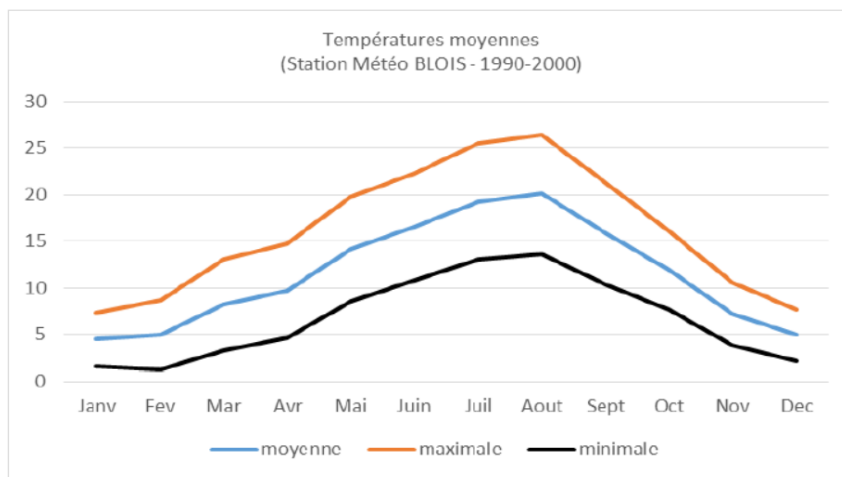
LE CLIMAT

Les données statistiques climatologiques utilisées pour le diagnostic proviennent de la station Météo-France de Blois (située à environ 28 km de Montoire-sur-le-Loir) et portent sur une période de 10 ans (1990 – 2000), suffisamment longue pour permettre d'étudier les précipitations, les températures, l'insolation et les vents de façon fiable et significative.

La région Centre-Val de Loire est soumise à un climat de type océanique dégradé par l'éloignement du littoral, caractérisé par des températures douces et une pluviométrie assez régulière mais en faible quantité.

LES TEMPÉRATURES

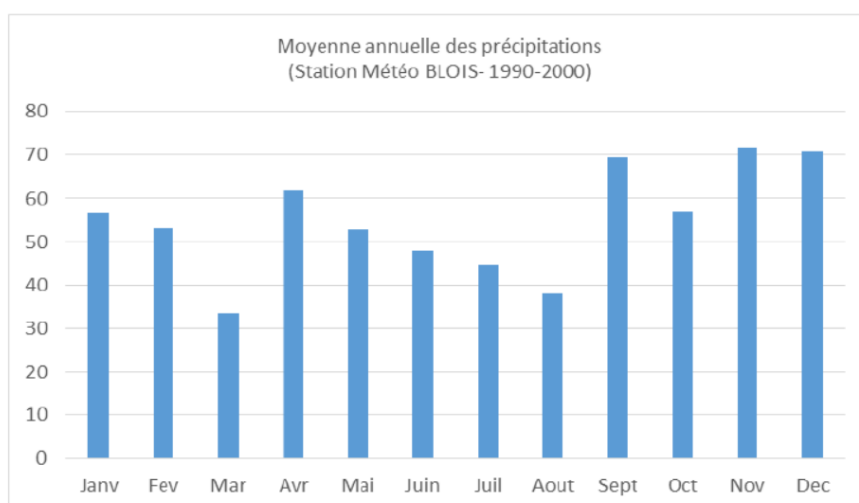
Les températures moyennes s'échelonnent de 5°C en hiver (décembre et février) à 20°C en été (juillet et août) : cf. figure suivante. La température moyenne est de 11,5°C sur l'année. Le climat se caractérise ainsi par la faiblesse de l'amplitude thermique annuelle, liée à la relative proximité de l'océan. Les grandes chaleurs comme les grands froids sont peu marqués.



Moyenne annuelle des températures à Blois sur la période 1990-2000

LES PRÉCIPITATIONS

La station de Blois reçoit chaque année 657,8 mm de précipitations (valeur moyenne pour la région), avec une bonne répartition sur l'ensemble de l'année : il pleut tout au long de l'année, en moyenne 111,9 jours par an avec des maxima en automne et début d'hiver.



Moyenne annuelle des précipitations à Blois sur la période 1990-2000

L'ENSOLEILLEMENT

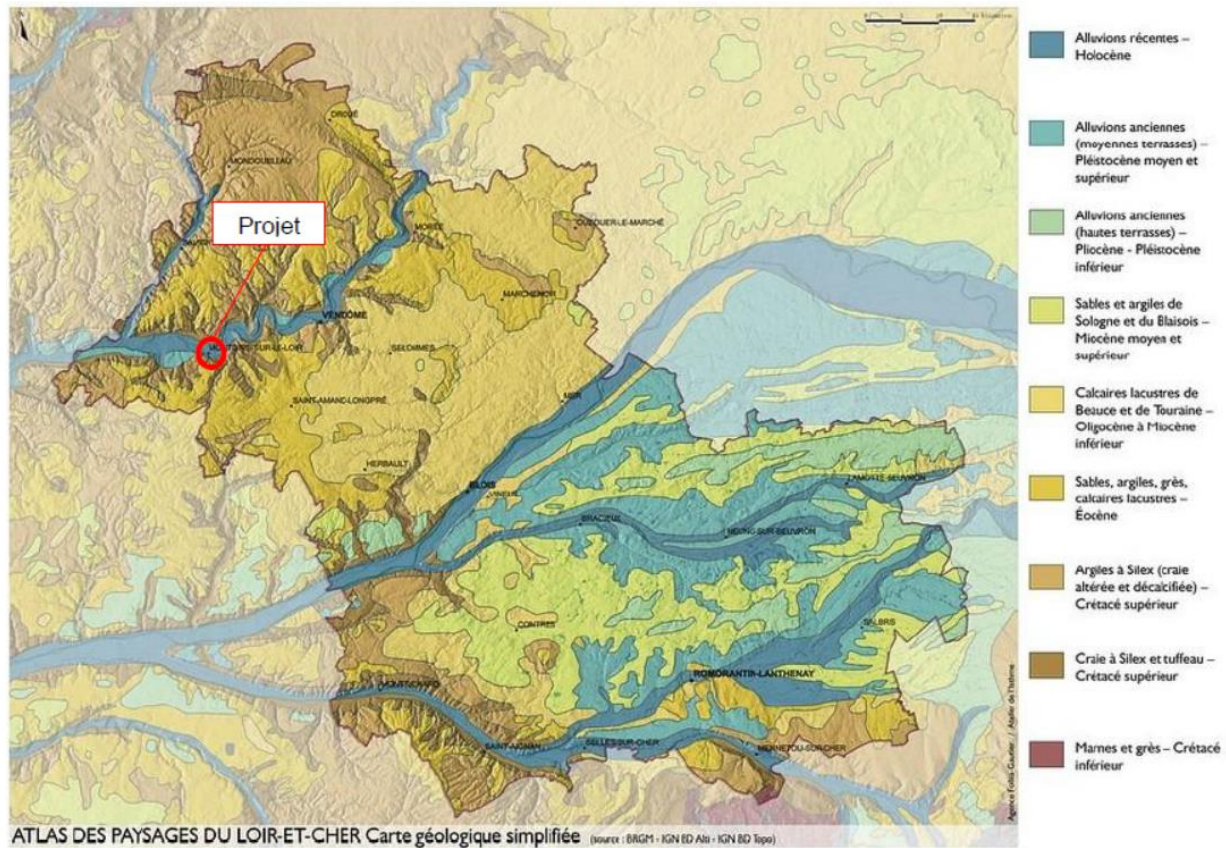
La station de Blois reçoit 1687,1 heures de soleil chaque année, ce qui constitue une valeur moyenne pour l'Ouest de la France.

LA SITUATION GÉOLOGIQUE ET HYDROGÉOLOGIQUE

Le département du Loir-et-Cher est entièrement inclus dans les formations sédimentaires géologiques du Bassin Parisien. Le Vendômois se situe sur l'auréole sédimentaire Ouest du bassin de Paris, proche de la remontée structurale sur le socle armoricain.

GÉOLOGIE

Sur le site de l'ancienne décharge des Galliennes, le sous-sol est composé de deux couches d'alluvions anciennes de basses terrasses (blocs, graviers, sables, argiles) et de rares dépôts anthropiques sur la partie Nord-Est de la zone : déblais de matériaux naturels à l'occasion des travaux du TGV et remblais partiels de l'ancienne carrière de la pointe (ancienne carrière à ciel ouvert exploitant des alluvions de la vallée du Loir) par des matériaux non identifiés.



Carte géologique du Loir-et-Cher – Atlas des paysages du Loir-et-Cher

HYDROGÉOLOGIE

CONTEXTE HYDROGÉOLOGIQUE LOCAL

Les différentes formations géologiques rencontrées dans la région de Montoire-sur-le-Loir renferment plusieurs niveaux aquifères superposés :

- La nappe libre des alluvions du Loir : peu productive, elle n'est utilisée que par des puits de particuliers et est très sensible aux pollutions de surface.
- La nappe libre du tuffeau et de la Craie turonienne : peu productive du fait d'une mauvaise perméabilité qui la rend sensible aux pollutions de surface.
- La nappe captive des Sables du Cénomaniens (Sables du Perche et Sables du Mans) : recouverte par des formations marneuses et crayeuses de plusieurs dizaines de mètres, elle bénéficie d'une assez bonne protection naturelle et est peu vulnérable aux pollutions de surface. Elle constitue l'aquifère le plus productif et le plus exploité.
- La nappe captive des sables albiens.

Le site du projet est concerné par la masse d'eau souterraine de niveau 1 n°FRGG111 dénommée « Alluvion Loir » définie dans le cadre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2016-2021 approuvé le 22 décembre 2015. Les objectifs pour cette masse d'eau sont les suivantes :

Nom de la masse d'eau souterraine	Objectif d'état chimique		Objectif d'état quantitatif		Objectif d'état global	
	objectif	délai	objectif	délai	objectif	délai
Alluvions de Loir	Bon état	2015	Bon état	2015	Bon état	2015

Selon la carte d'état chimique des masses d'eau souterraines en 2013 éditée par l'Agence de l'eau Loire-Bretagne, cette masse d'eau est jugée dans un bon état.

Bassin Loire-Bretagne Département : LOIR-ET-CHER

Etat chimique 2013 des eaux souterraines

Données 2008 à 2013

Etat et objectifs chimiques

Masses d'eau en bon état

- Bon état et objectif 2015
- Bon état et objectif 2021 ou 2027

Masses d'eau en état médiocre et objectif 2021 ou 2027

- Cause nitrates
- Cause pesticides
- Cause nitrates et pesticides

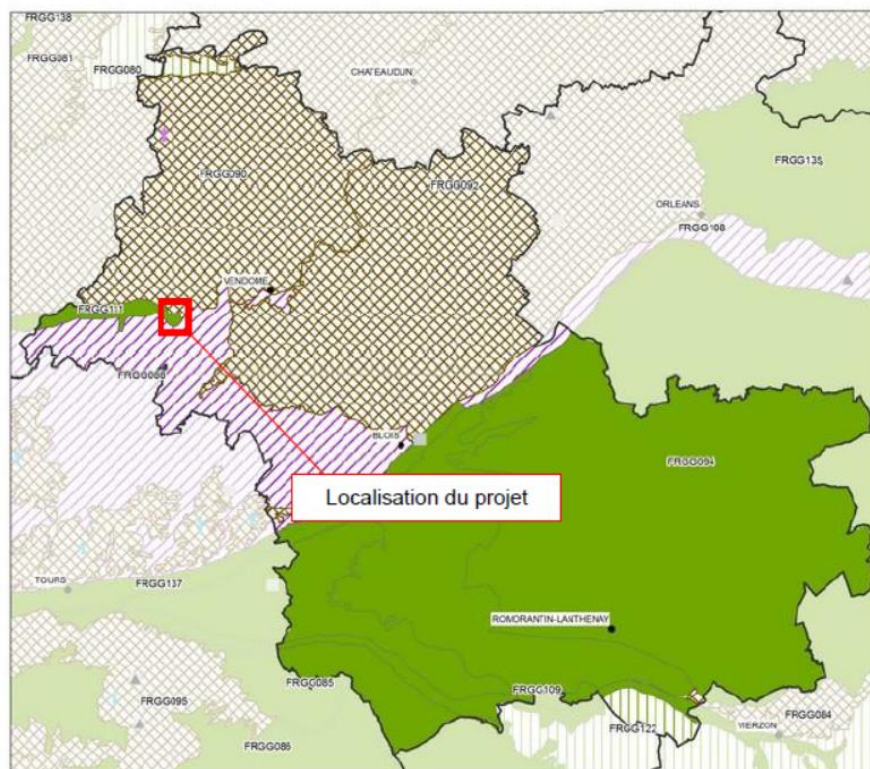
Tendance significative et durable à la hausse

- Cause nitrates
- Cause pesticides
- Cause nitrates et pesticides

- villes principales
- départements

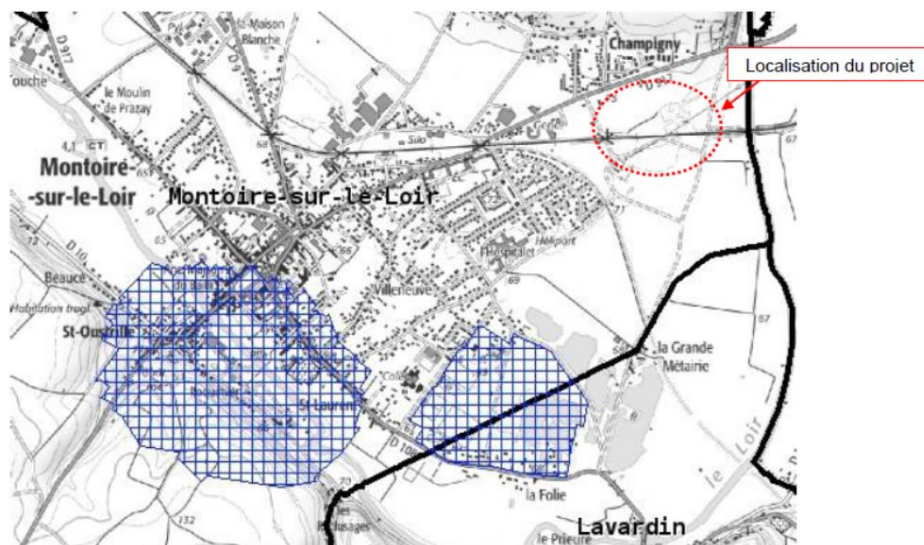
0 4 8
Kilomètres

© BD Carthage, Loire-Bretagne 2010 - DEP - 25/11/2015
Agence de l'eau Loire Bretagne 2013



Qualité des masses d'eau souterrain du Loir-et-Cher

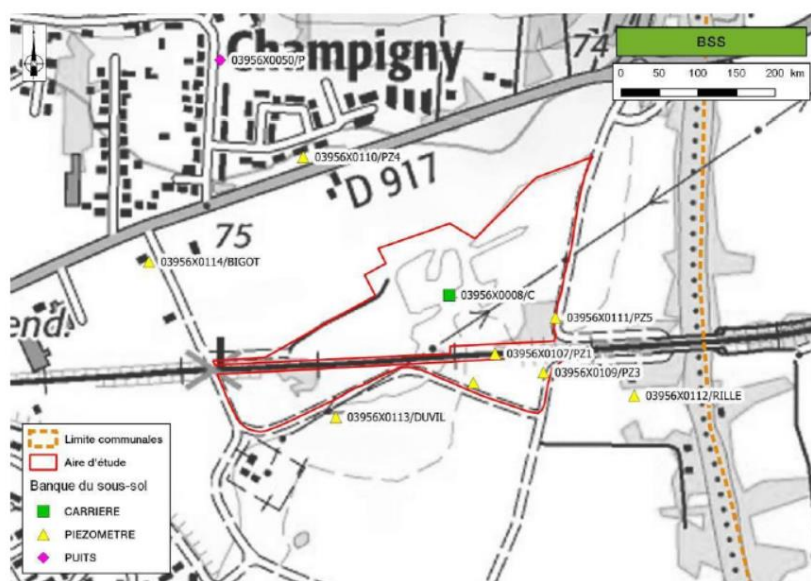
Il existe actuellement sur la commune de Montoire-sur-le-Loir deux captages d'eau potable ayant fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et disposant de périmètres de protection. Le site des Galliennes n'interfère avec aucun de ces périmètres de protection.



Périmètre de protection des captages d'alimentation en eau potable de la commune

(source : portail d'urbanisme des droits du sol – 41)

De plus, la Banque du Sous-sol consultable sur le site INFOTERRE du BRGM signale la présence de cinq ouvrages au sein du site : quatre piézomètres et l'ancienne carrière.

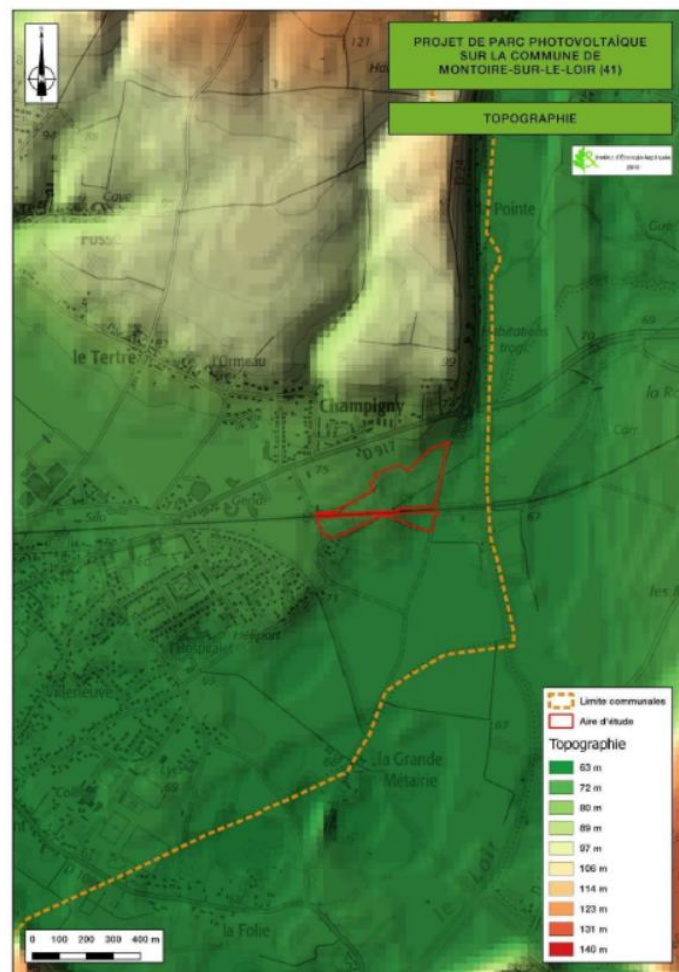


Localisation des ouvrages du sous-sol dans la zone d'étude

La commune de Montoire-sur-le-Loir est située en Zone de répartition des eaux (ZRE), au titre du décret n°2003-869 du 11 septembre 2003 relatif à l'extension des zones de répartition des eaux et modifiant le décret n°94-354 du 29 avril 1994 pour la nappe du Cénomanien. Toutefois, la mise en œuvre du projet photovoltaïque ne nécessite aucun prélèvement d'eau dans cette nappe.

LA SITUATION TOPOGRAPHIQUE

Comme indiqué que la carte ci-contre, le site de projet se trouve dans le Val du Loir, à une altitude comprise entre 67 et 74 m Niveau Général de la France (NGF). Une partie du site correspond à une ancienne carrière partiellement remblayée qui présente un dénivelé assez conséquent sur la partie Nord-Est.



Topographie du site

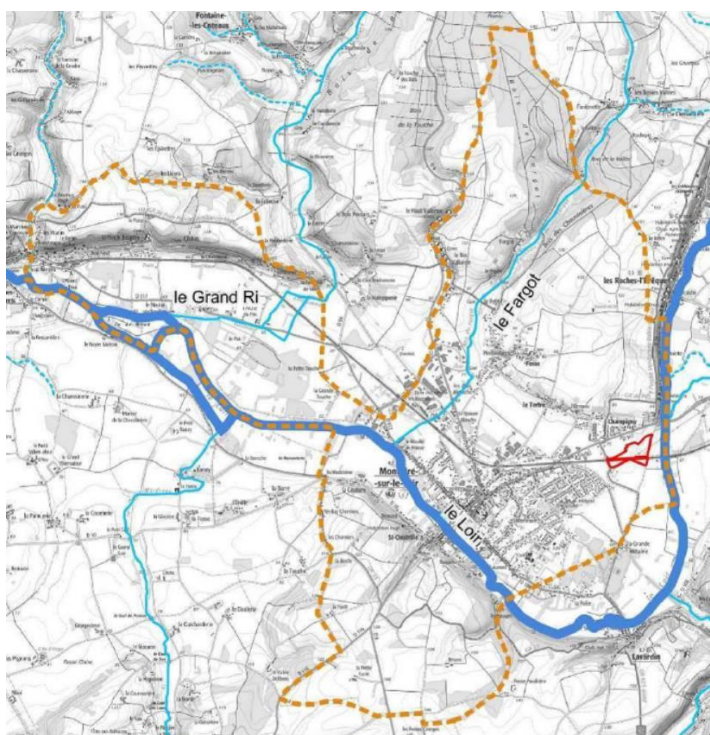
LA SITUATION HYDROLOGIQUE

LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE

Aucun cours d'eau ne traverse le site du projet. Le plus proche est le Loir, situé à environ 155 m à l'Est. Une mare, asséchée et envahie par de la végétation a néanmoins été identifiée sur le site.



Mare asséchée et envahie par de la végétation



Extrait de la carte du réseau hydrographique communal

Selon la station de suivi du Loir la plus proche de Montoire-sur-le-Loir, le débit moyen mensuel du Loir a été de 3600 m³/s sur la période 1966-2016 pour un débit instantané maximal de 259 m³/s (le 11/04/1983).

Le loir est inclus dans le périmètre de la masse d'eau n°FRGR0492b « Le Loir depuis Vendôme jusqu'à la confluence avec la Braye ». Les objectifs pour cette masse d'eau sont les suivants :

Objectifs d'état pour la masse d'eau n° FRGR0492b					
Global		Écologique		Chimique	
objectif	délai	objectif	délai	objectif	délai
bon état	2027	Bon état	2027	ND	ND

ND : Non Défini

Montoire-sur-le-Loir fait partie des zones définies comme vulnérables face aux nitrates et dans lesquelles des programmes d'action doivent être respectés par les agriculteurs et comme zone sensible à l'eutrophisation pour « la Loire de l'estuaire à sa confluence avec l'Indre ».

La commune de Montoire-sur-le-Loir n'est pas classée en ZRE au niveau des eaux de surface.

SDAGE ET SAGE

Le site des Galliennes est situé sur le bassin-versant « Loire-Bretagne » et plus précisément sur le bassin-versant « Loir ».

LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a prescrit l'élaboration de Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux par bassin ou groupement de bassins pour concilier les besoins de l'aménagement du territoire et la gestion équilibrée de la ressource en eau.

La commune de Montoire-sur-le-Loir est incluse dans le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 qui est entré en vigueur le 22 décembre 2015. Les grandes orientations de ce SDAGE sont les suivantes :

- La qualité de l'eau et des écosystèmes aquatiques :
 - Repenser les aménagements des cours d'eau,
 - Réduire la pollution des eaux par les nitrates,
 - Réduire la pollution organique et bactériologique,
 - Maîtriser la pollution par les pesticides,
 - Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses,
 - Protéger la santé en protégeant la ressource en eau,
 - Maîtriser les prélèvements d'eau.
- Un patrimoine remarquable à préserver :
 - Préserver les zones humides,
 - Préserver la biodiversité aquatique,
 - Préserver le littoral,
 - Préserver les têtes de bassin.
- Gérer collectivement un bien commun :
 - Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques,
 - Mettre en place des outils réglementaires et financiers,
 - Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Le projet de centrale photovoltaïque est plus particulièrement concerné par les orientations listées en bleu précédemment.

LE SAGE LOIR

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau est un document réglementaire planifiant la gestion de l'eau et des milieux aquatiques sur un bassin versant. Son élaboration vise à concilier les besoins de l'ensemble des usagers de l'eau (agriculture, industries, eau potable, pêche, tourisme...) avec les besoins pour le bon fonctionnement du milieu naturel, dans un objectif de protection quantitative et qualitative des ressources en eau.

Les SAGE Loir a été approuvé par arrêté préfectoral le 25 septembre 2015. Ces principaux enjeux sont les suivants :

- Organisation de la maîtrise d'ouvrage et portage du SAGE,
- Qualité physico-chimique des eaux superficielles et souterraines,
- Qualité de milieux aquatiques (continuité/morphologie),
- Connaissance, préservation et valorisation des zones humides,

- Gestion quantitative de la ressource,
- Sécurisation de l'alimentation en eau potable,
- Inondations.

Le projet de création de la centrale photovoltaïque devra prendre en compte les enjeux du SAGE listés ci-dessus.

LES MILIEUX NATURELS

LE ZONAGE NATURA 2000

Le site du projet n'est pas inscrit en zone Natura 2000. Il se situe à environ 6 km du site Natura 2000 le plus proche, la Zone Spéciale de Conservation (ZSP) FR2400564 « coteaux calcaires riches en chiroptères des environs de Montoire-sur-le-Loir ».

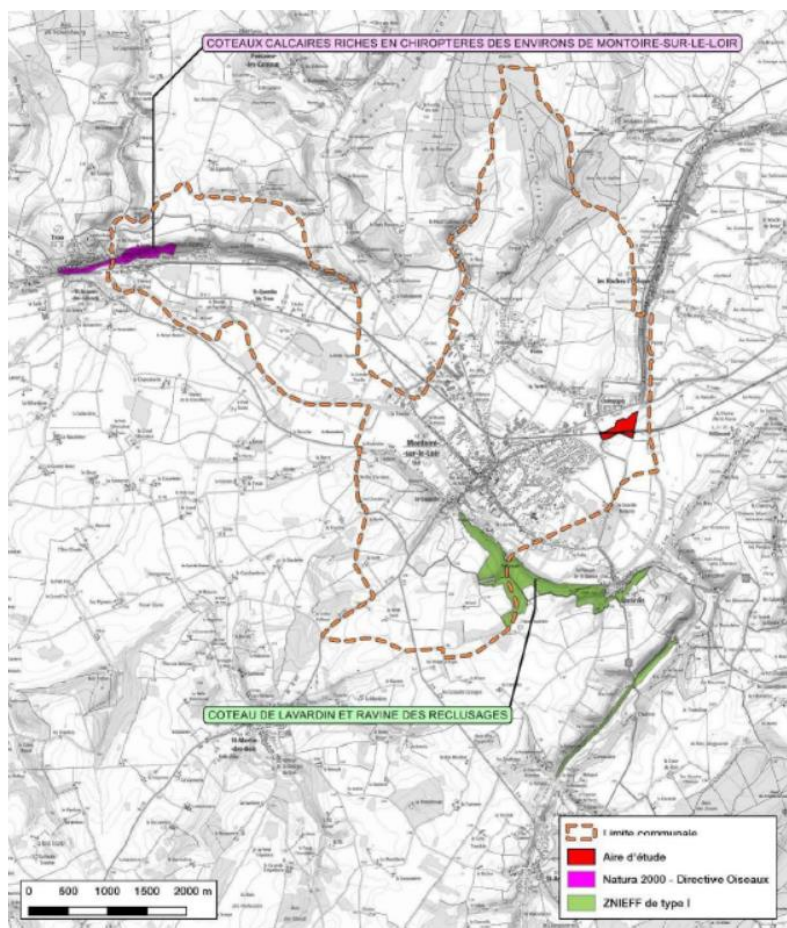
Cette zone est constituée de galeries souterraines abritant des chauves-souris durant leur hibernation. Pas moins de 10 espèces y sont recensées dont 5 sont inscrites à l'Annexe II de la directive Habitats (Murin à oreilles échancrées, Grand Rhinolophe, Grand Murin).

De plus, une pelouse calcaire représentative des formations des coteaux du Loir-et-Cher y est également présente.

LE ZONAGE ZNIEFF (ZONE NATURELLE D'INTÉRÊT FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE)

Le site du projet se situe à 5 km de la ZNIEFF de type 1 n°240008695 « Coteau de Lavardin et ravines des reclusages ». Cette zone est localisée au niveau d'un coteau très abrupt qui domine la vallée du Loir en rive gauche, à l'aval du bourg de Lavardin.

Cet espace présente des boisements neutrophiles comportant des Chênaies sessiliflores neutrophiles, des fougères, des hêtres et une frênaie de ravin à Scolopendre. Le site abrite 6 espèces végétales déterminantes dont une est protégée : la Digitale jaune. Au plan faunistique, on peut noter la présence de 9 espèces de chauves-souris.



Extrait de la carte du référentiel biologique du site

LA FLORE ET LA VÉGÉTATION

D'après le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien, il existe 333 espèces floristiques sur la commune de Montoire-sur-le-Loir, dont 10 plantes à statut de patrimonialité (cf. tableau ci-dessous).

Nom latin	Nom français	Patrimonialité	Date d'observation
<i>Asplenium scolopendrium</i>	Scolopendre	DZ	2002
<i>Blackstonia perfoliata</i>	Chlore perfoliée	DZ	1838
<i>Campanula persifolia</i>	Campanule à feuilles de pêcher	DZ	1849
<i>Helosciadium repens</i>	Ache rampante	PN, DZ	1860
<i>Lathyrus niger</i>	Gesse noire	DZ	1885
<i>Papaver hybridum</i>	Pavot hybride	DZ	1885
<i>Polystichum aculeatum</i>	Polystic à aiguillons	PR, DZ	2002
<i>Populus nigra</i>	Peuplier noir	DZ	2002
<i>Stachys alpina</i>	Epiaire des Alpes	DZ	2002
<i>Stachys annua</i>	Epiaire annuelle	DZ	2002

Dz=Déterminante de ZNIEFF en région PR=Protection régionale PN=Protection nationale

Au vu de la faible diversité de milieux sur l'aire d'étude (prairie et friche rudérale), la présence d'une des espèces patrimoniales listées dans le tableau est peu probable.

OCCUPATION DU SOL ET HABITATS NATURELS RECENSÉS

L'aire d'étude se compose d'une prairie de fauche, de zones en friches avec par endroit, des dépôts de gravats et de déchets. Une voie ferrée bordée d'une haie traverse le site, également bordé par des chemins ruraux. Les habitats rencontrés sont des prairies de fauche, des friches herbacées rudérales, des haies, des vergers et une mare anthropique asséchée. Aucune espèce végétale d'intérêt écologique n'a été identifiée dans aucun de ces habitats fortement anthropisés et peu diversifiés. Le site ne représente pas non plus d'intérêt du point de vue floristique.



Carte d'occupation du sol

LA FAUNE

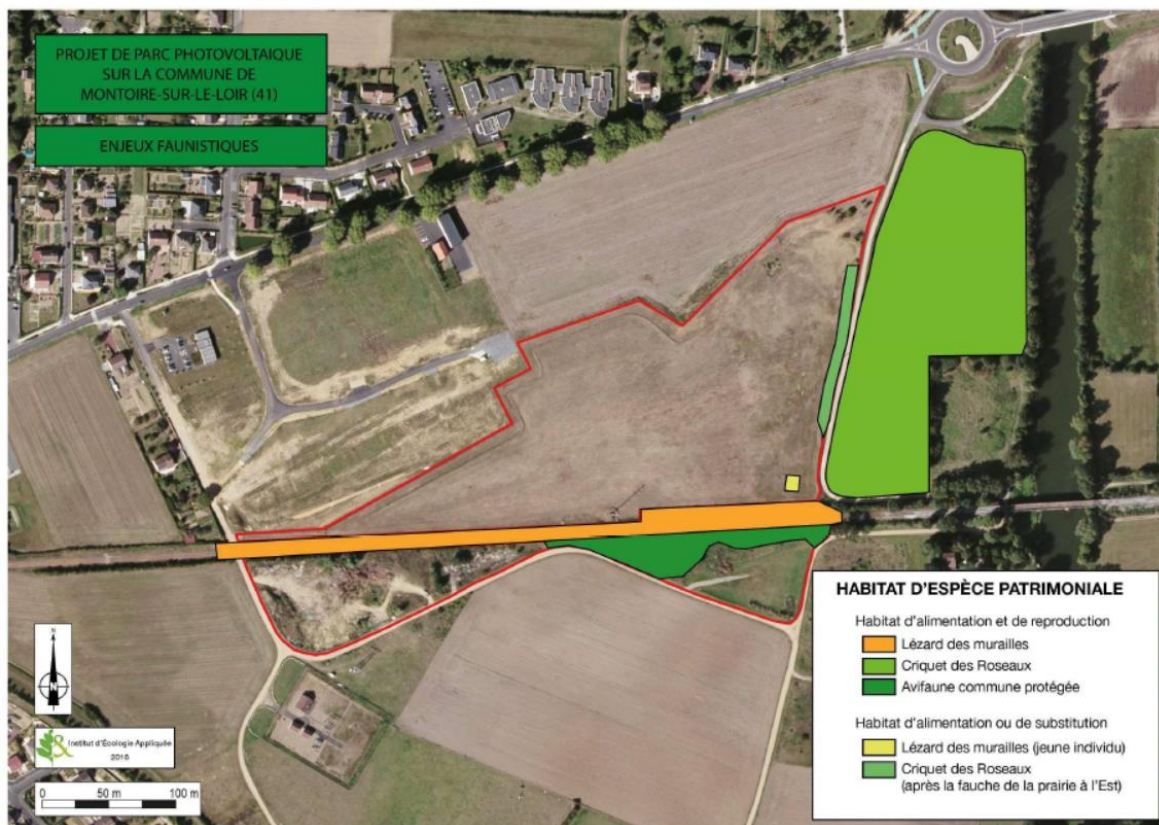
La prospection du site en août 2016 fait état de la sensibilité du milieu en fonction du tableau suivant :

Habitats observés	Sensibilités
Friche prairiale	Intérêt pour l'entomofaune et principalement pour les orthoptères
Fourrés, haies	Habitat d'espèce dont l'intérêt pour l'avifaune est très limité
Voie ferrée (hors zone d'étude)	Zone thermophile favorable aux reptiles et à certains orthoptères
Friche rudérale	Espace dégradé par des dépôts hétéroclites. Présence de quelques Orthoptères ou Papillons de jour
Mare	Lors de cette mission la seule mare présente dans le périmètre d'étude était asséchée. Cette mare est cours de fermeture par une ceinture d'hélophytes composée de Typha. L'intérêt de ce point d'eau semble très limité.

Ainsi, la présence de la faune par groupes d'espèces sur le site est la suivante :

- Amphibiens : Le point d'eau à sec et envahi par le Typha ne semble pas être favorable à l'accueil d'amphibiens. Ce groupe d'espèces ne représente donc pas un enjeu écologique significatif.

- Reptiles : un seul individu a été localisé au Sud-Est de la friche prairiale, un Lézard des murailles, espèce protégée en France. Cependant, le noyau de population de cette espèce se situe sur la voie ferrée aux abords de la zone d'étude. Ce groupe d'espèces ne représente pas d'enjeu important, bien que protégée, l'espèce étant commune de la région Centre-Val de Loire.
- Avifaune : 7 espèces d'oiseaux fréquentent le site (Chardonneret élégant, épervier d'Europe, Faisan de Colchide, Fauvette grisette, Merle noir, Pigeon ramier, Troglodyte mignon). L'inventaire réalisé en août 2016 n'a pas permis d'apprécier la présence de l'avifaune utilisant le site lors des périodes de reproduction. Ainsi, les espèces recensées lors de la visite du site ne permet d'affirmer que l'utilisation temporaire de ces espèces et n'apporte pas d'information fiable sur son utilisation comme biotope de reproduction. Cependant, sur les 7 espèces recensées, 4 sont protégées dont la Fauvette grisette qui figure sur la liste rouge nationale des oiseaux nicheurs comme « quasi menacé » mais qui reste encore très répandue au niveau régional. Au vu de la rareté des habitats propices à la nidification et à l'alimentation des oiseaux, l'enjeu concernant l'avifaune peut être qualifié de non significatif.
- Mammifères terrestres (hors chiroptères) : le Lapin de garenne est la seule espèce de mammifère terrestre répertoriée sur le site. Au vu de son inscription sur les listes rouges européenne et nationale comme une espèce quasi-menacée, un niveau d'enjeu faible vis-à-vis du projet peut être défini pour cette espèce.
- Insectes :
 - Lépidoptères diurnes (Rhopalocères) : 8 espèces de communes à très commune ont été recensées sur le site : Amaryllis, Azuré de la Bugrane, Cuivré commun, Fadet commun, Myrtil, Piéride de la Rave, Piéride du Chou, Vulcain. Les espaces herbacés présents dans le périmètre du projet sont homogènes sur le plan végétal ou dégradés, limitant ainsi la richesse spécifique de ce groupe d'insectes. Ainsi, l'enjeu pour ce groupe peut être considéré comme non significatif.
 - Orthoptères : 19 espèces de très communes à peu communes ont été observées sur le site : Aïolope émeraude, Caloptène italien, Conocéphale bigarré, Criquet des pâtures, Criquet des roseaux, Criquet duettiste, Criquet glauque, Criquet marginé, Criquet mélodieux, Criquet verte-échine, Decticelle bariolée, Decticelle carroyée, Decticelle cendré, Grande sauterelle verte, Grillon des bois, Grillon d'Italie, Leptophye ponctuée, OEdipode turquoise, Phanéroptère commune. L'une d'elle, le Criquet des roseaux, est inscrite sur la liste rouge régionale comme « en danger » et est aussi déterminante en ZNIEFF au niveau régional. Ainsi, cette espèce peut présenter pour le projet un niveau d'enjeu faible.



Carte de localisation de la faune patrimoniale

LA TRAME VERTE ET BLEUE (TVB)

L'article 23 de la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement précise que « pour stopper la perte de biodiversité sauvage et domestique, restaurer et maintenir ses capacités d'évolution, l'Etat se fixe, entre autres, comme objectif, la constitution, d'ici à 2012, d'une Trame Verte et Bleue, outil d'aménagement du territoire qui permettra de créer des continuités territoriales ».

Cette trame, déclinée de l'échelle nationale à l'échelle communale, est composée de réservoirs de biodiversité secondaires, le tout étant relié par des corridors écologiques plus ou moins fragiles. Il s'agit donc de conforter les corridors existants tout en les recréant là où ils ont disparu.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la Région Centre-Val de Loire a été approuvé le 16 janvier 2015. Il pré-localise la trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire régional, qui sera par la suite représentée à l'échelle communale dans le cadre de la déclaration de projet sur le site des Galliennes à Montoire-sur-le-Loir.

Les continuités écologiques identifiées sur la commune de Montoire-sur-le-Loir sont principalement localisées au Sud du Loir : réservoir de biodiversité de la sous-trame des milieux boisés au niveau des coteaux du hameau de Saint-Oustrille. Le site des Galliennes ne représente pas d'éléments d'intérêt pour le maintien et/ou la restauration d'une continuité puisqu'il est largement dominé par une prairie et des friches herbacées rudérales, milieux non caractéristiques des sous-trames déterminées dans le SRCE.

Néanmoins, le site des Galliennes présente des équilibres biologiques (prairies naturelles, ripisylves, haies bocagères, végétation arbustive) dont la préservation et la prise en compte dans les futurs aménagements s'avèrent importantes.

LES RISQUES

Selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) du Loir-et-Cher et le site du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), la commune Montoire-sur-le-Loir est concernée par quatre risques principaux : le risque inondation, le risque de mouvement de terrain, le risque sismique et le risque climatique diffus.

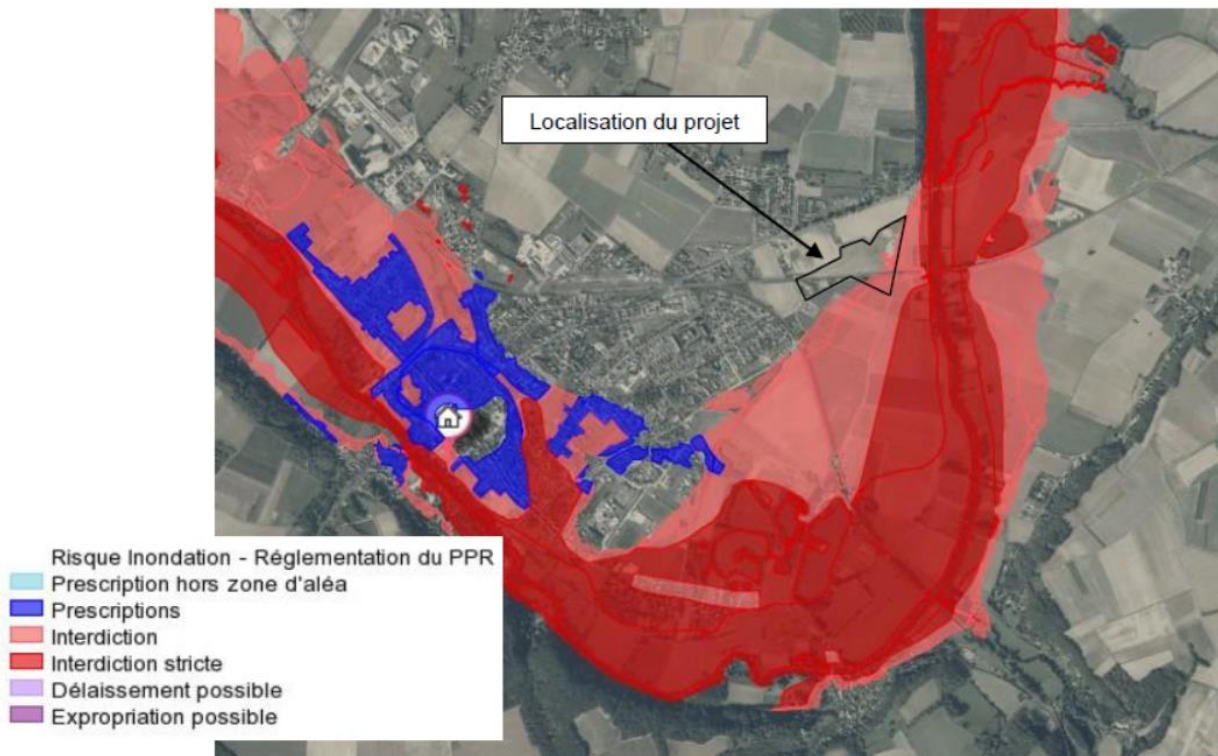
LES RISQUES NATURELS

INONDATION

PAR DÉBORDEMENT DE COURS D'EAU

Le risque inondation par débordement de cours d'eau est le risque principal sur la commune de Montoire-sur-le-Loir, en lien avec le PPRi du Loir, approuvé par arrêté préfectoral le 17 octobre 2003.

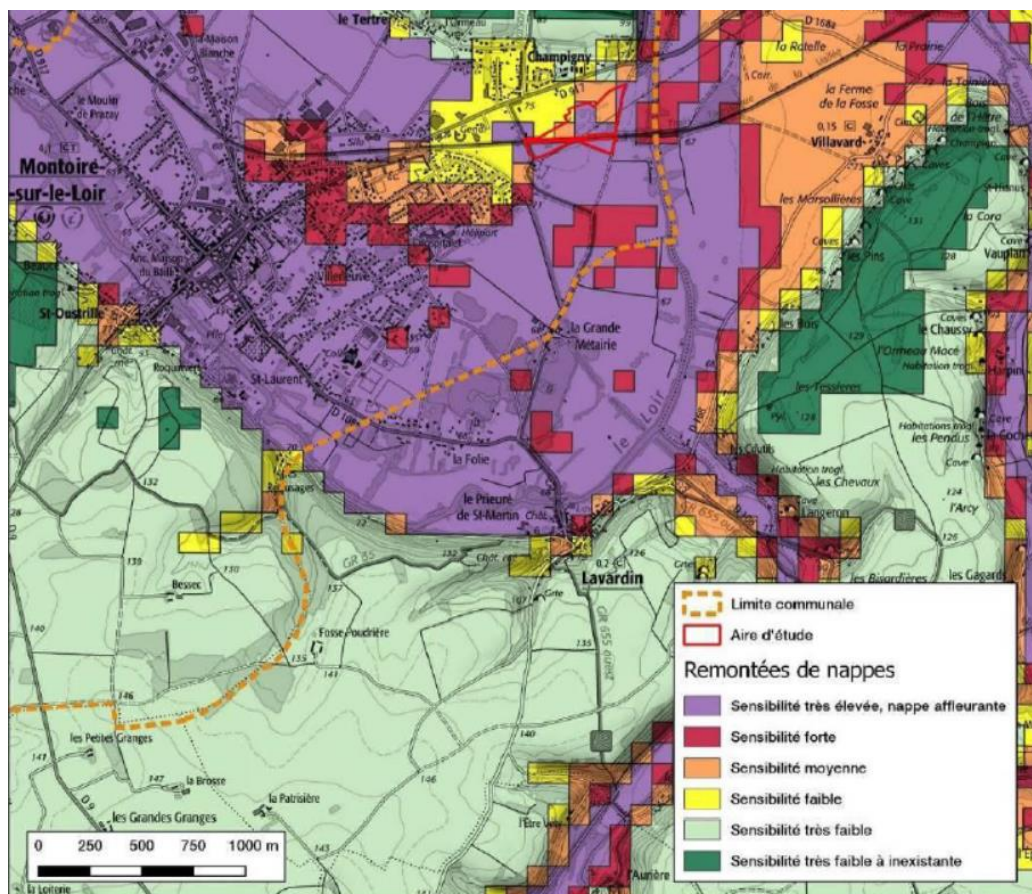
D'après la carte ci-dessous, l'angle Sud-Est du périmètre d'étude est situé dans une zone d'inondation d'aléa faible (A-1 : profondeur de submersion inférieure à 1 mètre sans vitesse marquée) et dans une moindre mesure en aléa moyen (A-2 : profondeur de submersion comprise entre 1 et 2 mètres avec vitesse nulle à faible ou profondeur de submersion inférieure à 1 mètre avec vitesse marquée). Cependant, le règlement du PPRi de ces zones n'y autorisant pas de projet photovoltaïque, l'emprise du projet d'implantation de la centrale photovoltaïque a été réduit aux emprises hors zone inondable.



Le risque inondation du Loir au droit du projet (source : géorique)

PAR REMONTÉE DE NAPPES

D'après le site internet du BRGM, la partie Sud de la zone d'étude est incluse dans une zone de sensibilité très forte (la nappe peut même être subaffleurante). Au Nord de la voie ferrée, le risque varie de faible à très fort.



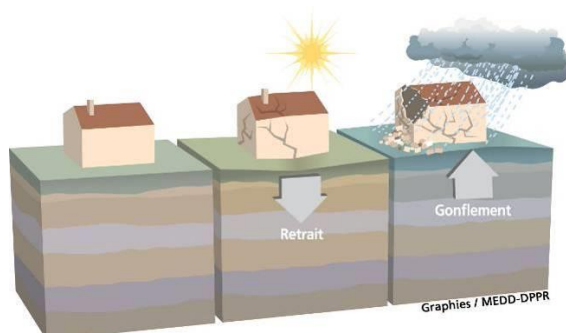
Le risque de remontée de nappes (source : BRGM)

MOUVEMENTS DE TERRAIN

PAR RETRAIT/GONFLEMENT DES ARGILES

En fonction des conditions météorologiques, les sols argileux superficiels peuvent varier de volume suite à une modification de leur teneur en eau : retrait en période de sécheresse et gonflement au retour des pluies.

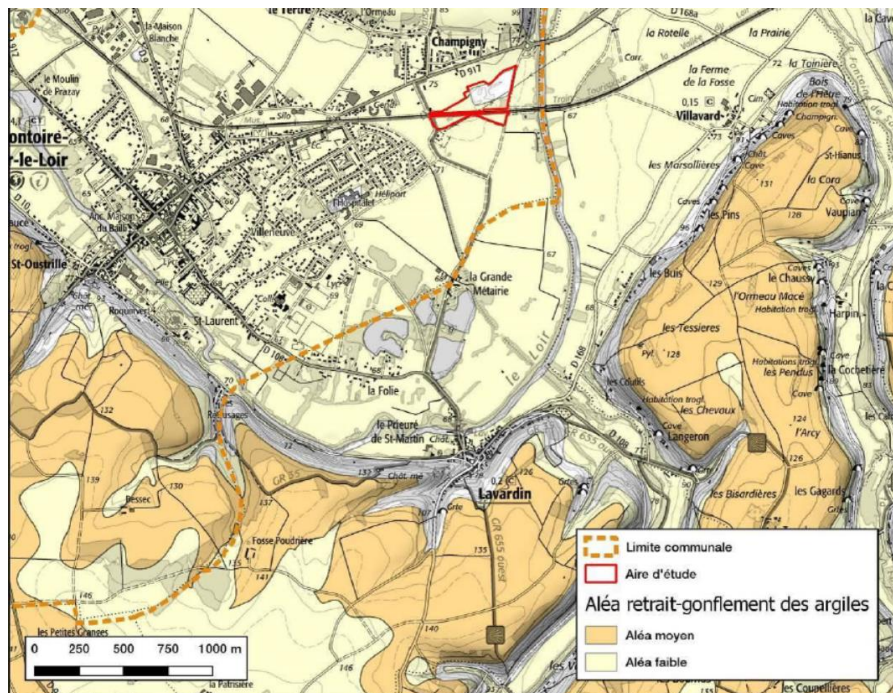
Ce risque naturel, généralement consécutif aux périodes de sécheresse, peut entraîner des dégâts importants sur les constructions : fissurations en façade souvent obliques et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures.



Source : DDE Seine-Maritime

Le risque de retrait/gonflement des argiles est gradué selon une échelle d'aléas variant de quasi nul à fort.

D'après le site du BRGM, le secteur des Galliennes se trouve quasi-exclusivement en aléa faible, hormis au Nord où le risque est quasi-nul. Aucun mouvement de terrain n'est référencé par le BRGM, néanmoins, la commune a déjà fait l'objet de plusieurs arrêtés de catastrophes naturelles pour ce type de risque.



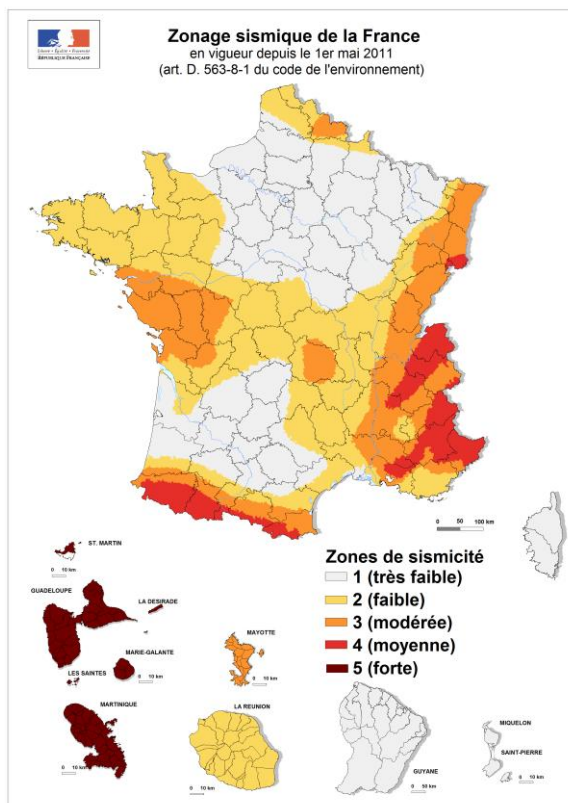
Le risque de retrait et de gonflement des argiles (source : BRGM)

PAR EFFONDREMENT DE CAVITÉS

D'après le BRGM, de nombreuses cavités sont répertoriées sur le Nord du site des Galliennes mais aucune de ces caves ne sont présentes au sein du site.

SISMICITÉ

Depuis le 1^{er} mai 2011, la France dispose d'un zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissantes. Le site de projet est concerné par un risque de niveau 1 (très faible).



RISQUES CLIMATIQUES DIFFUS

Dans une moindre mesure, les communes de France sont concernées par des risques liés aux événements climatiques exceptionnels (tempêtes, intempéries hivernales exceptionnelles...). Le risque climatique est un risque à la fois diffus, saisonnier et très aléatoire. Les conséquences de certains événements climatiques ont fait l'objet d'arrêtés de catastrophes naturelles.

Le territoire de Montoire-sur-le-Loir a déjà fait l'objet de 6 arrêtés de catastrophes naturelles ces 35 dernières années.

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	09/04/1983	11/04/1983	21/06/1983	24/06/1983
Inondations et coulées de boue	17/01/1995	31/01/1995	06/02/1995	08/02/1995
Eboulement, glissement et affaissement de terrain	20/01/1995	05/02/1995	18/07/1995	03/08/1995
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain	24/01/2001	02/04/2001	29/08/2001	26/09/2001
Mouvements de terrain	16/12/2012	16/12/2012	11/03/2013	14/03/2013

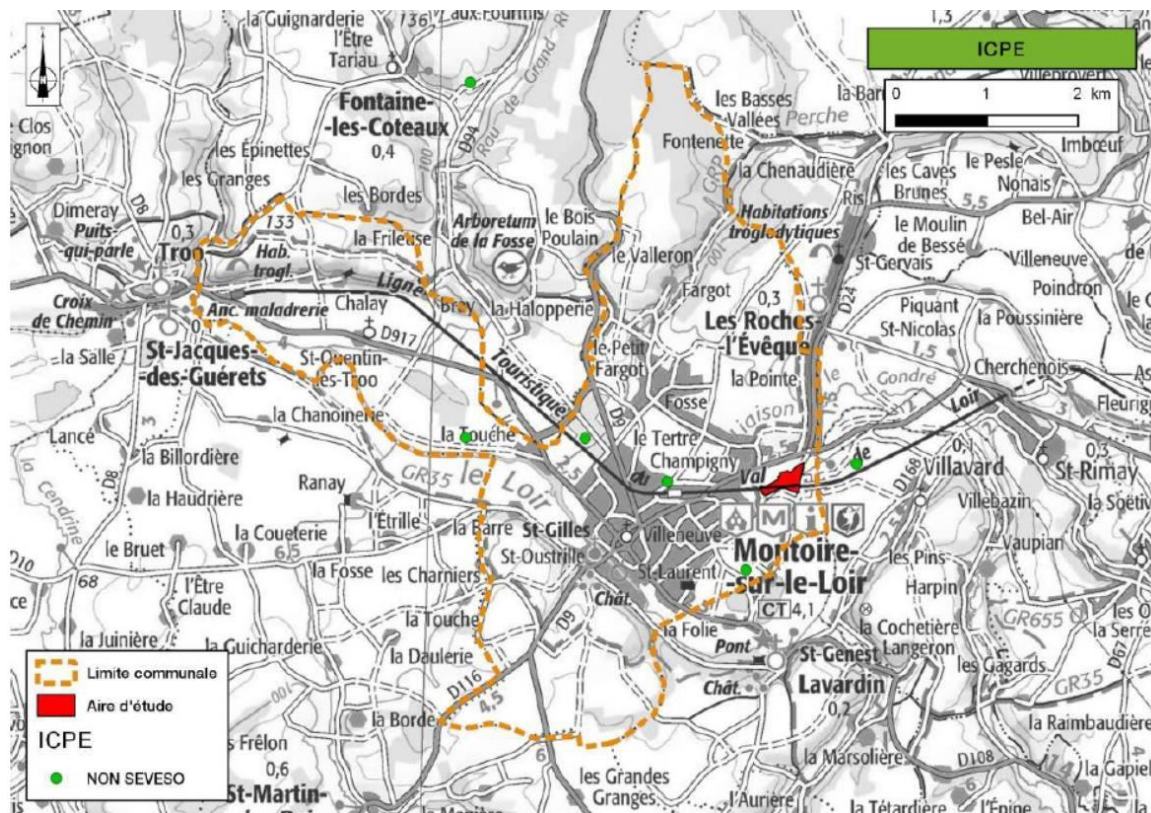
Liste des arrêtés de catastrophes naturelles (source : macommune.prim.net)

Il sera donc important de prendre en compte ces aléas climatiques dans le cadre du projet.

LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET INDUSTRIELS

Selon le DDRM du Loir-et-Cher, la commune de Montoire-sur-le-Loir ne comporte pas d'établissements SEVESO. Le plus proche est localisé à plus de 20 km au Sud, sur le département de l'Indre-et-Loire.

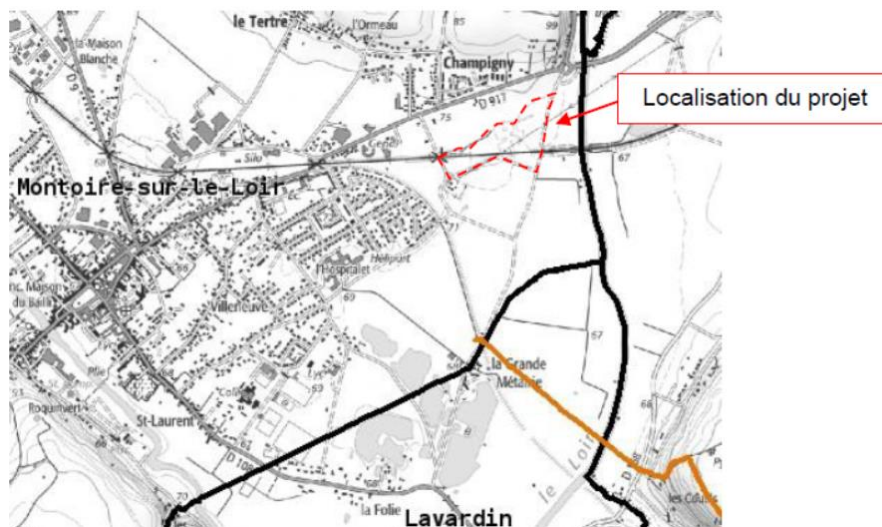
Cependant, d'après la base de données nationale des installations classées, 4 établissements non SEVESO sont répertoriés sur la commune. L'ICPE le plus proche du site des Galliennes est la carrière de Chavigny située au lieu-dit « Vileneuve – Sud-Est », environ à 8000 m au Sud du site.



Localisation des ICPE sur la commune de Montoire-sur-le-Loir (source : Base ministérielle des installations classées)

Un site BASIAS et un site BASOL sont identifiés sur le site du projet : il s'agit, pour les deux cas, de l'ancienne décharge municipale.

Montoire-sur-le-Loir est également concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses du fait de la présence d'un réseau de transport de gaz naturel haute pression en limite communale. Par contre, elle ne recense pas de réseau de transport d'hydrocarbures ni d'infrastructures de transport concernées par ce classement.



Réseau de transport de gaz naturel (source : Portail d'urbanisme du droit des sols – 41)

POLLUTIONS ET NUISANCES

LA POLLUTION DES SOLS

Deux bases de données nationales permettent de recenser les sites potentiellement pollués et les sites où la pollution des sols est avérée :

- La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de service) faisant l'inventaire de tous les sites, anciens ou actuels, ayant eu une activité potentiellement polluante,
- La base de données BASOL sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

Le site du projet de centrale photovoltaïque est concerné par un site BASIAS et un site BASOL : dans les deux cas, cela concerne l'ancienne décharge municipale dont l'activité est terminée.

Classée ICPE, la décharge a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de fin d'activité en date du 20/02/2003 et d'un second en date du 28/09/2010 prescrivant des mesures complémentaires pour la réhabilitation du site. Les mesures de remise en état de l'ancienne décharge prévoient la mise en place d'une clôture de 2 mètres de hauteur au moins sur l'ensemble du périmètre du site afin d'éviter l'intrusion de personne non autorisée, la couverture de la surface de la décharge par une couche de matériaux sains et peu perméables d'une épaisseur minimale de 50 cm et une revégétalisation du site réalisée en laissant les espèces pionnières coloniser le site, suivie d'un entretien périodique.

Gestionnaire du site, la commune de Montoire-sur-le-Loir a engagé une procédure pour introduire une Servitude d'Utilité Publique (SUP). A l'issue de l'instruction en cours du dossier de demande de SUP, un arrêté de servitudes devra être pris par M. le Préfet pour permettre une autre utilisation du site, à savoir l'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol.

LA POLLUTION ATMOSPHÉRIQUE

La station de mesures la plus proche implantée par l'association Lig'Air pour mesurer la qualité de l'air se situe à Blois. Quelques statistiques sont connues à l'échelle de la commune de Montoire-sur-le-Loir et montrent des émissions plus importantes de monoxyde de carbone et de plomb en 2010.

Dans ou à proximité de la zone concernée par le projet, il n'y a pas d'entreprise génératrice d'émissions polluantes répertoriée. Les voiries constituent la principale source de pollution atmosphérique, notamment du fait du trafic qui est générateur :

- De monoxyde de carbone (CO),
- De gaz carbonique (CO2),
- D'hydrocarbures (HC) et de composés organiques volatils (COV),
- De benzène et d'hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP),
- D'oxyde d'azote (NO, NO2),
- De particules,
- De plomb et métaux lourds.

LE SCHÉMA RÉGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ÉNERGIE (SRCAE)

Le SRCAE de la Région Centre-Val de Loire a été approuvé par arrêté préfectoral le 28 juin 2012. Il est destiné à définir les grandes orientations et objectifs régionaux en matière de maîtrise de la consommation d'énergie, de réduction des gaz à effet de serre, de réduction de la pollution de l'air, d'adaptation aux changements climatiques, de valorisation du potentiel d'énergies renouvelables de la région à l'horizon 2020 et 2050.

Sept grandes orientations sont définies :

- Maîtriser les consommations et améliorer les performances énergétiques,
- Promouvoir un aménagement du territoire concourant à la réduction des émissions de GES,
- Un développement des ENR ambitieux et respectueux des enjeux environnementaux,
- Un développement des projets visant à améliorer la qualité de l'air,
- Informer le public, faire évoluer les comportements,
- Promouvoir l'innovation, la recherche et le développement de produits, matériaux, procédés et techniques propres et économes en ressources en énergies,
- Des filières performantes, des professionnels compétents.

LA CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE :

Une hausse globale de la consommation d'énergie en région Centre-Val de Loire est observée depuis 1990 avec 16% d'augmentation entre 1990 et 2008. La région Centre-Val de Loire produit plus d'énergie qu'elle n'en consomme, en lien avec sa production d'électricité d'origine nucléaire. Elle reste cependant très dépendante des produits pétroliers (48% de consommation), ce qui est une spécificité de la région centre par rapport à la France métropolitaine. Les autres énergies consommées sont l'électricité (23%), le gaz naturel (20%) et le bois-énergie (6%).

LA PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

En termes de production d'énergies renouvelables, en 2010, la région Centre-Val de Loire comptait 22 installations hydroélectriques, 104 chaufferies bois, 9 installations de valorisation de biogaz, 2 sites de production bioéthanol à partir de cultures de betteraves, 50 centrales éoliennes (16% de l'énergie renouvelable produite). L'énergie solaire photovoltaïque est très peu représentée (1% de la production énergétique renouvelable). L'énergie solaire thermique représente également 1% de la production d'énergie renouvelable dans la région. Ainsi, la part des énergies renouvelables s'élève à plus de 7% de la consommation énergétique finale.

LES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE (GES)

En 2008, les émissions de GES se sont élevées à 23,39 millions de tonnes équivalent CO₂, soit 4,5% des émissions métropolitaines de GES. Les deux secteurs émetteurs majeurs sont l'agriculture et le transport.

LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES

Tous les secteurs d'activité seront affectés par les changements climatiques et l'augmentation de la fréquence des phénomènes extrêmes. Cependant, l'agriculture, la sylviculture et la biodiversité ainsi que la santé semblent les plus vulnérables.

POLLUTION ATMOSPHÉRIQUE ET QUALITÉ DE L'AIR

Le SRCAE s'est substitué au Plan Régional de la Qualité de l'Air (PRQA). Des zones sensibles ont été définies, au sein desquelles les orientations du SRCAE relatives à la qualité de l'air doivent être renforcées en raison de l'accumulation de plusieurs facteurs. Ces zones concernent 141 communes dont Montoire-sur-le-Loir ne fait pas partie.

ÉVALUATION DES POTENTIELS D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET DES GAINS D'ÉMISSION DE GES

Les ¾ de la consommation d'énergie de la région résultent du chauffage dans le secteur résidentiel. Les moyens de pallier cette consommation seraient l'amélioration la qualité thermique des bâtiments, la maîtrise de la consommation d'électricité spécifique, l'utilisation de systèmes de production d'énergie plus performants, l'utilisation des agro-matériaux.

Au sein du secteur territoire, la région utilise plus l'électricité que le gaz naturel, du fait du caractère rural de la région face à la moyenne française.

Le secteur industriel a émis 18% des émissions régionales de GES. Ces dernières pourraient être limitées par la substitution des énergies fossiles par des énergies renouvelables.

Le secteur agricole représente 28,5% des émissions régionales de GES. Cela pourrait être enrayé par l'amélioration de la consommation des machines agricoles, la maîtrise de la consommation dans les bâtiments et les serres, la modification des pratiques culturales, la production d'énergie renouvelable pour une autonomie énergétique.

L'impact des transports dans les émissions de GES peut être réduit par la limitation des vitesses et le respect de celle-ci, le développement des modes de déplacements doux, l'usage des transports collectifs, le covoiturage, la densification des zones urbaines et la mixité du tissu urbain, l'éco-conduite, l'amélioration de l'efficacité énergétique des véhicules, les alternatives aux déplacements professionnels (télétravail, visioconférence...).

ÉVALUATION DES POTENTIELS D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET DES GAINS D'ÉMISSION DE GES

Hormis les potentiels concernant la biomasse et l'éolien, l'énergie solaire est un des gros potentiels de gains d'émissions de GES au niveau régional. En effet, en Centre-Val de Loire, le gradient d'irradiation est orienté selon un axe Sud-Ouest/Nord-Est et évolue de 1 350 à 1 400 kWh sur le territoire de Montoire-sur-le-Loir.

LES POLLUTIONS LUMINEUSE ET OLFACTIVE ET LES VIBRATIONS

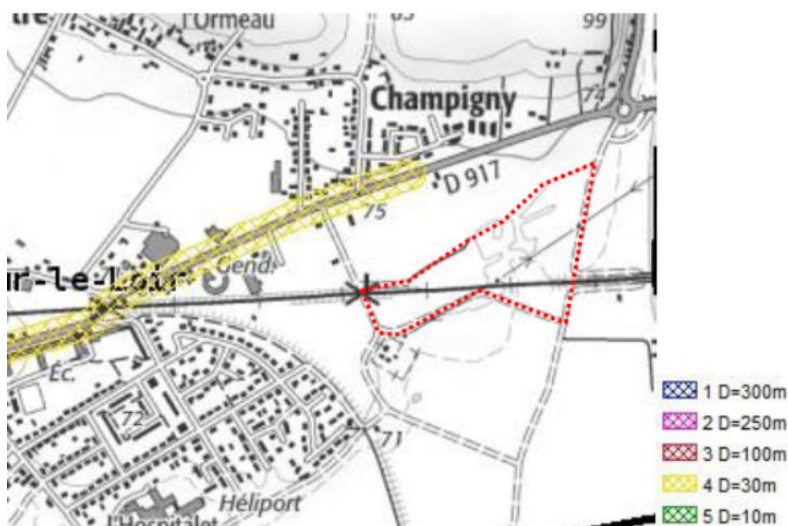
L'environnement du site des Galliennes est situé en sortie Est de la ville et est moyennement concerné par la pollution lumineuse.

Il n'existe pas dans le secteur d'activité susceptible d'entraîner une nuisance olfactive, ni même des vibrations sur la zone d'étude.

LE CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES

L'arrêté préfectoral du 30 novembre 2016 établit le classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département du Loir-et-Cher. Ce classement permet de déterminer une bande de part et d'autre d'une voie classée, variant de 300 à 10 mètres, dans laquelle des règles d'isolation acoustique sont imposées aux nouvelles constructions de bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, d'action sociale et de sport.

La commune de Montoire-sur-le-Loir est concernée par le classement de la RD 917 en catégorie 4 (largeur de 30 m affectée par le bruit). Ce tronçon se situe au Nord du projet de centrale photovoltaïque.



Classement sonore des infrastructures de transports terrestres (DDT 41)

LES DÉCHETS

La commune fait partie du SICTOM de Montoire-sur-le-Loir et la Charte-sur-le-Loir qui dispose de la compétence « collecte ». La compétence « traitement » est déléguée au SMIRGEOMES. Montoire-sur-le-Loir dépend de la déchetterie de Montoire situées à Fontaine-les-Coteaux.

LES RÉSEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

La commune dépend du SIAEP de Montoire – les Roches – Lavardin – Saint-Arnoult. Elle assure ses apports en eau potable grâce à deux forages sur la commune (Villeneuve et Roquinvert), qui puisent dans la nappe des sables du Cénomanien. Le réseau couvre la totalité de la zone agglomérée.

Cette ressource est inscrite en Zone de répartition des eaux (ZRE), signe d'un déséquilibre durablement instauré entre la ressource et les besoins en eau. Le projet de centrale photovoltaïque n'aura pas d'effet sur cette ressource, le projet se situant hors périmètre de protection des captages d'eau potable.

EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES

Pour l'assainissement collectif, Montoire-sur-le-Loir dépend du SIAEP de Montoire – les Roches – Lavardin – Saint-Arnoult et du SIAEPA Troo – Saint-Jacques des Guérets. Le dispositif d'assainissement est de type séparatif et la station d'épuration de la commune est d'une capacité nominale de 9 400 EH. Le milieu récepteur des eaux après traitement est le Loir.

Quelques écarts sont dépendants d'un assainissement autonome.

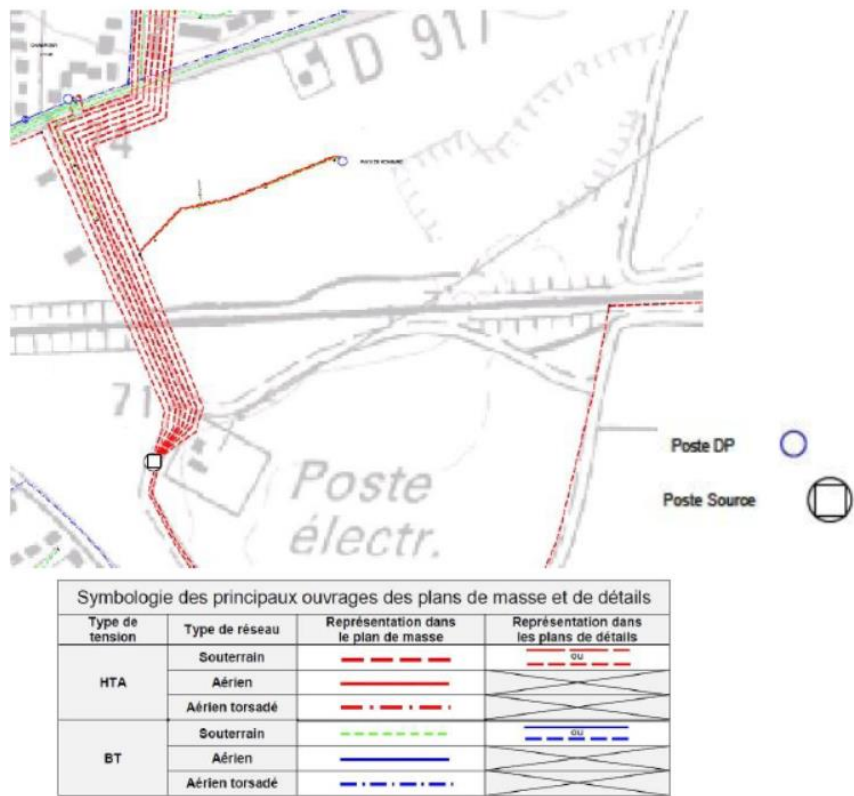
Concernant les eaux pluviales, le PLU actuel indique que la collectivité a engagé une étude sur l'état existant et de projeter les besoins au regard du développement urbain programmé.

AUTRES RÉSEAUX

Les gestionnaires de réseaux présents au niveau de la zone d'étude sont ENEDIS, GRDF, la Lyonnaise des Eaux, Orange, RTE, la SNCF.

ENEDIS

La présence d'un poste électrique au Sud du projet implique de nombreux réseaux présents en limite du site. Ce sont des réseaux HTA souterrains. Un câble BT est également signalé au Nord du site. Quelques-uns de ces réseaux semblent pénétrer au bord de l'emprise Ouest du projet.



Extrait du plan de réseau ENEDIS

GRDF

Des canalisations de type Moyenne Pression B (MPB) sont présents en dehors de l'emprise du projet, ainsi que des réseaux le long du chemin rural n°38, en amont du site, qui desservent la zone industrielle. Aucun réseau GRDF ne pénètre à l'intérieur du site.

LA LYONNAISE DES EAUX

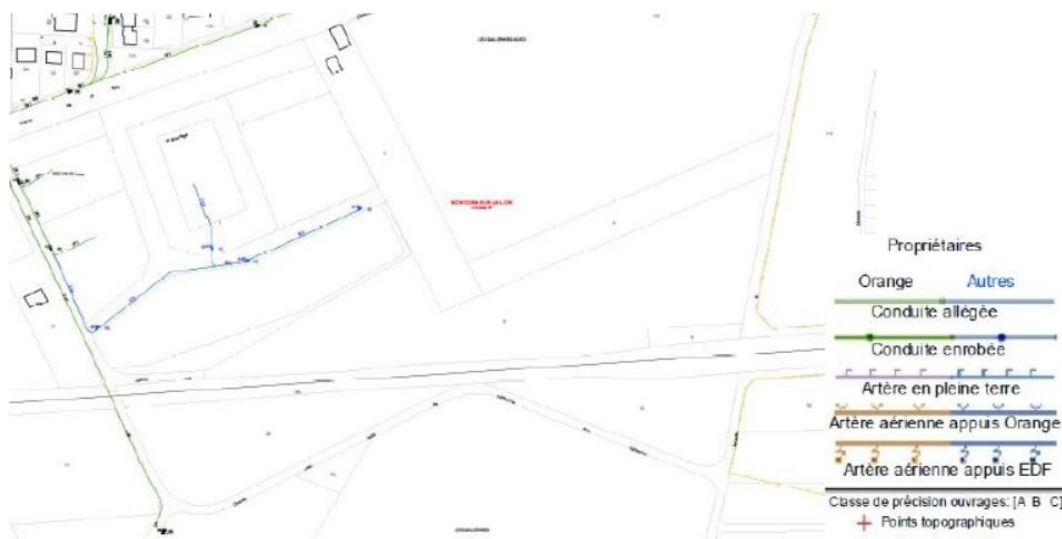
Des réseaux d'eau potable et d'eaux usées et eaux pluviales sont présents en limite extérieure du site mais aucun ne pénètre à l'intérieur.



Réseau d'eau potable (à gauche) et réseaux d'eau usées et pluviales (à droite) à proximité du projet (source : Lyonnaise des Eaux)

ORANGE

Des conduites allégées Orange (en vert) et d'autres opérateurs (en bleu) et, à l'Est, une artère aérienne (en orange) sont présent à proximité du site mais aucun réseau ne pénètre à l'intérieur.

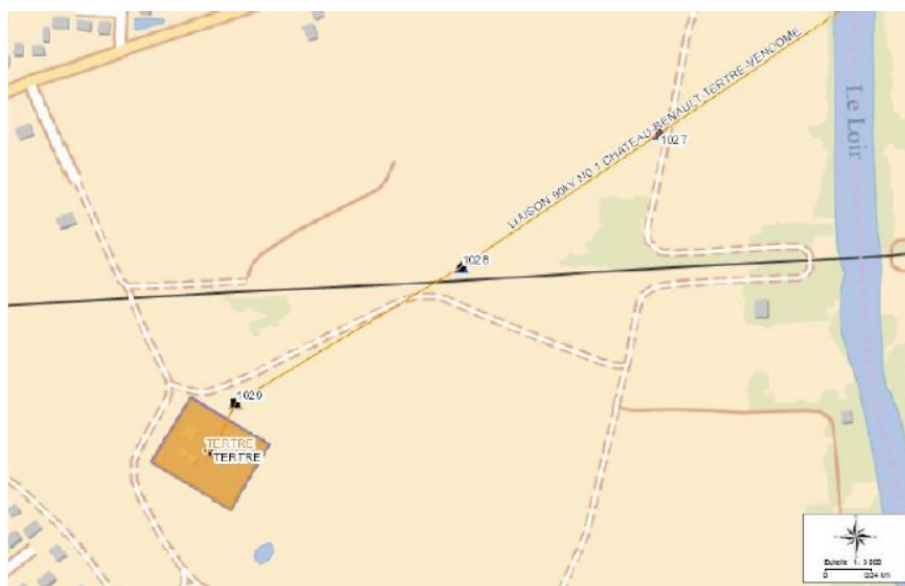


Réseaux orange

RTE

Un réseau aérien HTB 90 kV traverse le site d'étude, il s'agit de la ligne électrique Château-Renault – le Tertre – Vendôme, référencée en tant que servitude d'utilité publique dans le document d'urbanisme communal en vigueur.

Selon les recommandations techniques d'RTE, les travaux ne pourront être exécutés qu'après réception d'une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT). En effet, la hauteur des câbles, la distance aux pieds des poteaux, les différences de niveau du sol à prévoir, etc. doivent respecter des recommandations strictes.



Réseau aérien HTB 90 kV passant au-dessus du site d'étude (RTE)

SNCF

En fonction du peu d'éléments transmis lors de la saisine de la DT, la SNCF n'a pas été en mesure d'évaluer le risque éventuel de tels travaux. Des préconisations pourront être apportées lors de l'établissement d'une DICT.

LE MILIEU HUMAIN

LA SITUATION ADMINISTRATIVE

Depuis le 1^{er} janvier 2017, Montoire-sur-le-Loir fait partie de la Communauté d'agglomération Territoires Vendômois qui regroupe 66 communes pour 57 038 habitants. La commune appartient au Pays du Vendômois mais ne fait pas partie d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

LA SITUATION GÉOGRAPHIQUE

L'essentiel de l'urbanisation de la commune se concentre dans le centre urbain de Montoire au sein de la plaine. Une bande d'urbanisation linéaire s'étale vers le Nord, à Champigny, le Tertre, Fosse, Pinsonnière et le petit Fargot. A l'Est, se trouve l'ancien bourg de Troo et à l'Ouest, l'urbanisation s'est développée en pied de coteau le long de la RD 24. La commune compte quelques lieux-dits et hameaux isolés : la Petite Forêt, Bessec, La Forêt, la Borde et les Charniers.

Le site étudié est entouré de parcelles céréalières et de fourrage. Il n'y a pas d'établissement sensible recevant du public au alentour du projet. Les habitations les plus proches se situent à :

- Environ 150 m de la limite Nord du projet : plusieurs maisons individuelles au Nord de l'avenue de la Paix,
- Environ 100 de la limite Ouest du projet : deux habitations individuelles situées en bordure de la rue René Germain,
- Environ 160 m de la limite Sud-Ouest du projet : un lotissement comprenant plusieurs dizaines de maisons individuelles au niveau du secteur de « l'Hospitalet », centre de rééducation et foyer d'accueil médicalisé pour des personnes atteintes de maladies neurologiques.



Représentation de la population susceptible d'être exposées aux nuisances de la centrale photovoltaïque

La ZAC des Galliennes est attenante au côté Nord-Ouest du site. Y sont actuellement implantées les entreprises suivantes :

- Un garage de contrôle technique automobile,
- Un centre de gestion,
- Une clinique vétérinaire,
- Un magasin de bricolage,
- Un magasin de fruits et légumes.

De part et d'autre de l'avenue de la Paix, au Nord-Ouest du projet, se trouvent une jardinerie, et deux supermarchés.

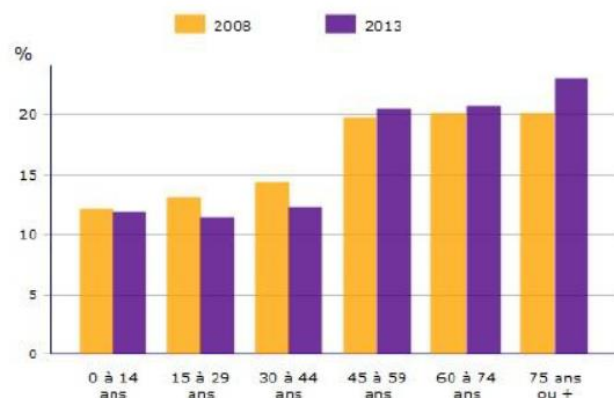
LA POPULATION

La commune de Montoire-sur-le-Loir a connu une croissance démographique quasi constante de 1968 à 1999, globalement due à un solde migratoire positif, ce qui traduit l'attractivité et le dynamisme de la commune. Pourtant, depuis ces 15 dernières années, les effectifs sont à la baisse, impliquant un vieillissement progressif de la population.

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Montoire-sur-le-Loir	3 466	3 932	4 200	4 065	4 275	4 087	3 903
Taux de variation		+ 1,8 %	+ 0,9 %	- 0,4 %	+ 0,6 %	- 0,5 %	- 0,9 %
Densité de population (hab/km²)	164,9	187,1	199,8	193,4	203,4	194,4	185,7

Chiffres issus des recensements de la population communale (source : INSEE)

En effet, les chiffres représentant la population par classes d'âge montrent que la catégorie des 75 ans ou plus est la plus représentée et qu'elle a augmenté entre 2008 et 2013, de même que la catégorie des 45 à 59 ans et celle des 60 à 74 ans. Dans le même temps, les classes d'âges les plus jeunes ont diminué. Cette tendance au vieillissement de la population est également révélée par la baisse progressive et constante du nombre de personne par ménage qui est passé de 2,8 personnes par ménage en 1968 à 1,9 personnes en 2013.



Structure par âge de la population communale (source INSEE, RP 2008 et RP2013, exploitations principales)

L'HABITAT

Sur la commune en 2013, le parc de logement se composait de 1828 résidences principales (81%), 143 résidences secondaires ou logements occasionnels (6,3%) et 286 logements vacants (12,7%). Entre 2008 et 2013, la commune a perdu 25 logements et a connu une baisse des résidences principales et secondaires. Par contre, le nombre de logements vacants a augmenté (+3 points).

Montoire-sur-le-Loir				
	2013	%	2008	%
Ensemble	2 257	100	2 282	100
Résidences principales	1 828	81	1 859	81,5
Résidences secondaires et logements occasionnels	143	6,3	211	9,2
Logements vacants	286	12,7	212	9,7

Caractéristiques du parc de logement (source INSEE)

En 2013, 83,1% de logements communaux étaient des maisons et 69,1% des personnes étaient propriétaires de leur logement.

L'ACTIVITÉ

LA POPULATION ACTIVE

Entre 2008 et 2013, le taux des actifs a augmenté tandis que le taux des personnes inactives a diminué. Cette différence s'explique par le taux des personnes ayant un emploi qui est resté relativement stable alors que le taux des personnes au chômage a augmenté. La commune a connu une diminution des élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés ainsi que des retraités ou préretraités. La part des autres personnes inactives a, elle, augmenté.

	2013	2008
Ensemble	2 018	2 220
Actifs	70,4 %	68,5 %
Ayant un emploi	62,9 %	62,2 %
chômeurs	7,5 %	6,3 %
Inactifs	29,6 %	31,5 %
Élèves, étudiants, stagiaires non rémunérés	7,1 %	8,1 %
Retraités ou préretraités	11,9 %	14,9 %
Autres inactifs	10,6 %	8,5 %

Répartition de la population de 15 à 64 ans par type d'activité (source INSEE)

En 2013, la commune recensait 2 076 établissements actifs répartis comme suit :

	Nombre	%
Ensemble	2 076	100,0
Agriculture	18	0,9
Industrie	497	23,9
Construction	81	3,9
Commerce, transports, services divers	690	33,2
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	790	38,0

La même année, 43,8% des travailleurs avaient un emploi en dehors de leur commune de résidence.

L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE (HORS AGRICULTURE) ET DE SERVICES

La commune de Montoire-sur-le-Loir constitue un pôle commercial et de services pour les communes rurales voisines avec une centaine de commerces et services de proximité. Son attractivité jouit de l'absence de pôle urbain de taille importante à proximité et de sa situation de carrefour entre les villes de Vendôme, Blois et Le Mans. La commune profite également de la présence d'infrastructures importantes telles que l'hôpital, la maison de retraite et un centre pour personnes handicapées.

L'AGRICULTURE

S'inscrivant dans la région agricole de la « Vallée du Loir », la commune comporte une part de l'activité agricole importante. La Surface Agricole Utile (SAU) était de 766 ha en 2010 (chiffre Agreste), soit environ 36% du territoire.

Les terres étaient utilisées en majorité comme des terres labourables (666 ha). Les productions sont tournées vers les céréales, blé tendre et colza, ces dernières ayant diminué en 10 ans. Les espaces de pâturage ont augmenté mais le cheptel a réduit de près de moitié entre les deux années, passant de 464 à 259 têtes. Une activité de maraichages (légumes frais, fraises, melons) est en hausse (de 8 à 10 ha).

Sept exploitations ont fermé entre 2000 et 2010, faisant passer le nombre d'exploitations encore actives de 22 à 15 sur la commune.

	Montoire-sur-le-Loir	
	2000	2010
Nombre d'exploitations	22	15
Superficie agricole utilisée (SAU) des exploitations (ha)	892	766
Surface en terres labourables	761	666
Superficie en cultures permanentes (ha)	14	s
Céréales (en ha)	495	421
Blé tendre (ha)	348	277
Orge et escourgeon (en ha)	118	s
Maïs (ha)	20	s
Oléagineux (ha)	s	s
Colza (ha)	128	119
Tournesol (ha)	s	s
Fourrages et surface toujours en	135	153
herbe (en ha)		
Pommes de terre et tubercules (ha)	s	0
Légumes frais, fraise, melon (ha)	8	10
Superficie toujours en herbe (ha)	112	87
Jachères (ha)	74	27
Cheptel	464	259

Recensements agricoles de 2000 et 2010 (source : AGRESTE)

Le site de l'ancienne décharge des Galliennes n'est pas exploité et est composé de prairies et de zones en friche. La commune est éligible à plusieurs AOP, néanmoins, le projet de centrale photovoltaïque ne porte pas atteinte à ces zones géographiques de protection.

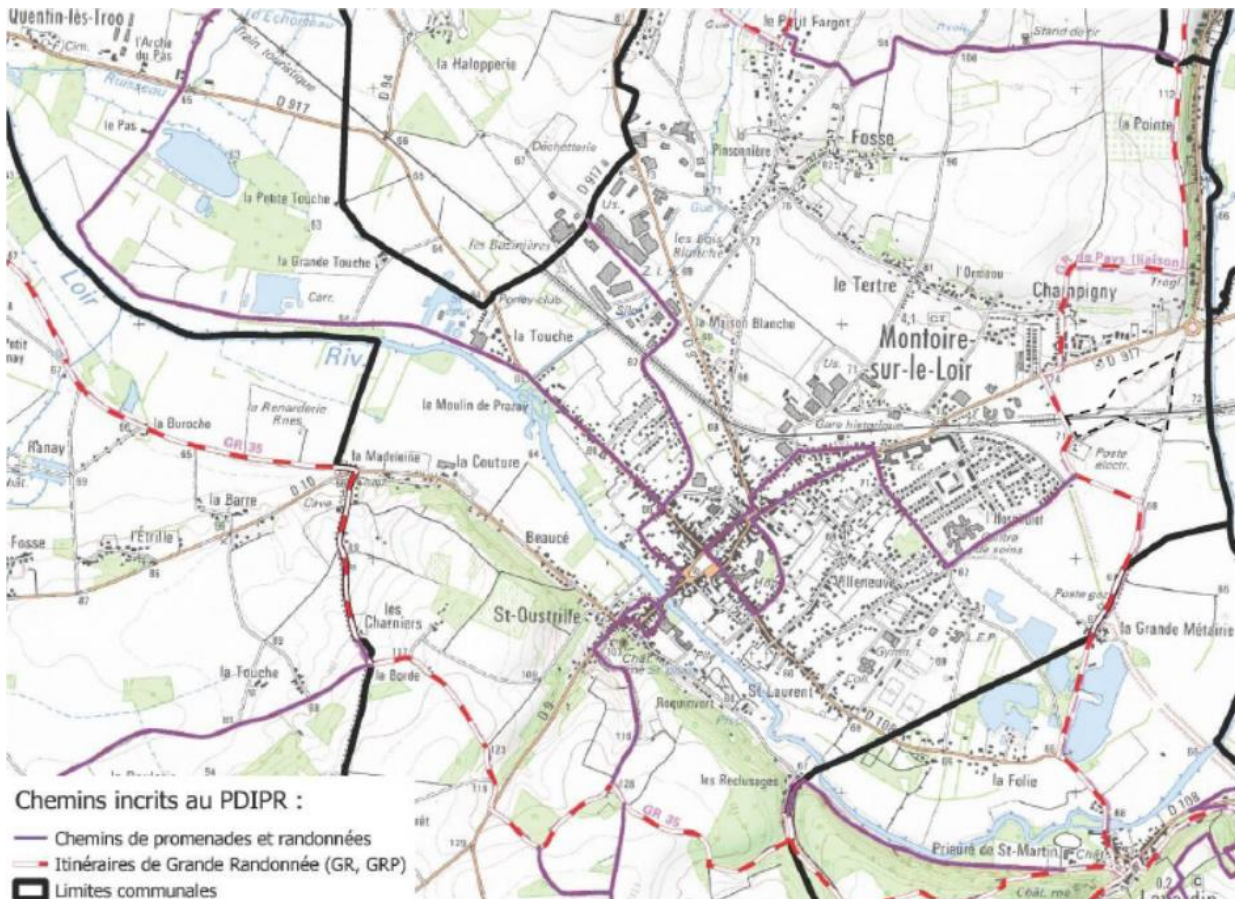
LES ÉQUIPEMENTS

Les équipements de la commune (écoles, accueil de loisirs, collèges, lycées agricoles, terrains et salles de sports, cinéma, piscine, école de musique, salle des fêtes, médiathèque, musée, stand de tir...) ne se situent pas à proximité du site pressenti pour le projet de centrale photovoltaïque.

LE TOURISME

Selon L'INSEE, au 1^{er} janvier 2016, la commune disposait d'un hôtel 3 étoiles ayant une capacité d'accueil de 10 chambres et d'un camping 3 étoiles composé de 124 emplacements. Ces établissements sont suffisamment éloignés du site du projet pour éviter toute interaction.

Parmi les chemins et sentiers en cours d'inscription ou inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR), un seul itinéraire de randonnée passe en limite Ouest du projet, sur le chemin rural n°38 : le GR35 – GR de Pays Perche Vendômois – Vallée du Loir.



Les chemins de randonnée à proximité du projet (source : FFRando 41)

Le site du projet est également traversé par une voie ferrée à vocation de loisirs et de transport de marchandises. Le train touristique du Val de Loire y circule entre Thoré-la-Rochette et Trôo. Il s'arrête à la gare de Montoire-sur-le-Loir pour une visite du musée des rencontres.

LES EFFETS CUMULÉES AVEC UN AUTRE PROJET FUTUR

Dans le cadre de la loi Grenelle II, la présence ou non de futurs aménagements, ouvrages ou travaux à proximité du projet étudié doit être explicitée afin d'en mesurer les effets cumulés. Les bases de données de l'autorité environnementale de la DREAL fait état de trois avis rendus par l'Autorité Environnementale depuis janvier 2016 sur des projets de centrales photovoltaïques dans le Loir-et-Cher :

- Projet de centrale à Mer, situé à environ 70 km à l'Est du site étudié,
- Projet de centrale à Saint-Julien-sur-Cher à environ 100 km au Sud-Est du site étudié,
- Projet de centrale à Contres, situé à environ 70 km au Sud-Est du site étudié.

Ces projets sont suffisamment éloignés de la future centrale photovoltaïque du site des Galliennes.

Néanmoins, d'autres projets existent plus près de Montoire :

- Projet de centrale sur la ZA des Vignes à Savigny-sur-Braye (projet d'une puissance envisagée de 9,27 MWc sur une superficie de 12 ha ; à l'enquête publique du 06/06/17 au 06/07/17), à une quinzaine de kilomètres,
- Projet de centrale à Danzé (les Chevrons), d'une puissance de 5,7 MWc sur une surface de 12,6 ha (permis de construire délivré), à une vingtaine de kilomètres.

LES VOIES DE COMMUNICATION

Sur la commune de Montoire-sur-le-Loir, aucune route n'est classée comme route à grande circulation. Le site de l'ancienne décharge des Galliennes n'est pas traversé par des voiries mais comporte un accès rapide à la RD 917 au nord du site.

La partie située au Sud de la voie ferrée est bordée par le chemin rural n°39 de Villeneuve aux Galliennes. L'Est du site est longé par le chemin rural n°8 de Lavardin à Lunay et l'Ouest du site est longé par le chemin rural n°38 de Champigny à la Grande Maitairie.

LES TRANSPORTS EN COMMUN

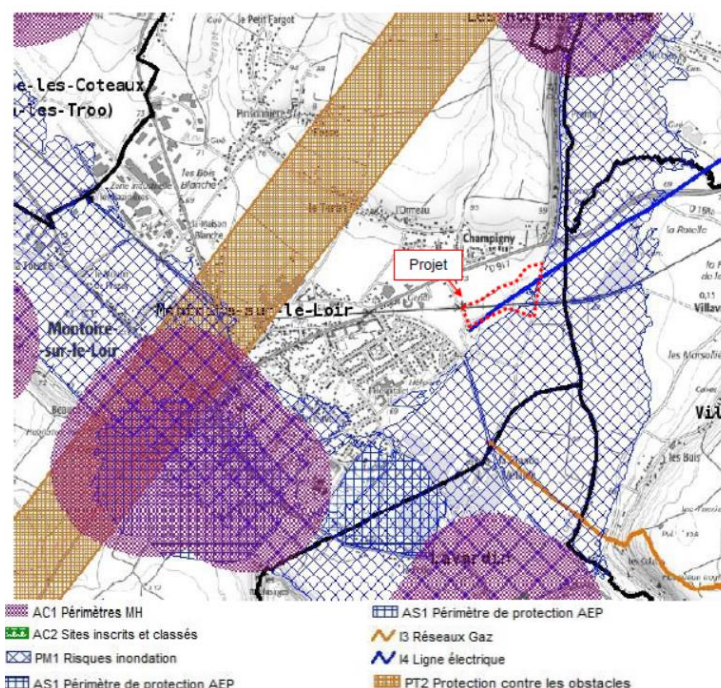
La commune est desservie par plusieurs lignes de bus qui circulent quotidiennement.

La seule liaison ferroviaire de la commune traverse le site du projet mais n'a plus vocation à transporter des voyageurs réguliers. Elle conserve néanmoins un usage ponctuel de transport de marchandises. Elle est également utilisée à des fins touristiques.

LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

La liste des servitudes d'utilité publique qui affectent l'utilisation du droit du sol est fixée, conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme, par décret en Conseil d'Etat.

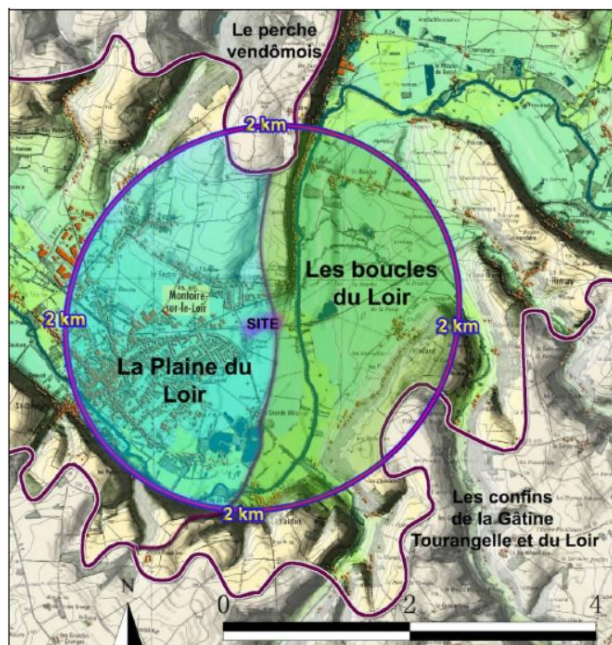
Le projet de centrale photovoltaïque est concerné par une des sept servitudes d'utilité publiques existantes sur Montoire-sur-le-Loir : ligne électrique (I4 Château-Renault - le Tertre – Vendôme)



Synthèse des servitudes d'utilité publique à proximité du projet (source : Portail d'urbanisme des droits des sols – 41)

LE PAYSAGE

L'atlas des paysages de la Région Centre nous indique que l'unité paysagère de la commune de Montoire-sur-le-Loir correspond à la plaine du Loir et est contiguë à celles des Boucles du Loir, partie intégrante de l'ensemble des paysages de la Vallée de la Loire.



Situation du site et de l'aire d'étude par rapport aux unités paysagères (source : Atelier Mathilde Martin)

LA PLAINE DU LOIR

La Plaine du Loir correspond à un vaste élargissement de la vallée entre Montoire-sur-le-Loir et Couture-sur-Loir. Là, se côtoient des secteurs de grandes cultures et des secteurs bocagers préservés.

L'urbanisation s'organise en petits villages de 300 à 500 habitants, généralement localisés sur les coteaux ou les piémonts de part et d'autre de la plaine et profitent de la présence de troglodytes.

Montoire-sur-le-Loir est plus développée et offre un large panorama sur la plaine urbanisée depuis les ruines du château médiéval. Les extensions urbaines sous formes de lotissements pavillonnaires modernes et zones d'activités rendent confuse la lecture du paysage urbain.

En secteur agricole, le bâti intervient sous forme de mitage en plaine ou sur les coteaux pour profiter des vues.



Vue de la Plaine du Loir au Nord de Lavardin

L'ÉCHELLE COMMUNALE



Vue depuis le Nord du site vers le Sud



Vue depuis le Sud du site vers l'Est

Le site est un terrain remblayé qui dispose d'un dôme en son centre et n'est pas plan. Le projet se réalisera en sur-hauteur (environ 6 mètres).

Les constructions environnantes, notamment les commerces de la ZAC des Galliennes, joueront un rôle important dans l'effacement des impacts de la centrale solaire.

Le site s'inscrit dans un espace dynamique et fréquenté, sur un terrain semi-urbain, entouré sur trois côtés par des chemins ruraux et jouxte une zone commerciale fréquentée et un cabinet vétérinaire. Il est traversé de part et d'autre par une voie ferrée touristique en fonctionnement.



Vue sur la zone d'activité du Nord



Vue à l'intérieur de la zone d'activité du Nord

LE PATRIMOINE

PATRIMOINE BÂTI PROTÉGÉ

Aucun monument historique n'est recensé dans un rayon de 500m autour du site des Galliennes. Les monuments les plus proches sont :

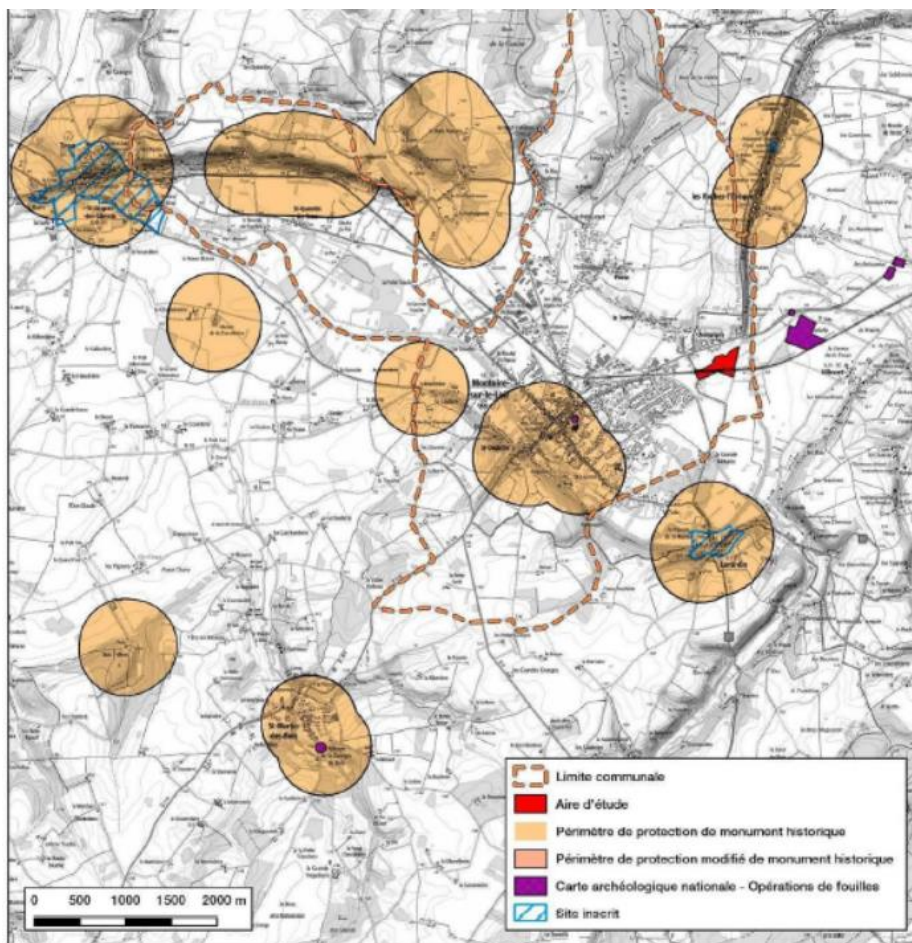
- sur la commune de Montoire-sur-le-Loir, sept monuments sont inscrites : le château de Challay, la chapelle désaffectée de la Madeleine (ancienne léproserie), l'ancienne maison du Bailli, la maison renaissance dite « Maison Taillebois », une maison (façade et toiture), les restes de l'ancienne chapelle Saint-Laurent encastrés dans le mur de clôture du cimetière, l'ancien couvent des Augustins, y compris le sol sur lequel il s'élève ;
- sur la commune Montoire-sur-le-Loir, deux monuments sont classés : les ruines du château, la chapelle Saint-Gilles, l'ancien couvent des Augustins aile Nord du cloître.

Montoire-sur-le-Loir est également concernée par des périmètres de protection de monuments situés sur des communes voisines.

Cependant, le site du projet n'interfère pas avec ces périmètres de protection. Le plus proche se situe à 1,5 km au Sud-Ouest.

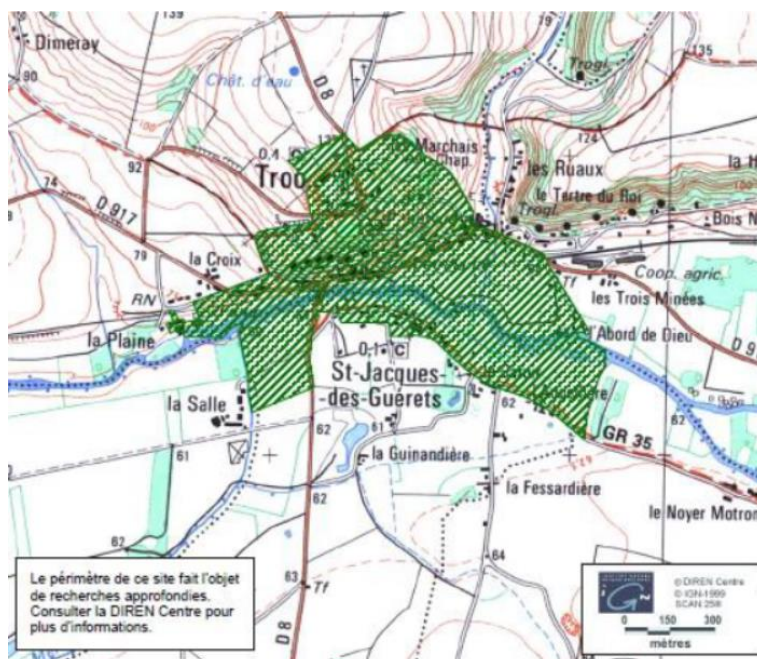
Le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine du Loir-et-Cher signale les sensibilités suivantes :

- vues lointaines depuis le château de Lavardin et inversement depuis la RD 917 (au Nord du projet) vers ce même monument,
- vues depuis les points hauts environnants, en particulier au Sud de Villavard,
- vues depuis le train touristique de la vallée du Loir,
- vues depuis le sentier de grande randonnée dans l'approche du site de Lavardin.



SITE CLASSÉ ET INSCRIT

Le site inscrit « Agglomération de Trôo » se localise en limite Nord-Ouest de Montoire-sur-le-Loir et s'étale sur 67 ha intéressant trois communes. Cette ancienne ville fortifiée, dont le vieux bourg se situe sur le point le plus haut d'une colline, offre une vue panoramique sur la vallée et les communes de Saint-Quentin et de Saint-Jacques-des-Guérets.



Le site inscrit « Agglomération de Trôo » (source : DREAL Centre)



Vue sur le site inscrit « Agglomération de Trôo »

De plus, à environ 1,5 km au Sud du projet, un autre site inscrit est à prendre en compte : le village de Lavardin comprenant un château et une église classés aux Monuments Historiques.



Le site inscrit « Village de Lavardin » (source : DREAL Centre)



Village de Lavardin : Château et église classés Monuments Historiques

PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Le PLU répertorie 8 sites de vestiges historiques :

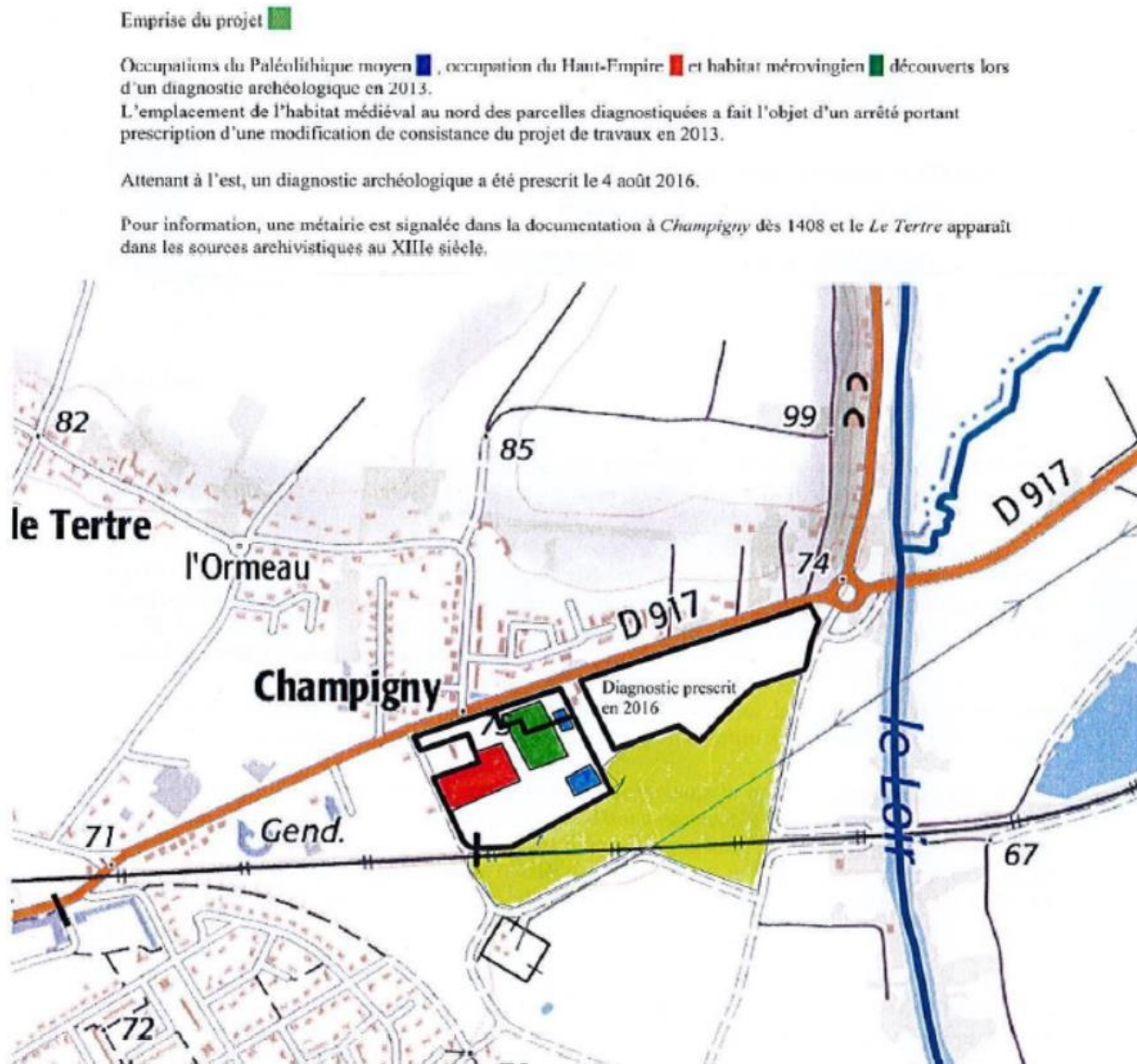
- Le Bourg médiéval et le quartier St-Oustrille (occupation médiévale), site néolithique et protohistorique ;
- La Pointe, site médiéval ;
- La Tertre, site Gallo-Romain ;
- Les Réclusages, site néolithique et protohistorique ;
- Saint-Quentin-lès-Trôo, Chalay : château médiéval et site Gallo-Romain ;
- Faubourg des Pâtis, site protohistorique ;

- La Madeleine, site préhistorique ;
- La Pointe, site préhistorique.

Aucun ne se situe au droit du projet. La liste de ces sites n'est pas exhaustive et ne préjuge pas de la découverte de sites non encore repérés à ce jour.

Néanmoins, la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), Service Régional de l'Archéologie signale que le projet de centrale photovoltaïque est attenant à la ZAC des Galliennes, laquelle a fait l'objet d'un diagnostic archéologique en 2013. Ce dernier a fait état de plusieurs sites concernant le Paléolithique moyen, le Haut-Empire et l'époque mérovingienne.

Ainsi, le site du projet de centrale photovoltaïque étant attenant à un site archéologique très sensible, en cas de découverte fortuite lors des travaux de mise en œuvre du projet, le maître d'ouvrage devra aviser la DRAC, Service Régional de l'Archéologie, qui prendra les mesures appropriées.



Localisation de la ZAC des Galliennes ayant fait l'objet de fouilles archéologiques en 2013 et de la zone à prescription archéologique (arrêté préfectoral de 2016)

SYNTHÈSE DU CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL DE L'ÉTUDE

Les tableaux ci-dessous résument les caractéristiques du contexte environnemental par thématiques, précédemment évoquées et leur niveau d'enjeu.

ASPECTS PHYSIQUES		Niveau d'enjeu
Climatologie	Le climat de la région Centre-Val de Loire est de type océanique dégradé. Le gisement solaire du département est compris entre 1 221 et 1 350 kWh/m ² (ADEME).	Nul
Topographie	Le territoire communal est fortement marqué par le Loir. On distingue des plateaux, des coteaux et le val inondable dans lequel se trouve le projet. L'altitude de la zone d'étude oscille entre 67 et 74 m NGF. La partie Nord-Est constitue une dépression (ancienne carrière partiellement remblayée)	Nul
Géologie	Le Loir-et-Cher est entièrement inclus dans les formations sédimentaires géologiques du Bassin Parisien. Le sous-sol du secteur d'étude est composé des formations suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • Alluvions anciennes • Dépôts anthropiques 2 carrières en activité qui exploitent des alluvions sur la commune. 4 anciennes carrières dont l'une se situait sur la zone d'étude.	Nul
Hydrogéologie	5 niveaux aquifères superposés dans le secteur. Deux captages d'alimentation en eau potable sur la commune disposant de périmètres de protection rapprochée. La zone d'étude n'interfère pas avec ces derniers. Ils captent la nappe du Cénomanien, profonde, captive et protégée. 5 ouvrages du sous-sol répertoriés au sein de l'emprise du projet (4 piézomètres et 1 carrière). SDAGE Loire-Bretagne et SAGE Loir. 1 masse d'eau souterraine identifiée (niveau 1) : Alluvions du Loir. Objectifs d'état global : bon en 2015. Commune située en ZRE pour la nappe du Cénomanien.	Nul
Hydrologie	Pas de cours d'eau au sein de la zone d'étude mais une mare (asséchée lors de notre passage) a été identifiée. Principal cours d'eau : le Loir, qui traverse la commune. Il possède quelques affluents sur la commune. Il passe à environ 155 m à l'Est de la zone d'étude. Masse d'eau identifiée : "le Loir depuis Vendôme jusqu'à la confluence avec la Braye". Objectif d'état global : bon en 2027. Commune non située en ZRE.	Nul

ASPECTS BIOLOGIQUES		Niveau d'enjeu
Référentiel	<p>La commune dispose d'un site Natura 2000 (ZSC) situé à environ 6 km au Nord-Ouest du projet.</p> <p>On recense également une ZNIEFF de type I, située à environ 2 km au Sud.</p>	Nul
Habitats/flore	<p>L'aire d'étude se compose d'une prairie ainsi que de zones en friches où des dépôts de gravats et de déchets sont observés. Une voie ferrée bordée d'une haie traverse l'aire d'étude. Quelques chemins longent également la zone. On recense également un verger et une mare.</p> <p>Aucun habitat ni espèce patrimoniale ou protégée n'a été relevé.</p>	Nul
Faune	<p>Les habitats et les espèces floristiques rencontrés dans l'aire d'étude ne présentent pas d'enjeu écologique significatif.</p> <p>L'inventaire faunistique réalisé en aout 2016 a mis en exergue une population d'orthoptères très diversifiée (19 espèces) dont 1 espèce est patrimoniale, le Criquet des Roseaux, inscrite sur la liste rouge régionale comme taxon "En danger" et aussi déterminante de ZNIEFF au niveau régional. Cependant, la prairie xérophile de la zone d'étude correspond à un habitat de substitution pour le Criquet des Roseaux.</p>	Faible
Trame verte et bleue	<p>Selon le SRCE de la région Centre-Val de Loire, aucun réservoir de biodiversité n'est identifié sur la zone d'étude. Une sous-trame est identifiée : bocage et autres structures ligneuses linéaires.</p> <p>Plus localement, la zone d'étude ne représente pas un élément d'intérêt pour le maintien et/ou la restauration d'une continuité.</p>	Nul

PAYSAGE	Niveau d'enjeu
<p>La commune de Montoire-sur-le-Loir s'inscrit dans le contexte du val de Loir Vendômois, et plus particulièrement dans le secteur aval de Vendôme. Cette zone se caractérise par une suite de grands méandres. 4 unités paysagères se distinguent sur la commune : plateaux, coteaux, plaines et rivière le Loir.</p> <p>La zone d'étude se situe dans la plaine alluviale, à proximité du Loir. Elle correspond à un site délaissé, en entrée de ville Est de Montoire, ayant servi de décharge communale ; une carrière y a également exploité le sous-sol. Les terrains se composent aujourd'hui de prairies et de zones de friches. Le site est traversé par une voie ferrée et par une ligne électrique.</p> <p>Depuis le site, au Nord comme au Sud de la voie ferrée, visibilité sur les ruines du château de Lavardin, classé monument historique.</p> <p>Depuis la RD917, possibilité de voir la zone prairiale Nord et en arrière-plan les ruines du château de Lavardin</p>	Moyen

ASPECTS HUMAINS		Niveau d'enjeu
Population et Habitat	<p>Montoire résulte de la fusion de deux communes. Elle compte 3 903 habitants en 2013.</p> <p>La zone d'étude est localisée en entrée de ville Est, sur un site délaissé. Une habitation isolée se trouve à 85 m à l'Ouest du projet. Sinon, Les habitations les plus proches se situent à environ 180 m à l'Ouest (limite extérieure de l'enveloppe urbaine de Montoire)</p>	Faible
Circulation et desserte	<p>Quelques routes départementales d'intérêt local sur la commune.</p> <p>La zone d'étude n'est traversée par aucune route ; elle est encadrée de chemins ruraux.</p> <p>Un GR, inscrit au PDIPR, passe en limite Ouest du projet.</p>	Nul
Activités	<p>Montoire est un pôle relais pour les communes voisines. Elle comprend de nombreux services, équipements et entreprises. Une zone industrielle se situe au Nord-Ouest du site.</p> <p>L'agriculture occupe 37% de la commune. Dominance de la culture de céréales. Terrains du projet en prairie et en friche.</p> <p>Plusieurs AOP et IGP sur la commune mais cela n'affecte pas le projet.</p>	Nul
Effets cumulés	Aucun autre projet photovoltaïque à proximité	Nul
Documents d'urbanisme	<p>Montoire-sur-le-Loir dispose d'un PLU. L'emprise du projet est zonée N (zone naturelle à protéger) et Nx (sous-ensemble identifiant l'ancienne décharge communale).</p> <p>Ce zonage n'autorise pas le projet. Une mise compatibilité est actuellement en cours.</p>	Fort
Servitudes d'utilité publique (SUP)	La commune comprend plusieurs SUP. La zone d'étude est concernée par le passage d'une ligne électrique 90 kV (RTE)	Moyen
Réseaux	<p>Une ligne électrique RTE 90 kV passe au-dessus du site.</p> <p>Des réseaux ENEDIS sont situés en limite Sud-Ouest.</p>	Faible
Qualité de l'air	<p>Plutôt bonne. Situé en entrée de ville Est, aucune activité avoisinante n'est susceptible de l'amoindrir.</p> <p>Les routes sont les seules génératrices de pollution atmosphérique.</p>	Nul

Risques naturels et technologiques	<p>6 arrêtés de catastrophe naturelle</p> <p>Principal risque naturel : inondation du Loir. La zone d'étude est concernée par le PPRi du Loir : l'angle Sud-Est des terrains est classé en zone d'interdiction (A), aléa faible à moyen. Ces zones n'autorisent pas le projet de centrale solaire</p> <p>Aléa retrait-gonflement des argiles faible (voire nul) Risque de remontée de nappe majoritairement subaffleurant. Zone de sismicité très faible (niveau 1)</p> <p>4 ICPE sur la commune mais non à proximité immédiate du site. 1 réseau de transport de gaz naturel est présent mais il ne concerne pas la zone d'étude. 1 site BASIAS recensé sur le site (ancienne déchetterie communale). 1 site BASOL qui concerne l'emprise de l'ancienne décharge</p>	Moyen
Patrimoine	<p>La zone d'étude se situe en dehors des périmètres de protection des monuments historiques les plus proches.</p> <p>Le site du projet est attentant à une zone de sensibilité d'un point de vue archéologique. En revanche, le site correspond à une ancienne carrière exploitée jadis en déchetterie. Elle a été remblayée.</p> <p>Covisibilité avec les ruines du château de Lavardin, classé monument historique et faisant parti d'un site inscrit.</p>	Moyen

Les principaux enjeux sont donc :

- La covisibilité avec le site historique du château de Lavardin, classé Monument Historique et faisant partie d'un site inscrit (« Village de Lavardin ») ;
- La mise en compatibilité du projet avec le PLU de la commune ;
- La prise en compte de la ligne aérienne à 90 000 volts passant au-dessus du Sud-Est du site ;

ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET ET MESURES PRISES POUR ASSURER

LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

La mise en compatibilité du PLU pour permettre l'implantation d'une centrale solaire peut avoir des impacts sur l'environnement immédiat et limitrophe du site. En effet, bien que concerné par la présence de sols pollués (emplacement d'une ancienne décharge), le PADD affichait le site des Galliennes en tant qu'espace vert public, plus précisément espace vert de transition entre zones d'activités, zones d'habitat, zones naturelles et agricoles, équipements, etc. Il s'agissait donc de prévoir en marge des zones de développement des « espaces tampons » de plantations entre les sites économiques et les zones d'habitat futur suffisamment étoffés pour réduire l'impact des activités (visuels, sonores et olfactives), tout en les considérant comme autant d'itinéraires potentiels de circulations douces (piétons et vélos).

Les ambitions portées par le PADD ont néanmoins été remises en cause par l'arrêté préfectoral n°2010-271-15 du 28 septembre 2010 prescrivant les mesures suivantes de réhabilitation pour la remise en état de l'ancienne décharge communale située au lieu-dit « Les Galliennes », et notamment les articles suivants :

- Article 3.1 « accès au site » : la municipalité de Montoire-sur-le-Loir met en place une clôture de 2 mètres de hauteur au moins, sur l'ensemble du site afin d'éviter l'intrusion de personne non autorisée ou le dépôt de déchets sur le site. Les interdictions d'accès et de dépôts de déchets sont signalées par des panneaux informatifs.
 - La notion d'espace vert public à considérer comme itinéraire potentiel de circulations douces telle qu'énoncée dans le PADD semble dorénavant difficilement conciliable avec la prescription de la SUP.
- Article 3.2.5 « revégétalisation » : la revégétalisation du site est réalisée en laissant les espèces pionnières coloniser le site, éventuellement appuyées par un amendement et renforcé par un entretien régulier. La colonisation spontanée est réalisée dans les mêmes types de végétation que les parcelles voisines.
 - L'entretien régulier de la prairie de fauche ne risque pas de sitôt de générer un espace tampon permettant de réduire l'impact des activités sur les plans visuel, sonore et olfactif tel qu'énoncé dans le PADD, l'arrêté préfectoral stipulant par ailleurs un entretien périodique du site (notamment fauchage de l'herbe), les opérations d'entretien devant être réalisées au moins une fois par an.

Au regard de l'arrêté préfectoral, le site de l'ancienne décharge doit donc rester un espace clos, régulièrement entretenu sous la forme d'une prairie de fauche, ce que traduit le règlement actuel du secteur Nx : « seuls sont admis les aménagements paysagers, sans affouillement, ni exhaussement du sol ».

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Montoire-sur-le-Loir vise à apporter une plus-value sur cette espace qui devra rester clos. La production d'énergie renouvelable est en effet une reconversion des plus appropriées pour ce site pollué, sous réserve de respecter les prescriptions énoncées dans le prochain arrêté préfectoral relatives à la préservation de la qualité des eaux souterraines.

LE CLIMAT

IMPACTS

La mise en place de capteurs autorisée par la mise en compatibilité du PLU sur une vaste étendue, même si des espaces ouverts séparent chaque table photovoltaïque, va occasionner des modifications microclimatiques. Ces impacts sur l'atténuation du vent, les conditions d'éclairement, températures, imperméabilisation et conditions de ruissellement seront limités à la parcelle.

Les modules recouvrent 25% de la surface totale du site. Les surfaces situées sous ces modules sont ombragées toute l'année mais elles reçoivent toutefois de la lumière diffuse en raison de l'espacement entre le bas des modules et le sol (80 cm). Les surfaces entre les rangées de modules sont ombragées, notamment lorsque le soleil est bas. Ainsi, ces conditions d'ensoleillement peuvent, dans une certaine mesure, influencer sur la végétation présente au sol, au pied des capteurs :

- Dégagement de chaleur par échauffement des modules : les conditions normales d'utilisation de panneaux photovoltaïques sur support métalliques, ventilés par l'arrière, conduisent à des températures de l'ordre de 30°C.
- Pollution chimique des sols : les supports peuvent dégager dans certaines conditions, des quantités minimales de substances dans l'environnement. Par exemple, l'acier zingué des modules peut, par contact avec l'eau de pluie, relâcher des ions de zinc qui risquent alors de rejoindre les sols ou la nappe phréatique.

Des mesures montrent que les températures en-dessous des tables photovoltaïques la journée sont nettement inférieures aux températures ambiantes mais sont supérieures la nuit. Cependant, l'organisation des modules sur le site des Galliennes amène des écarts nettement atténués en raison de la hauteur minimale des panneaux.

⇒ Mesures :

Aucune mesure n'est prévue, la disposition des rangées de travées ménageant des couloirs d'échange d'air qui contribueront à atténuer l'échauffement des modules et ses répercussions sur l'air ambiant.

LA GÉOLOGIE ET LA TOPOGRAPHIE

IMPACTS

Le terrain est constitué de matériaux alluvionnaires et de dépôts anthropiques (remblaiement d'une ancienne carrière). L'aléa retrait-gonflement des argiles y est faible. Sur la partie Nord-Est correspondant à un remblaiement d'une ancienne carrière, le site présente un dénivelé, qui sera comblé par un apport de terre arable. Le reste du terrain ne comporte pas de contraintes topographiques.

⇒ Mesures :

Des sondages géotechniques devront préciser les caractéristiques locales des sols et les précautions à prendre pour installer les gabions ou longrines et les postes techniques. Seuls les deux postes onduleurs / transformateurs et le poste de livraison auront des fondations en béton. Les structures photovoltaïques seront posées sur des gabions ou longrines afin de s'affranchir des éventuelles contraintes du sous-sol pollué (et respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral à venir).

L'HYDROGÉOLOGIE

IMPACTS

Le projet n'intercepte pas les périmètres de protection des captages d'eau potable de la commune. La nappe du Cénomaniens est profonde, captive et protégée, l'eau potable est donc hors de danger de pollution.

La profondeur des terrassements n'est que peu importante pour un projet de centrale photovoltaïque. Les prescriptions de la servitude d'utilité publique seront respectées.

⇒ Mesures :

Les piézomètres présents sur le site seront préservés.

L'HYDROLOGIE

IMPACTS TEMPORAIRES

Le site ne relève pas d'écoulement sur site ou à proximité. Par contre, le diagnostic a révélé une mare, asséchée lors du passage des techniciens. Les eaux de ruissellement, éventuellement chargées de matières en suspension, seront absorbées et filtrées par la couche superficielle du sol.

⇒ Mesures :

Compte tenu du faible enjeu dans ce domaine, il n'est pas proposé de mesure spécifique.

NUISANCES ATMOSPHÉRIQUES

IMPACTS

Une centrale photovoltaïque en activité n'émet pas de poussière, nuisances olfactive ou dégagement gazeux. Aucun impact négatif n'est à redouter dans ce domaine.

Au contraire, la puissance installée de 2,8 MW et une évaluation de production annuelle de 3 000 000 kWh, permettront au projet de contribuer à la baisse des émissions de gaz polluants. Par exemple, une centrale photovoltaïque émet 50 kg/MWh de CO₂, contre 50 à 150 pour une centrale nucléaire, 600 à 1000 pour une centrale à charbon et 300 à 500 pour une centrale à gaz. Le projet permettra en outre d'éviter le rejet dans l'atmosphère de 666 000 tonnes de CO₂ par an, soit 13 320 000 tonnes sur 20 ans.

LA FLORE ET LES HABITATS NATURELS

IMPACTS

Les habitats présents sur le site du projet sont communs et sans enjeux particuliers puisque le terrain est en prairie et en friche. Il n'impacte aucune habitat d'intérêt communautaire. Aucune espèce végétales protégée n'a été mise en évidence lors de l'inventaire de terrain.

Les impacts sur la flore et les habitats naturels sont liés au recouvrement du sol par les modules (ombre, modification de l'écoulement des eaux de surface).

L'ombre peut modifier l'activité chlorophyllienne des végétaux, favoriser l'installation d'espèces sciaphiles au détriment des espèces de pleine lumière. Toutefois, le projet n'induit pas une disparition totale de la végétation même si le milieu devrait bénéficier d'un apport de lumière de 30% par rapport à son état actuel avec la mise en place de la centrale photovoltaïque.

L'apport en eau de pluie sera réduit sous les modules alors qu'au contraire, l'écoulement concentré au même endroit des eaux de pluie provenant du ruissellement sur les modules pourra créer des zones plus humides.

Le projet modifiera donc très localement les caractéristiques édaphiques du sol.

⇒ Mesures :

Aucune mesure n'est prévue. De nouveaux types d'habitat vont progressivement se mettre en place. La recolonisation floristique spontanée sous les panneaux par des espèces pionnières, rudérales et/ou opportunistes est envisagée à court ou moyen terme.

Les analyses existantes menées dans les autres pays européens n'ont fourni jusqu'à présent aucune preuve significative d'une modification durable de la végétation due à ces phénomènes.

LA FAUNE

IMPACTS

L'étude de terrain avait mis en lumière la présence du Lézard des murailles, espèce protégée mais cantonnée au niveau de la voie ferrée qui n'est pas impactée par le projet. Aucune mesure n'est à prévoir pour la préservation de cette espèce.

Les autres espèces observées sont des espèces communes à très communes. Par ailleurs, le fonctionnement d'une centrale photovoltaïque n'émet pas de nuisances (bruit, odeur, vibration) pouvant faire fuir la faune.

⇒ Mesures :

La fauche mécanisée est préconisée sur le site tout en minimisant les interventions (deux fois par an maximum). La première fauche est conseillée après la mi-juillet afin d'éviter de déranger la reproduction des passereaux pouvant nicher au sol. La deuxième fauche est préconisée après la mi-octobre afin de minimiser l'impact des orthoptères (destruction d'individus).

LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES (TRAME VERTE ET BLEUE)

IMPACTS

Aucun élément naturel sur le site ne fait partie d'un corridor écologique majeur ne sera impacté par la création d'une centrale photovoltaïque sur le site étant donné que le projet ne constitue pas un obstacle au déplacement d'espèces.

Aucune mesure n'est à prévoir en termes de préservation des continuités écologiques.

L'HABITAT

IMPACTS

L'impact principal du projet sur le milieu humain est positif. La centrale solaire permettra la production d'énergie propre en vue de l'alimentation du bassin de vie. L'énergie produite permettra d'améliorer le confort énergétique de la région.

Les installations photovoltaïques peuvent avoir un impact sur le milieu humain par un éblouissement par réflexion de la lumière sur les panneaux solaires (effet de miroitement). Pourtant, les effets réfléchissants doivent être évités afin d'améliorer le rendement des panneaux photovoltaïques proportionnel au taux de rayon « absorbé ». Les cellules photovoltaïques sont donc conçues pour capter le maximum du rayonnement solaire. La quantité de lumière réfléchie est donc très faible (de 5 à 8%).

Ainsi l'effet de réflexion pour l'entourage immédiat est très réduit et consécutif à des conditions météorologiques particulières aube et soir dans les azimuts plein Est et Ouest soit quelques jours de l'année en septembre et en mars). Aucune habitation ne se situe à l'Est du site. À l'Ouest, cela concerne seulement une habitation à 80 m à l'Ouest du site.

De plus, étant donné que les panneaux seront tournés vers le Sud, cet effet optique ne pourra pas impacter la RD 917.

⇒ Mesures :

Aucune mesure n'est prévue dans ce domaine.

Les différents composants d'une centrale photovoltaïques peuvent provoquer des champs électromagnétiques. Cependant, comme ils ne génèrent que des champs alternatifs très faibles, ils n'ont aucune incidence sur la santé humaine.

À une distance de 10 m des transformateurs, les valeurs sont généralement moins élevées que celles de nombreux appareils électroménagers.

LES DÉPLACEMENTS

IMPACTS

Les maintenances se tiendront selon une faible périodicité, n'entraînant aucune perturbation des axes de circulation. Les randonneurs empruntant le GR sur le CR n°38 ne seront pas perturbés par un trafic intensifié.

⇒ Mesures :

Aucune mesure n'apparaît nécessaire dans ce domaine.

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

IMPACTS

Le projet ne concerne pas de parcelles agricoles exploitées et n'est pas source de conflit dans l'usage des sols puisque :

- Il ne prélève pas une part de l'activité agricole.
- Il utilise des parcelles entières.
- Il est délimité par des voies de communication ou des masses végétales qui limite les perturbations de l'activité agricole (passage des engins agricoles).

L'exploitation sur 20 ans va permettre une création d'emplois pour des prestataires locaux (maintenance, surveillance, entretien). L'impact est donc positif sur l'économie locale.

Les retombées économiques des projets sur le territoire seront significatives, à la fois en terme de charges de travail affectées à des entreprises locales mais aussi en terme de taxe versée annuellement aux collectivités concernées, comme par exemple l'IFER : Imposition forfaitaire pour les Entreprises de Réseaux.

⇒ Mesures :

Aucune mesure n'est prévue à cet effet. Le bilan est positif pour le contexte socio-économique.

LES RÉSEAUX

IMPACTS

Des réseaux HTA souterrains d'ENEDIS en limite Sud-Ouest de la zone ont été signalés au droit du futur emplacement imaginé pour le poste de livraison et un des postes onduleurs / transformateurs.

Une voie ferrée traverse le site mais les panneaux solaires n'y seront pas accolés étant donné que ce sont les pistes d'exploitation qui vont border le site. Pour accéder de la partie Nord à la partie Sud du site, il faut traverser la voie ferrée, cependant, l'infrastructure ne comporte aucun aménagement spécifique pour sécuriser la traversée (passage à niveaux, ponts, tunnels...). De plus, des câbles enterrés devront passer sous les voies pour rejoindre le poste de livraison situé dans la partie au Sud de la ligne ferroviaire.

⇒ Mesures :

En phase d'exploitation, les impacts sur les réseaux sont inexistantes, n'entraînant pas le besoin d'instaurer des mesures de protection.

LE PATRIMOINE

IMPACTS

Aucun site archéologique n'est actuellement connu dans le périmètre concerné par le projet. Le site ayant fait l'objet d'une carrière aujourd'hui remblayé, la découverte fortuite de vestiges archéologiques lors de la phase de travaux s'avère minime.

Aucune tranchée ne sera ouverte pour l'enfouissement de réseau. Les seuls affouillements du sol prévus seront pour la réalisation des fondations des bâtiments techniques. Le risque de mettre à jour des vestiges est d'autant plus limité.

⇒ Mesures :

Une saisine du Préfet de région sera effectuée afin qu'il détermine si le projet est susceptible ou non de donner lieu à des prescriptions archéologiques, conformément à la Loi du 17 janvier 2001 sur l'archéologie préventive, modifiée et codifiée par ordonnance au Code du Patrimoine. Le risque d'impact sur ces éléments est donc minimisé et maîtrisé.

LE PAYSAGE

IMPACTS

La végétation périphérique en place sera conservée. La haie de part et d'autre de la voie ferrée sera entièrement conservée.

Le relief est maintenu, le projet venant s'intégrer au terrain naturel sans modifier la topographie existante.

La hauteur des tables ne dépasse pas 2,19 m, les éléments installés ne créent pas de points de sur-hauteur dans le paysage. Le projet reste à hauteur humaine.

Il n'y a pas de vue sur le site de Montoire et il n'y a pas de vue directes depuis les habitations les plus proches.

A termes, une fois la ZAC aménagée, le site sera ne sera que peu vu depuis l'entrée de Montoire par la RD 917.

Le projet va permettre de réhabiliter et revaloriser un ancien site industriel et apporter un nouvel intérêt aux touristes empruntant la voie ferrée.

⇒ Mesures :

Aucune mesure n'est envisagée dans ce domaine, la centrale solaire des Galliennes n'aura qu'un impact très faible sur le paysage.

Les trois photomontages de l'étude paysage depuis le château de Lavardin montrent que l'impact du projet est lointain et qu'il s'inscrit dans le paysage sans créer d'émergence notable. La hauteur du projet est en adéquation avec les verticales existantes.

INCIDENCES SUR LE SITE NATURA 2000

IMPACTS

La commune de Montoire-sur-le-Loir est concernée par le site Natura 2000 « Zone Spéciale de Conservation », n° FR 2400564 « Coteaux calcaires riches en chiroptères des environs de Montoire-sur-le-Loir, situées à environ 6km au Nord-Ouest du projet.

L'intérêt de cette zone repose sur un ensemble de galeries souterraines utilisées par les chauves-souris en hibernation. Dix espèces y ont été recensées, dont cinq inscrites à l'Annexe II de la directive Habitat. De plus, une pelouse sur calcaire représentative des formations des coteaux du Loir-et-Cher y est également présente.

Le projet de centrale photovoltaïque ne peut présenter d'incidence notable sur les espèces de chauves-souris d'intérêt communautaire et leurs habitats naturels qui ont justifié la désignation du site Natura 2000 pour les raisons suivantes :

- Le site d'implantation est suffisamment éloigné du site Natura 2000 où sont catonnés les chiroptères d'enjeu majeur pour y générer des effets notables sur ces espèces et leur habitat,
- Le projet concerne une emprise où aucune espèce d'intérêt communautaire n'a été recensée.

SUIVI ENVIRONNEMENTAL DU PROJET

Comme il l'a été annoncé dans la partie précédente, plusieurs espèces sensibles sont présentes sur ou aux abords du site du projet de centrale photovoltaïque (criquet des roseaux, fauvette grisette, lézard des murailles, lapins de Garennes...), même si l'enjeu de leur préservation sur site est quasi-nul ou faible concernant le criquet des roseaux.

Aussi, une veille écologique globale du site doit être réalisée régulièrement afin de s'assurer que le fonctionnement de la centrale photovoltaïque ne nuit pas à la faune présente. Un suivi écologique ciblé sera donc mis en place afin d'étudier l'évolution des populations entomologiques (particulièrement les orthoptères), des reptiles et de l'avifaune.

Il sera réalisé sous forme de trois passages sur site en mai, juin et août durant les années n+1, n+3 et n+5 du projet.

De plus, la présence de piézomètres sur le site permettra le suivi du niveau et de la qualité des eaux souterraines au droit du projet, au moins une fois par an afin de contrôler les effets du fonctionnement de la centrale photovoltaïque sur le site.

COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS ET LÉGISLATIONS DE PORTÉE SUPÉRIEURE

Cette partie de l'évaluation environnementale présente les éléments permettant d'apprécier la compatibilité du projet avec :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne,
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Loir,
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Centre-Val de Loire,
- Le Plan de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux (PPGDND),
- Le Plan Régional d'Elimination des Déchets Dangereux (PREDD).

COMPATIBILITÉ AVEC LES SCHÉMAS DE GESTION DES EAUX

Le présent titre étudie la compatibilité du site de projet avec les schémas de gestion des eaux à savoir :

- le SDAGE (Schémas directeur d'aménagement et de gestion des eaux) du bassin Loire Bretagne pour la période 2016-2021,
- le SAGE (Schéma d'aménagement et de gestion des eaux) « Loir ».

COMPATIBILITE DU SITE AVEC LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE

La commune de Montoire-sur-le-Loire est intégrée dans le bassin hydrographique Loire-Bretagne qui couvre 155 000km² soit 28% du territoire national métropolitain et comprend les bassins de la Loire et de la Vilaine et les bassins côtiers Bretons et Vendéens.

Le **SDAGE** (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Loire-Bretagne, en vigueur depuis le 22 décembre 2015 par le comité de bassin, intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour un bon état des eaux d'ici 2021

La rédaction du projet de SDAGE 2016-2021 s'est faite selon 5 axes de travail :

- intégrer les nouveaux éléments de contexte, et notamment, le changement climatique, les plans de gestion des risques d'inondation (PGRI) et les plans d'action pour le milieu marin (PAMM),
- actualiser les objectifs d'atteinte du bon état des eaux,
- actualiser les objectifs de qualité et de quantité de certaines dispositions,
- conforter la place des SAGE sans provoquer de révision injustifiée et coûteuse en moyens,
- revoir la structuration du document pour en faciliter l'utilisation.

L'atteinte du bon état des eaux passe par la mobilisation de tous les acteurs et une meilleure cohérence des politiques sectorielles. La priorité est donnée à la réduction des pollutions diffuses et à la restauration des milieux aquatiques.

La structure du document a quelque peu évolué et les chapitres du projet de SDAGE 2016-2021 s'articulent maintenant en réponse aux quatre questions importantes qui sont reprises dans le tableau suivant :

Questions importantes	Chapitres du SDAGE
La qualité de l'eau	2 – réduire la pollution par les nitrates 3 – réduire la pollution organique et bactériologique 4 – maîtriser la pollution par les pesticides 5 – maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses 6 – protéger la santé en protégeant la ressource en eau 10 – préserver le littoral
Milieux aquatiques	1 – repenser les aménagements de cours d'eau 8 – préserver les zones humides 9 – préserver la diversité aquatique 10 – préserver le littoral 11 – préserver les têtes de bassin versant
Quantité	7 – maîtriser les prélèvements d'eau
Gouvernance	12 – faciliter la gouvernance et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques 13 – mettre en place des outils réglementaires et financiers 14 – informer, sensibiliser, favoriser les échanges

A l'exception du chapitre 9 « Préserver la biodiversité aquatique », les orientations fondamentales du SDAGE Loire-Bretagne pour la période 2016- 2021 sont les mêmes que celles pour la période 2010-2015.

Chacune des orientations du SDAGE a été analysée en rapport avec le projet :

1.Repenser les aménagements des cours d'eau :

Le projet n'affecte aucun cours d'eau.

2.Réduire la pollution par les nitrates :

Le projet ne risque pas d'entraîner ce risque de pollution.

3.Réduire la pollution organique et bactériologique :

Le projet ne risque pas d'entraîner ce type de pollution. Toutes les mesures seront prises afin gérer, stocker et évacuer les déchets vers des centres agréés, y compris les eaux usées issues des sanitaires autonomes en phase de chantier.

4.Maîtriser la pollution par les pesticides

Le projet ne risque pas d'entraîner ce type de pollution.

5.Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses

Le projet n'entraîne pas l'utilisation des substances dangereuses. Seules les fuites d'hydrocarbures des engins de chantiers ou des véhicules de maintenance pourraient être à l'origine de telles pollutions. Cependant, toutes les mesures ont été prises afin d'éviter ces impacts.

6.Protéger la santé en protégeant la ressource en eau

Le projet n'intercepte aucun périmètre de protection de captage d'eau potable. La nappe captée pour l'alimentation en eau de la commune (Cénomaniens) est profonde, captive et protégée. De plus, des piézomètres sont présents dans la zone d'étude et toutes les mesures sont prises pour les préserver et ne pas leur porter atteinte.

Toutes les mesures sont prises afin d'éviter une éventuelle pollution des sols par les hydrocarbures et/ou les huiles et lubrifiants.

7.Maîtriser les prélèvements d'eau

Le projet n'entraîne pas de consommation d'eau significative.

8.Préserver les zones humides

Le site ne correspond pas à une zone humide tel que défini dans l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 qui précise les critères de définition des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'environnement.

La présence d'une petite mare asséchée et atterrie par le développement d'une végétation dense sur le site ne peut pas être apparentée à une zone humide. Il s'agit en effet d'une dépression d'origine anthropique sans fonctionnalité hydrologique et écologique et de faible surface. Sa préservation et la compensation de sa fonctionnalité ne sont pas justifiées.

L'extrémité Sud-Ouest du site, en partie inondable, correspond à une zone d'écroulement de crue et, de ce fait, peut être apparentée à une zone humide. Cependant, cette partie du site a été soustraite du projet d'aménagement de la centrale photovoltaïque. Cette emprise inondable est donc conservée conformément à l'orientation 8 du SDAGE.

9.Préserver la biodiversité aquatique

Le projet n'affecte aucun cours d'eau.

□ Orientations 10 à 14

Sans objet

En conséquence, le site du projet de centrale photovoltaïque est compatible avec les enjeux définis par le SDAGE du bassin Loire-Bretagne pour la période 2016-2021.

COMPATIBILITÉ DU SITE AVEC LE SAGE LOIR

La commune de Montoire-sur-le-Loir est intégrée dans le périmètre du SAGE « Loir ».

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 25 septembre 2015.

Les dispositions de ce schéma s'articulent autour de 7 enjeux majeurs :

- L'organisation de maîtrise d'ouvrage et portage sur SAGE,
- la qualité physico-chimique des eaux superficielles et souterraines,
- la connaissance, préservation et valorisation des zones humides,
- la gestion quantitative de la ressource,
- la sécurisation de l'alimentation en eau potable,
- les inondations.

Toutes les mesures ont été prises afin d'éviter une pollution accidentelle des eaux souterraines ou de surface. Le projet n'interfère pas avec des périmètres de protection de captage d'eau potable et prend en considération la présence de piézomètres.

Le site du projet n'est pas concerné par des zones humides fonctionnelles d'intérêt écologique et/ou hydrologique.

La présence de zones inondables a bien été prise en compte en lien avec le PPRI en vigueur sur la zone du projet et seront retirées des secteurs concernés par les installations et constructions nécessaires au fonctionnement de la centrale photovoltaïque.

Aussi, l'établissement de la centrale solaire est compatible avec les enjeux définis par le SAGE Loir.

COMPATIBILITÉ AVEC LE SRCE DE LA RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE

Le SRCE (Schéma régional de Cohérence Ecologique) de la région Centre-Val de Loire a été adopté par arrêté du Préfet de Région le 16 janvier 2015.

Le secteur du projet de centrale photovoltaïque est inclus dans le bassin de vie de Vendôme et est concerné par la sous-trame prioritaire des bocages et autres structures ligneuses linéaires, de fonctionnalité faible.

Il ne représente pas un intérêt majeur de maintien et/ou restauration d'une continuité écologique, étant constitué d'une prairie et de friches herbacées rudérales, milieux non caractéristiques des sous-trames déterminées dans le SRCE.

Le projet ne perturbe aucun réservoir de biodiversité, ni aucune continuité écologique. De plus, les éléments naturels se développant de part et d'autre de la voie ferrée et sur les limites du site pouvant constituer localement des corridors écologiques seront conservés.

Le projet est donc compatible avec le SRCE de la région Centre-Val de Loire et ne porte pas atteinte aux connexions naturelles locales.

COMPATIBILITÉ AVEC LE PPGDND DU LOIR-ET-CHER

Le PPGDND (Plan de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux) du Loir-et-Cher a été approuvé le 4 septembre 2015.

Ses objectifs sont les suivants :

- stabiliser les flux de déchets occasionnels et assimilés,
- augmenter la valorisation des déchets collectés en déchetterie,
- réduire les flux de déchets d'activités économiques,
- respecter les objectifs réglementaires de 75% de recyclage matières et organique des DAE et la hiérarchie des modes de traitement.

Toutes les mesures ont été prises pour gérer les déchets selon la réglementation en vigueur, que ce soit lors de la phase chantier, que lors de la phase d'exploitation et la phase de démantèlement de la centrale solaire. Aucun déchet ne sera laissé sur site et le maximum sera recyclé.

Le projet prend en compte les objectifs et les orientations du PPGDND du Loir-et-Cher.

COMPATIBILITÉ AVEC LE PREDD DE LA RÉGION CENTRE-VAL DE LOIRE

Le projet doit être compatible avec le PREDD, Plan Régional d'Élimination des Déchets Dangereux de la région Centre-Val de Loire sur pour la période 2009-2019. Ce Plan concerne :

- l'ensemble des déchets dangereux produits sur le territoire régional qu'ils soient ou non traités en région,
- les déchets dangereux importés sur le territoire régional pour y subir un traitement, y compris le cas échéant depuis les pays étrangers.

Les objectifs ambitieux fixés par le PREDD pour l'horizon 2019 sont de réduire le 4% la production de déchets dangereux, de collecter 80% des déchets dangereux produits dans la région (contre 60% en 2006), d'atteindre 40% des tonnages de déchets dangereux produits en région traités dans une filière de valorisation et d'atteindre 3% du transport des déchets dangereux en mode alternatif à la route.

Sont considérés comme dangereux les déchets qui présentent une ou plusieurs des propriétés suivantes : explosif, comburant, inflammable, irritant, nocif, toxique, cancérigène, corrosif, infectieux, toxique pour la reproduction, mutagène, écotoxique... Les déchets radioactifs ne relèvent pas du PREDD.

Les panneaux photovoltaïques sont recyclables à 85% (verre, aluminium, silicium). Des progrès restent à accomplir pour le retraitement des plastiques et aux silicones présents.

Des produits chimiques présentant une certaine toxicité tels que peinture ou solvants pour la protection anticorrosion ponctuelle des charpentes seront utilisés sur le site.

Les déchets dangereux feront l'objet d'un traitement particulier et seront entreposés dans un conteneur prévu à cet effet durant la phase d'entretien. Ce dernier sera évacué après chaque maintenance dans un lieu d'élimination de déchets dangereux dûment autorisé, de préférence sur la région afin d'éviter les effets néfastes sur l'environnement de son transport. Le règlement sur les transports de matières dangereuses sera scrupuleusement respecté par les entreprises intervenant sur le site.

Toutes les mesures sont donc prises pour récupérer, stocker, évacuer et traiter ou valoriser les déchets dangereux du projet, conformément au PREDD.

Ainsi, le projet est compatible avec l'ensemble des plans, schémas et programmes qui lui sont applicables prévus à l'article R. 512-46-1 et suivants du Code de l'environnement.

La Communauté d'agglomération Territoires Vendômois envisage une mise en compatibilité du PLU de la commune de Montoire-sur-le-Loir afin de permettre la réalisation d'une centrale photovoltaïque par l'entreprise Quadran sur une zone anciennement occupée par une décharge municipale sur le secteur des Galliennes.

La présente évaluation environnementale est réalisée dans ce cadre. Elle se compose des parties suivantes :

- Analyse de l'Etat Initial de l'Environnement ;
- Analyse des incidences du projet et mesures prises pour assurer la préservation et la mise en valeur de l'environnement ;
- Compatibilité du projet avec les documents et législations de portée supérieure.

ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

L'Etat Initial de l'Environnement porte sur le site de l'ancienne décharge des Galliennes, parcelles n°4, 5, 20, 122 et 124 de la section ZN d'une superficie de 59 390m².

De l'analyse de l'état initial ont été dégagés les sensibilités et enjeux à prendre en compte.

➤ Le milieu physique

La mise en compatibilité du site ne remet pas en cause les caractéristiques climatiques du site, ni les caractéristiques géologiques du secteur.

L'emprise du projet n'intercepte pas les périmètres de protection des captages d'eau potable alimentant la commune. La nappe consacrée à cette alimentation est profonde, protégée et captive. Le projet n'altérera pas les piézomètres présents sur le site.

Le projet ne prélèvera pas d'eau dans les nappes souterraines, notamment la nappe du Cénomanienn classée en Zone de Répartition des Eaux (ZRE) sur la commune.

Aucun cours d'eau ne traverse le site de l'étude. Le Loir s'écoule à environ 155 mètres à l'Est du projet.

La mise en compatibilité du PLU est compatible avec le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Loir.

➤ Les milieux naturels

Le site n'interfère avec aucun inventaire ou mesure de protection du milieu naturel.

Il est composé d'une prairie de fauche et d'une zone en friche comportant plusieurs dépôts de gravats ou déchets. Un linéaire de haies borde la voie ferrée qui traverse le site. Quelques haies bordent les pourtours du site et des chemins ruraux longent également le site.

Aucune espèce végétale d'intérêt écologique n'a été repérée sur place. Ayant été pollué par une activité de décharge municipale, le site est anthropisé et ne revêt pas d'enjeu écologique.

Une mare asséchée et envahie par de la végétation a été identifiée sur le site mais ne revêt pas d'intérêt pour la biodiversité ni le réseau hydraulique.

Quelques espèces intéressantes ont été identifiées sur le site dont le Lézard des murailles, la Fauvette grisette, le lapin des garennes mais l'enjeu de leur protection sur place reste peu significatif. Seule le Criquet des Roseaux peut présenter pour le projet un enjeu faible. Cependant, repérée sur la zone en limite Est du site, particulièrement sur la prairie humide du Loir non impactés par les travaux, la disparition de l'espèce n'est pas à craindre.

En terme de Trame Verte et Bleue, la zone d'étude ne présente pas d'éléments d'intérêt pour le maintien et/ou la restauration d'une continuité écologique, présentant des milieux non caractéristiques des sous-trames déterminées dans le SRCE.

➤ Les réseaux

Une servitude d'utilité publique pour le passage de la ligne électrique aérienne 90 kV « Château-Renault – le Tertre – Vendôme » et pour le PPRi existent sur le site.

Les autres réseaux concernés par le projet sont les lignes HTA ENEDIS qui passent en limite Ouest du projet.

➤ Les risques

Le projet est principalement concerné par le risque inondation du Loir. L'angle Sud-Est est classé en zone d'interdiction (A), d'aléa faible (1) et moyen (2) du PPRi en vigueur. L'implantation de centrale photovoltaïque n'est pas possible sur ce secteur.

Un site BASIAS et un site BASOL correspondant à l'ancienne emprise de la décharge municipale ont été répertoriés sur le site.

La mise en comptabilité du PLU n'entraîne aucun risque technologique ou industriel lié à la réalisation d'une centrale photovoltaïque.

➤ Le milieu humain

La commune de Montoire-sur-le-Loir appartient à la Communauté d'agglomération Territoires Vendômois.

Elle a connu un dynamisme démographique jusqu'en 1999. Depuis, la population diminue, traduisant un vieillissement de la commune. En 2013, la commune comptait 3 903 habitants.

Montoire-sur-le-Loir est un pôle économique local dont les commerces, services et entreprises attirent les habitants des communes environnantes. L'agriculture est également très présente.

L'emprise du projet se situe à l'entrée Est de la ville, au Sud de la RD 917. Les habitations les plus proches se situent à un minimum de 85 m.

➤ Les déplacements

Le site n'est pas traversé par des voies de transports. Seule une voie ferrée exploitée pour le tourisme et le transport de marchandise coupe le secteur en deux parties.

Le GR 35 « Perche Vendômois – Vallée du Loir », inscrit au PDIPR du Loir-et-Cher, passe par le chemin rural n°38 en limite Ouest du projet.

➤ Les éléments de patrimoine

De nombreux monuments historiques et un site inscrit sont présents sur la commune. Ils ne sont pas impactés par la mise en compatibilité du PLU.

Une attention particulière doit être portée sur les vues lointaines depuis le château de Lavardin et autres points culminants environnants, ainsi que depuis le train touristique et le chemin de randonnée qui traversent ou bordent le site.

Le projet est attenant à un site archéologique très sensible.

➤ Les éléments de paysage

La mise en compatibilité du PLU concerne une zone qui s'inscrit dans l'unité paysagère de la Plaine du Loir, contiguë à celle des Boucles du Loir. Ces deux unités paysagères s'intègrent dans l'ensemble des paysages de la Vallée du Loir.

La plaine du Loir correspond à un élargissement de la vallée où se côtoient des espaces cultivés et des secteurs bocagers.

Les commerces présents au niveau de la ZAC des Galliennes joueront un rôle important dans l'effacement des impacts visuels de la centrale photovoltaïque et créeront un environnement de vie dynamique et bien desservi par les voiries.

ANALYSE DE DES INCIDENCES TEMPORAIRES DU PROJET ET MESURES PRISES POUR ASSURER LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Impact négligeable Impact faible Impact modéré Impact positif

THÈMES	RISQUES ET IMPACTS	MESURES	MODALITÉS DE SUIVI DES MESURES
MILIEU PHYSIQUE	Risque de tassement des sols/omière en période de pluie. Déblaiements et mouvements de terres lors de la création des fondations pour les postes (2 postes onduleur/transformateur et poste de livraison).	⇒ Espace de chantier réduit au strict minimum (pistes, plateformes). Éviter le chantier en période de fortes pluies. ⇒ Utilisation sur place des terres déplacées ou évacuation vers un centre agréé.	⇒ Contrôle des travaux au cours du chantier
	Risque faible de retrait-gonflement des argiles. Dépôts anthropiques entraînant une certaine méconnaissance de la composition du sol. Risque de remontée de nappe fort (voir subaffleurant).	⇒ Adapter les fondations aux contraintes du sol (études géotechniques). ⇒ En cas de remontées de nappes avérées lors des terrassements, l'eau sera récupérée, traitée et évacuée non loin pour un retour vers le sous-sol.	⇒ Contrôle de l'étude et contrôle des travaux de construction suite à l'avis de l'étude géotechnique
	Risque de déversement accidentel de substances polluantes entraînées par ruissellement, lié directement au chantier, pouvant entraîner une pollution du sol et du sous-sol, voir des milieux aquatiques. Présence de piézomètres dans le site	⇒ Précautions de stockage et de manipulation. Éloigner les produits polluants/dangereux des zones excavées ⇒ Aucune vidange sur le site/stockages d'hydrocarbures conformes à la réglementation. Engins de chantiers propres et conformes. ⇒ Déchets valorisés ou mis en décharge adaptée. ⇒ Élimination rapide des pollutions accidentelles. ⇒ Préservation des piézomètres (mise en défens) afin de ne pas les endommager	⇒ Contrôle des travaux au cours du chantier
MILIEU NATUREL	Destruction de friches prairiales et d'espèces animales ordianaires associées (principalement des orthoptères). Compactage du sol pouvant entraîner une modification durable de la couverture végétale antérieure.	⇒ Canalisation de la circulation des engins sur des pistes de roulement conçues de façon à favoriser la reconstitution rapide des sols après chantier (décapage et remise en place de la terre arable). ⇒ Mise en défens de l'extrémité Sud-Est de la parcelle correspondant à la zone inondable, et sur laquelle aucun panneau photovoltaïque n'est prévu. Les orthoptères de cette zone préservée constitueront un petit réservoir de biodiversité qui assurera la recolonisation sur l'ensemble de la friche prairiale après les travaux.	⇒ Contrôle des travaux au cours du chantier
PAYSAGE	Modification transitoire du paysage liée aux terrassements des pistes de roulement, présence d'engins, entreposage de matériels divers, etc.	⇒ Réduction de la durée de dépôt des cordons de terre. ⇒ Enlèvement rapide des déchets. ⇒ Regroupement des engins en stationnement et des structures de chantier.	⇒ Contrôle des travaux au cours du chantier
MILIEU HUMAIN	Impacts positifs sur les activités pour les commerces de proximité et les constructeurs du secteur	/	/
	Perturbation de la circulation, des dessertes locales. Attention aux randonneurs qui empruntent le CR n°38 (inscrit au PDIPR)	⇒ Information de la population. ⇒ Signalisation, plan de circulation... ⇒ Réhabilitation en cas de dégradation. ⇒ Signalisation en amont et en aval de la partie de chemin inscrit au PDIPR de la présence d'un chantier et d'un surcroit de trafic de véhicules	⇒ Contrôle des travaux au cours du chantier
	Perturbation du cadre de vie des riverains (circulation, bruit, poussière...). Risques d'accidents liés à une zone de chantier	⇒ Mesures de prévention et de réduction des nuisances : plan de circulation des engins, respect des horaires légaux de travail, nettoyage de la voirie... ⇒ Chantier interdit au public. Mise en place d'une clôture tout autour du site dès le commencement des travaux	⇒ Contrôle des travaux au cours du chantier

Nuisances sonores et atmosphériques (bruit des engins de chantier, gaz polluants et poussières).	⇒ Limitation des nuisances (engins conformes à la réglementation et adaptés au chantier, arrosage des pistes de circulation et nettoyage des voiries...) ⇒ Respect des horaires de travail (jours ouvrables).	⇒ Contrôle des travaux au cours du chantier
Risque de perturbation d'une ligne aérienne HTB (RTE) qui traverse le site (présence de pylônes en bordure intérieure du site). Présence de réseaux souterrains HTA (ENEDIS) en limite Sud-Ouest. Présence de la voie ferrée de part et d'autre du site : les câbles enterrés devront traverser la voie ; les engins de chantier également (pas de passage à niveau)	⇒ DICT à envoyer aux gestionnaires, ⇒ Travaux réalisés en concertation avec les gestionnaires.	/
Production de déchets de chantier.	⇒ Enlèvement dans des conditions conformes à la réglementation.	⇒ Contrôle des travaux au cours du chantier
Possibilité de découvertes archéologiques.	⇒ Saisine du Service Régional de l'Archéologie pour mesures préventives éventuelles ⇒ Signaler toute découverte fortuite de vestige.	⇒ Contrôle des travaux au cours du chantier

ANALYSE DE DES INCIDENCES PERMANENTES DU PROJET ET MESURES PRISES POUR ASSURER LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

THÈMES	RISQUES ET IMPACTS	MESURES
MILIEU PHYSIQUE	Possibles effets microclimatiques.	⇒ Disposition des rangées de travées permettant des échanges d'air pour atténuer l'échauffement des modules.
	Présence de fondations enterrées pour les deux postes de transformation et le poste de livraison : risque d'introduction de polluants dans le sol et de perturbation de la circulation des eaux souterraines.	⇒ Aucune mesure n'est prévue. Les fondations seront en béton qui est un matériau inerte, non polluant. ⇒ Les bâtiments techniques ne représentent qu'environ 20 m² de surface cumulée, et de ce fait, ne sont pas à même de perturber de façon significative l'écoulement et la circulation des eaux souterraines.
	Modification du ruissellement/gestion des eaux pluviales liée à la grande surface discontinue des modules faisant tomber l'eau de pluie au même endroit (risque de rigoles, d'érosion des sols). Modification du ruissellement liée à l'aménagement de piste ou chemins d'exploitation à l'intérieur du parc.	⇒ En cas de constat de rigoles d'érosion au pied des rangées de modules, un ensemencement sur géomembrane biodégradable sera réalisé pour palier à cet effet. ⇒ Les pistes d'exploitation ne seront pas imperméabilisées (pistes empierrées en grave ou en calcaire) permettant l'infiltration partielle des eaux pluviales ; la nature alluvionnaire du sol favorisera également l'infiltration rapide des eaux pluviales.
	Amélioration de la qualité de l'air, diminution des gaz à effet de serre.	/
MILIEU BIOLOGIQUE	<u>Flore</u> : Imperméabilisation du sol, incidences des modules sur l'ombre portée au sol. Le recouvrement protège de l'eau de pluie et diminue l'apport naturel d'humidité sous les modules et les écoulements orientés de l'eau de pluie peuvent créer des zones plus humides.	⇒ Les installations respectant une hauteur minimale de 80 cm permettent aux plantes de pousser de manière assez homogène, y compris sous les panneaux. ⇒ Au vu des connaissances actuelles il n'existe aucune preuve significative d'une modification durable de la végétation due à ce phénomène. ⇒ Un ensemencement en prairie pourra être réalisé pour favoriser une recolonisation herbacée rapide.
	<u>Faune</u> : obstacle aux déplacements des espèces terrestres, notamment des petits mammifères à cause de la clôture autour du site.	⇒ Mise en place de clôtures perméables ou ne contraignant pas la circulation de la petite faune (aménagement de passage sous les clôtures, utilisation d'un grillage à mailles ou espaces suffisamment grands, création d'ouvertures dans le grillages).
	<u>Faune</u> : utilisation par la petite faune des abris formés par les lignes de panneaux.	/
MILIEU HUMAIN	Effets d'optique / d'éblouissement.	⇒ Effet minimisé en raison des habitations suffisamment éloignées ou orientées différemment par rapport à l'inclinaison des panneaux.
	Sécurité (vis-à-vis des installations électriques).	⇒ Mise en place d'une clôture avec système de surveillance sur tout le pourtour du site.
	Économie locale et nationale (projet source d'emplois locaux et de ressources financières telles que des taxes).	⇒ Effets positifs.
PAYSAGE	Impact paysager très faible grâce à la présence de végétation aux abords, à la faible densité de population proche et l'absence de vues depuis le sommet du coteau nord (depuis le GR).	⇒ Pas de mesure spécifique de prévue. Intégration dans le paysage des postes de transformation et de livraison grâce au RAL 7035 qui représente une couleur grise claire.

COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS ET LÉGISLATIONS DE PORTÉE SUPÉRIEURE

La mise en compatibilité du PLU est compatible avec :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne,
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Loir,
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Centre-Val de Loire,
- Le Plan de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux (PPGDND° ?
- Le Plan Régional d'Elimination des Déchets Dangereux (PREDD).

COMMUNE DE MONTAIRE SUR LE LOIR

PLAN LOCAL D'URBANISME

(approuvé le 11/04/2006, modifié le 23/06/2008)

Modification n° 2

N° 1

RAPPORT DE PRÉSENTATION

REÇU LE

25 JUL. 2012

à la SOUS-PRÉFECTURE
de VENDÔME

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal

en date du 23 JUL. 2012

approuvant la modification n°2 du
PLU.

Le Maire,

Pierre ROGER

9 rue du Picard - 37140 BOURGUEIL
Téléphone : 02 47 95 57 06
Télécopie : 02 47 95 57 16
Courriel : contact@urban-ism.fr



LES RAISONS DE LA MODIFICATION N° 2 DU P.L.U.

La commune de MONTTOIRE SUR LE LOIR a approuvé son P.L.U. par délibération en date du 11 avril 2006.

Ce document a depuis fait l'objet d'une modification, approuvée le 23 juin 2008, ayant notamment pour objet l'intégration du projet de recomposition urbaine du secteur de la gare. Dans ce cadre, la modification n° 1 s'était traduite par la définition d'une orientation d'aménagement et la création de deux secteurs 1AUb2 et 1AUb3.

Cette réflexion de recomposition urbaine, étudiée en 2008, s'avère aujourd'hui incompatible avec le projet d'implantation d'un hôtel de 77 chambres au sein du secteur 1AUb3.

Afin de permettre l'implantation du projet sur la parcelle AD 308, d'une superficie de 4 630 m², la commune de MONTTOIRE SUR LE LOIR a décidé de faire évoluer une nouvelle fois son document d'urbanisme.

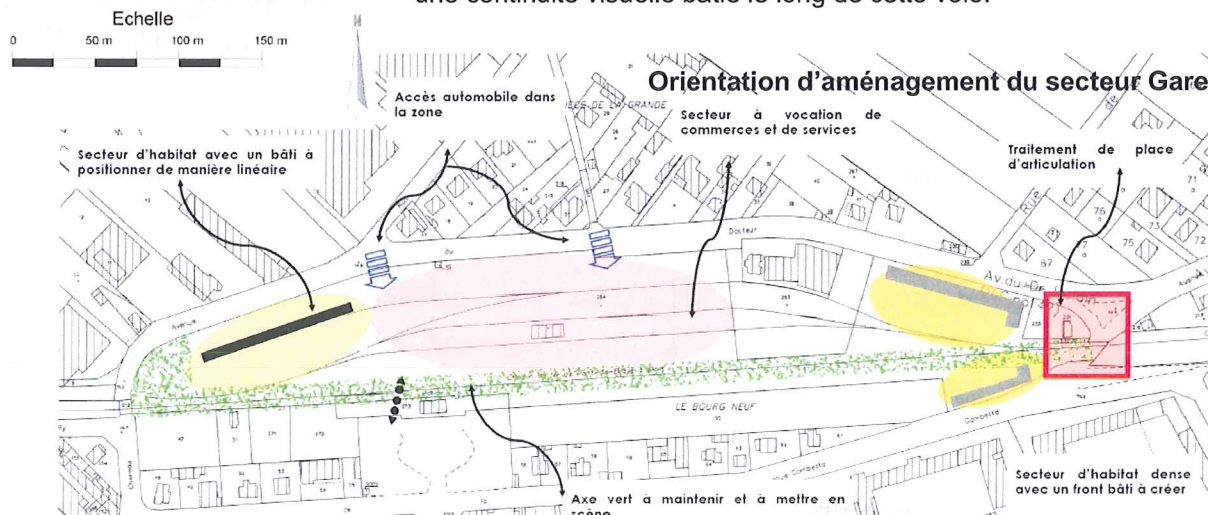
Ces adaptations, qui ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet initial, ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ainsi qu'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne comportent pas de graves risques de nuisances, entrent dans le champ de la procédure de modification conformément à l'article L. 123-13 du Code de l'urbanisme.

L'OBJET DE LA MODIFICATION N° 2 DU P.L.U.

1. Suppression de l'orientation d'aménagement du secteur Gare

L'orientation d'aménagement du secteur Gare prévoyait de faire du secteur Gare une zone de centralité à part entière :

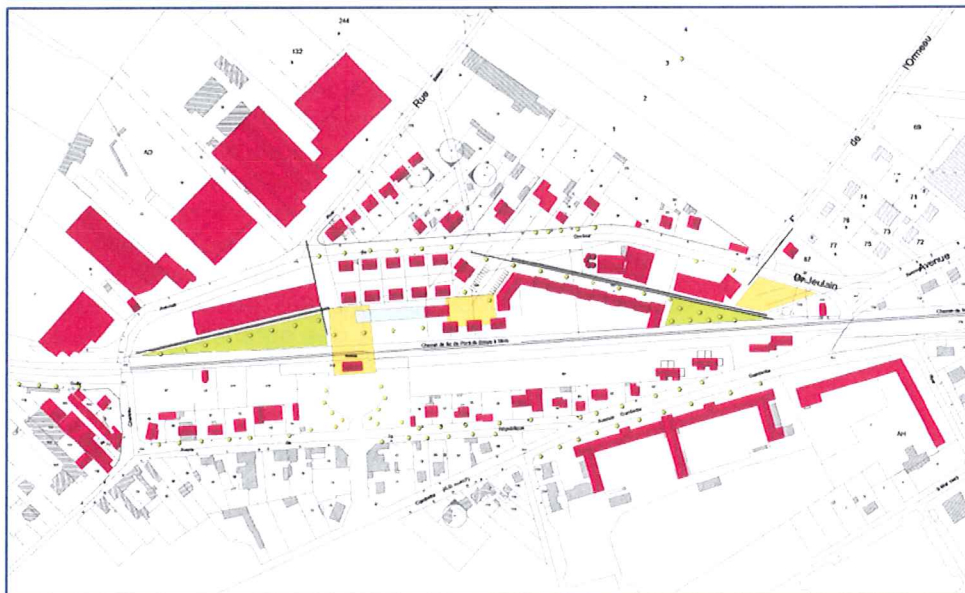
- ⇒ en privilégiant une urbanisation à vocation mixte : services de proximité, commerces, habitat (individuel, collectif, semi-collectif ...),
- ⇒ en respectant des principes chers à la commune :
 - maintien d'un axe vert central à mettre en scène afin d'appuyer la perspective actuelle et la présence de l'ancienne gare, patrimoine historique,
 - traitement d'une place d'articulation en entrée Est, ayant vocation à affirmer la centralité de cet espace,
 - positionnement de front bâtis, à l'Est de la zone, avec des bâtiments en R+2 et R+3 afin de marquer l'entrée de ce secteur,
 - aménagement de maisons de ville ou petit collectif, linéairement, au Nord-Ouest, le long de l'avenue du Docteur Jeulain, pour former une continuité visuelle bâtie le long de cette voie.



La commune de MONTOIRE SUR LE LOIR est aujourd'hui propriétaire d'une partie du foncier au sein du secteur concerné par l'orientation d'aménagement du secteur Gare et poursuit les négociations avec Réseau Ferré de France (RFF) pour acquérir le foncier qui ne lui appartient pas encore au Nord de la voie ferrée.

Elle a également mandaté un cabinet d'architectes local (Archi.etc) pour élaborer un programme à l'échelle du site et proposer des scénarii d'aménagement (travail présenté au printemps 2011).

Scénario A - Schéma

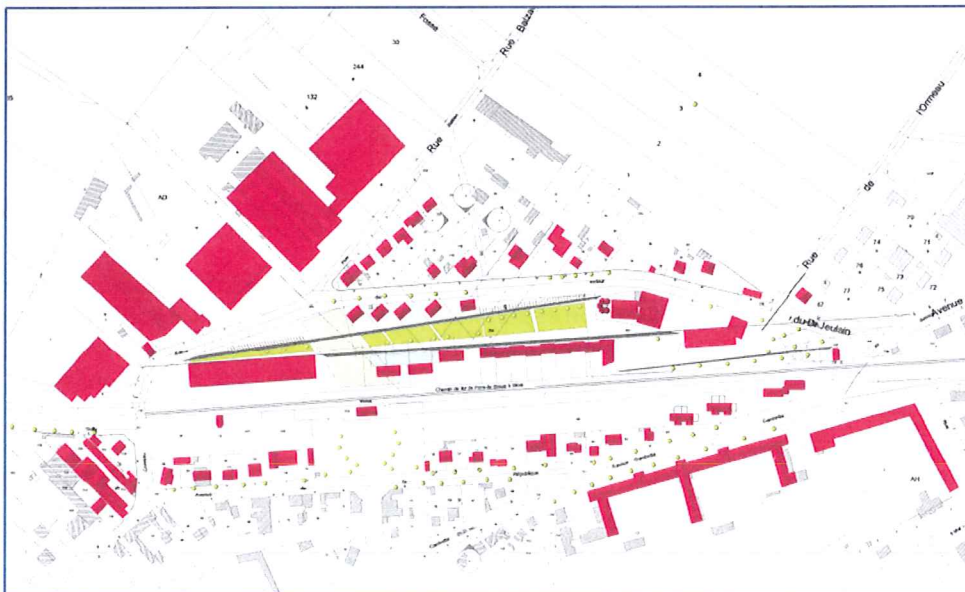


Aménagement du quartier de la Gare
à Montoire-sur-le-Loir (41 800)

Archi.etc

Avril 2011

Scénario B - Schéma



Aménagement du quartier de la Gare
à Montoire-sur-le-Loir (41 800)

Archi.etc

Avril 2011

Au regard des coûts de décontamination du site par décapage des sols, il est envisagé de cartographier précisément les sols contaminés et de composer l'aménagement du site en conséquence. Le bureau d'études BURGEAP, spécialisé dans la reconversion des sites industrielles et la dépollution des sols, s'est vu confier la réalisation de cette mission, qui n'est pas encore achevée.

D'ici là, pour ne pas retarder le projet hôtelier (dépôt d'un premier permis de construire fin 2011, dépôt attendu prochainement d'un nouveau permis), la commune de Montoire-sur-le-Loir a décidé de supprimer l'orientation d'aménagement du secteur Gare comme l'y autorise l'article L. 123-1 alinéa 3 du Code de l'urbanisme pour les communes disposant d'un PLU n'intégrant pas encore les dispositions de la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 (dite Grenelle 2) : « les PLU peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ».

Le plan de zonage Zone aggro Sud faisait apparaître une trame légendée « espace vert à valoriser », n'ayant aucun fondement juridique et aucune traduction règlementaire :

Extrait du plan de zonage Zone aggro Sud

► La modification n° 2 supprime la trame « espace vert à valoriser ».

3. Modification du règlement de la zone 1AU

⇒ Article 1AU 2 occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, 2.2 dispositions complémentaires applicables aux secteurs 1AUb, 1AUb1, 1AUb2 et 1AUb3

- La modification n° 2 modifie ces dispositions complémentaires qui conditionnaient l'implantation d'activités d'enseignement, sportives et de loisirs, culturelles, artisanales, commerciales et de services, de sécurité et de santé publique au fait qu'elles soient liées aux opérations d'habitat et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, ce qui n'est pas le cas d'un hôtel.

⇒ Article 1AU 10 hauteur maximale des constructions, 10.3 dispositions applicables au secteur 1AUb2 et 10.4 dispositions applicables au secteur 1AUb3

- La modification n° 2 complète les règles uniquement exprimées à l'égout du toit, qui ne sont guère appropriées dans le cas de toitures-terrasses, surtout lorsque le niveau de l'égout n'est pas renseigné (ce qui est le cas par exemple du permis de construire de l'hôtel) ; la règle est par conséquent complétée de la manière suivante :

- au sein du secteur 1AUb2 : 8 m à l'égout du toit ou 8,50 m à l'acrotère,
- au sein du secteur 1AUb3 : 12 m à l'égout du toit ou 12,50 m à l'acrotère.

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	-----	2
	Le déroulement de la procédure	3
	Localisation des modifications	4
1^{ère} PARTIE	MOTIVATION ET CONTENU DES MODIFICATIONS -----	5
	Modification relative à l'aménagement du secteur de la gare	6
	Modification relative au déclassement d'une parcelle de la zone UB	12
	Modification relative aux emplacements réservés n°7 et 8	13
	Modification relative au règlement écrit	14
2^{ème} PARTIE	INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°1 SUR LES PIÈCES DU DOSSIER P.L.U -----	15
	Modifications relatives au rapport de présentation	16
	Projet d'aménagement du secteur de la gare	
	Modifications relatives à la Liste des emplacements réservés	
	Modifications relatives aux superficies des zones	
	Modifications relatives au zonage	20
	Extrait Plan zonage agglomération	
	Modifications relatives au règlement du PLU	22

PREAMBULE

La révision du PLU¹ de la commune de MONTTOIRE-SUR-LE-LOIR a été approuvée le 11 avril 2006 par délibération du Conseil Municipal.

Le PLU a été mis à jour le 5 octobre 2007 afin de le mettre en conformité avec l'arrêté préfectoral n°07.133 du 25 Juin 2007 portant inscription des monuments historiques concernant les façades et toitures du château de Chalay, les façades et toitures des écuries, le portail « dit de Marescot », le parc avec ses terrasses, ses allées plantées, le potager, les décors intérieurs de la salle à manger, du grand salon et de la pièce du rez-de-chaussée dans la tourelle Ouest (Servitude AC1).

Aucune autre procédure intermédiaire n'a été mise en œuvre pour introduire des changements dans les pièces du dossier du document d'urbanisme.

Or, les lois dites « Solidarité et Renouvellement Urbain » et « Urbanisme et Habitat » ont transformé les modalités des procédures.

L'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme précise désormais, que :

« Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable « ... »*
- b) ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*
- c) ne comporte pas de graves risques de nuisances. « ... »*

Dans les autres cas que ceux visés aux a, b et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L.123-6 à L.123-12.

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ou lorsque la révision a pour objet la rectification d'une erreur matérielle, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L.123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général.
« ... »

L'évolution du P.L.U de la commune de MONTTOIRE, telle que décrite dans les pages suivantes, porte sur la qualification du secteur de la gare et de son aménagement, sur le déclassement d'une parcelle de la zone UB, sur la correction de l'objet des emplacements réservés n°6 et 7 et des adaptations réglementaires.

Par conséquent, la procédure de modification est menée selon les modalités mentionnées ci-dessus.

¹ PLU : Plan Local d'Urbanisme

LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Ce projet de modification n°1 du PLU est notifié aux Personnes Publiques Associées, tel que spécifié à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme. Puis la présente notice a été soumise à enquête publique par arrêté du Maire. L'enquête publique a eu lieu du 3 mars au 4 avril 2008, avant l'approbation du présent dossier de modification par délibération du Conseil Municipal. Monsieur le Commissaire Enquêteur a tenu 3 permanences en mairie, successivement le 3 mars 2008, le 17 mars 2008 et le 4 avril 2008. Durant cette enquête, aucune remarque n'a été émise de la part du public. Considérant que le projet réalisé s'inscrit dans la stratégie urbaine de la municipalité, qu'il est conforme aux documents d'urbanisme opposables, qu'il ne génère pas de nuisances pour la population et qu'il ne génère pas de nuisances sur le plan de l'environnement, **le commissaire enquêteur a donné un « avis favorable » à la modification n°1 de la commune.**

Les observations et remarques transmises par les personnes publiques associées ont été prises en compte :

Remarques de la DDASS :

- *La construction d'une résidence services pour personnes âgées en zone 1AUb2 est prévue face à une zone industrielle qui peut engendrer du bruit.*
- *Le bâtiment d'habitat collectif prévu en 1AUb3, est situé au Sud à proximité de l'Avenue Gambetta, voie à forte circulation engendrant des nuisances sonores.*
 - La localisation du projet en centre-ville induit forcément des nuisances de part les équipements et les activités existants. Cependant, les nouveaux bâtiments qui seront créés devront respecter la législation et prendre en compte les nouvelles normes en terme d'isolations thermique et phonique.

Remarque de la DDE :

- *Il s'agira de mieux justifier l'intérêt général que présente le déclassement des 2 parties de parcelles (ZH133 et ZH134) pour la commune.*
 - La justification de l'intérêt général de cette modification sera davantage étayée. En effet, celle-ci répond à la volonté communale de ne pas augmenter l'urbanisation à proximité des zones humides et de maintenir des espaces de respiration dans la ville comme le fait cette coulée verte entre une zone d'habitat et une zone d'activités.

Remarque du SDAP :

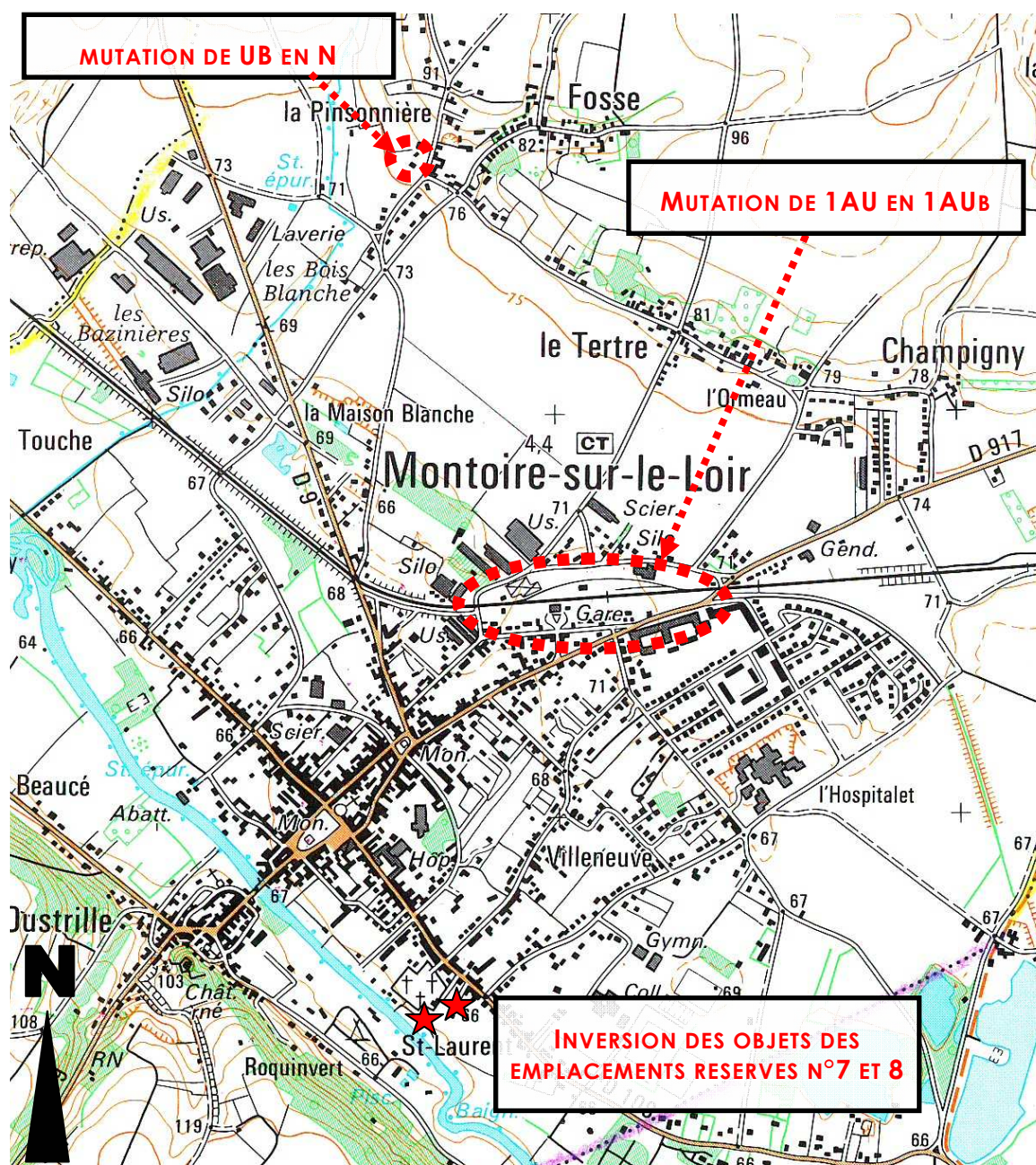
- *La pose de capteurs solaires n'est pas réglementée pour les constructions existantes. Or certains secteurs se trouvent en abords et dans le champ de vision de monuments historiques. Il convient donc d'affiner la rédaction dans les zones UB, UC, UD et UY par « en abords de monuments historiques, lorsque la covisibilité est manifeste, les capteurs solaires isolés dans les toitures ne doivent pas être visibles des rues et des espaces publics ; en abords de monuments historiques, le projet devra faire preuve d'une esthétique satisfaisante ».*
 - Dans un souci de respect du patrimoine architectural et urbain de la commune, cette rédaction sera intégrée.
- *Signale une erreur de frappe dans le règlement des toitures de toutes les zones s'agissant des densités minima des tuiles plates : c'est 27/m² et 22/m² et non pas « 271m² et 221m² »*
 - Cette erreur sera corrigée.

Cette note de présentation sera annexée au rapport de présentation du P.L.U. à l'achèvement de la procédure.

LOCALISATION DES MODIFICATIONS

Cette modification n°1, au niveau territorial vise plusieurs sites au sein de l'agglomération. Outre l'inversion des emplacements réservés situés en bordure du Loir et du cimetière, il s'agit d'une part du secteur de la gare et d'autre part d'une partie de parcelle au lieu-dit « la Pinsonnière ».

LOCALISATION DES SITES



Première partie

MOTIVATION ET CONTENU DES MODIFICATIONS

Approuvé depuis plusieurs années, le P.L.U de la commune de MONTTOIRE-SUR-LE-LOIR doit faire face à des évolutions inhérentes à sa mise en pratique quotidienne et à la mise en œuvre de plusieurs opérations d'urbanisme, visant :

- ✓ D'une part à intégrer l'aménagement du secteur de la gare dans le cadre d'un projet de recomposition urbaine et à apporter les adaptations réglementaires en lien avec ce projet,
- ✓ à prendre en compte des demandes particulières de riverains quand au classement de parcelles,
- ✓ à réparer des incohérences entre le plan de zonage et la liste des emplacements réservés,
- ✓ à intégrer des évolutions réglementaires nécessaires pour permettre une meilleure restructuration des bâtiments de l'hôpital et de la maison de retraite,
- ✓ enfin, à adapter le règlement aux évolutions techniques actuelles en matière environnementale.

Ces diverses évolutions nécessitent aujourd'hui un toilettage du P.L.U et son adaptation afin de le mettre à jour et de le mettre en concordance avec les nouveaux projets communaux.

Les modifications proposées sont donc les suivantes :

Création des Zones 1Aub2 et 1Aub3 sur le secteur de la gare classé actuellement au PLU en zone 1AU afin d'intégrer un projet d'aménagement.

Passage en zone N d'une partie de la parcelle ZH133.

Rectification des objets des emplacements réservés n°7 et 8 ayant été inversés lors de l'élaboration du PLU

Modifications du règlement écrit concernant :

- **Assouplissement de la hauteur maximale autorisée dans la zone UD pour admettre les constructions en R+3.**
- **Précision de l'article 10 de la zone UB pour une meilleure compréhension.**
- **Assouplissement de l'article 11.3 en zone UB, UC, UD et UY, afin de permettre la mise en place des panneaux photovoltaïques.**

- MODIFICATION RELATIVE A L'AMENAGEMENT DU SECTEUR DE LA GARE :

OBJET DE LA MODIFICATION

Depuis l'élaboration du P.L.U, la commune de Montoire a souhaité donner une nouvelle vie au secteur de la gare, en s'appuyant sur sa valeur historique et les activités culturelles déjà présentes. Cet espace devait devenir une zone de centralité à part entière et la collectivité voulait pour cela privilégier une urbanisation à vocation mixte : services de proximité, commerces, habitat (individuel, collectif, semi-collectif...)

La localisation même de ce site et ses liens urbanistiques avec le centre impliquaient une réflexion globale d'organisation.

L'aménagement de ce secteur à vocation principale d'habitat mais qui pourra également accueillir des commerces et des services, notamment à destination des personnes âgées, se devra de respecter des principes chers à la commune :

- Le maintien d'un axe vert central. Cet espace devra être mis en scène afin d'appuyer la perspective actuelle et la présence de l'ancienne gare, patrimoine historique.
- Le traitement d'une place d'articulation en entrée Est, celle-ci ayant vocation à affirmer la centralité de cet espace,
- Le positionnement de front bâtis, à l'Est de la zone, avec des bâtiments en R+2 et R+3 afin de marquer l'entrée de ce secteur,
- L'aménagement de maisons de ville ou petit collectif, linéairement, au Nord-ouest, le long de l'avenue du Docteur Jeulain, pour former une continuité visuelle bâtie le long de cette voie.

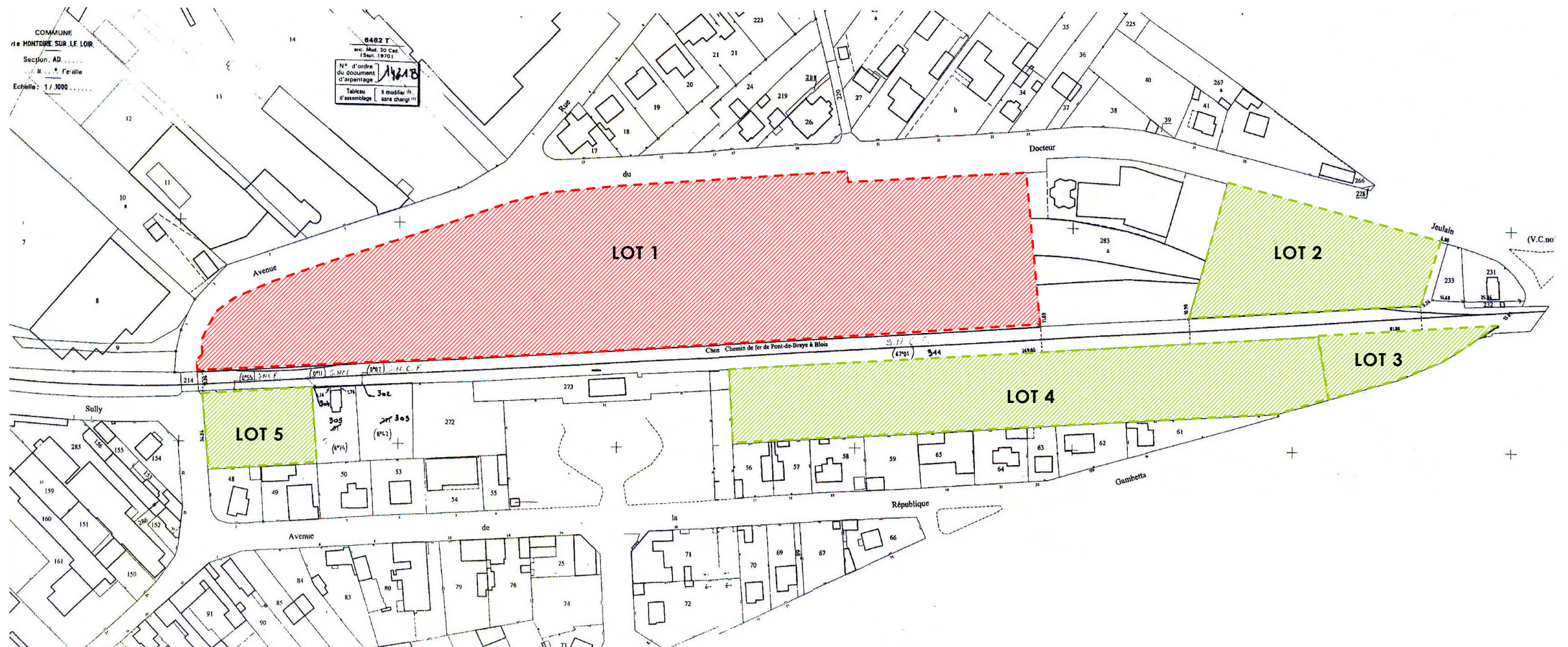
Le site a été divisé en cinq lots, le lot 1 est cédé à la société Patrimoine Valor. Celle-ci a déjà proposé un projet à la collectivité sur le lot 1, pour la construction d'une résidence services pour personnes âgées, d'espaces à vocation de commerces et services (services à la personne, médical et paramédical, hôtellerie, salle de réunion...) et d'habitat (pavillons et habitat collectif).

Les lots 2, 3, 4 et 5 sont acquis par la commune (notamment pour des aménagements paysagers et de circulations douces sur les lots 3, 4 et 5).

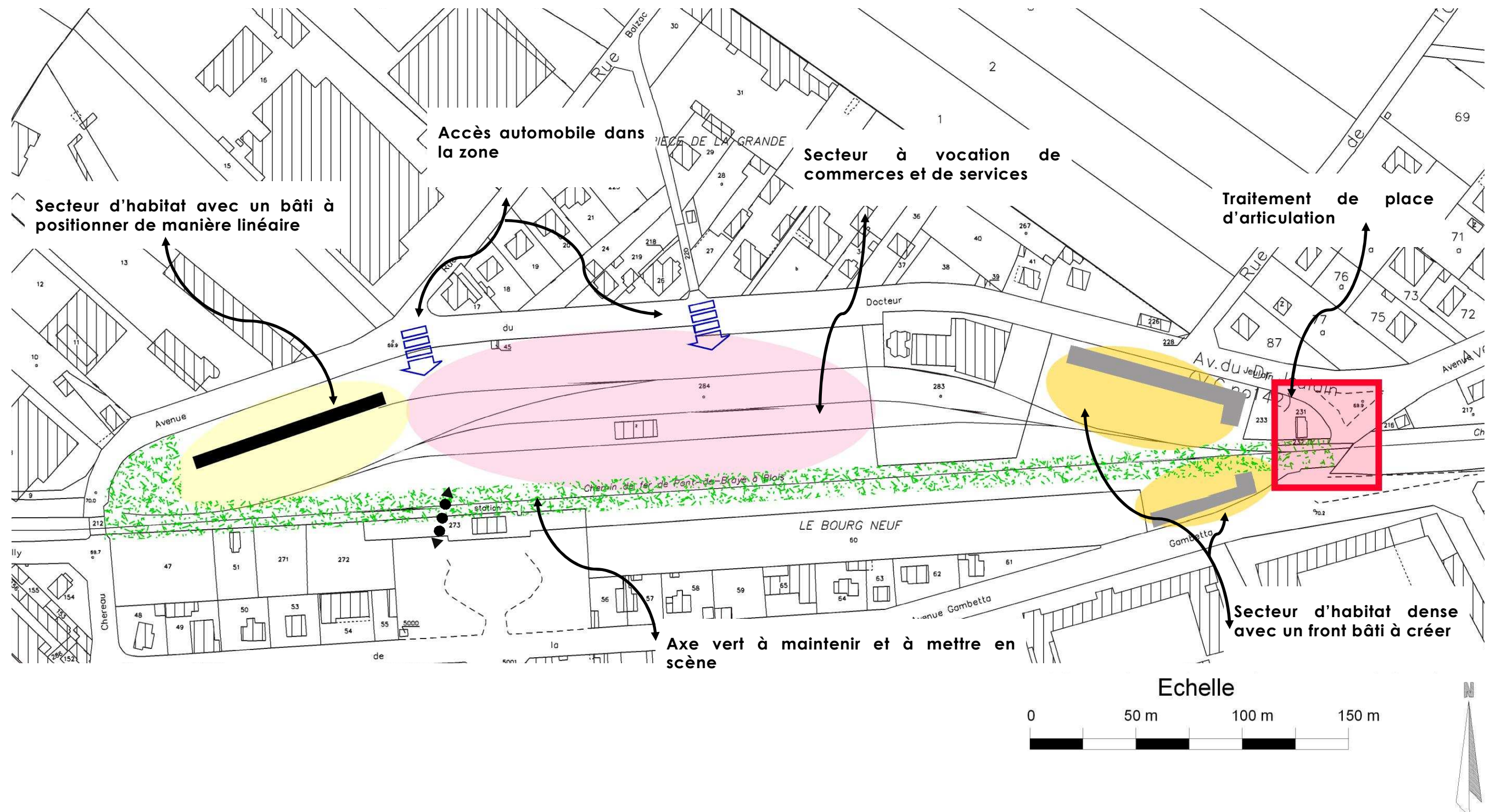
Il en résulte un changement de classement de la zone 1AU de la GARE en zones 1AUb2 et 1AUb3, réservée aux opérations dont l'affectation dominante est l'habitat et permettant également les commerces et services liés aux opérations d'habitat.

Cette réflexion a abouti aux principes et aménagements suivants :

REPARTITION DES LOTS



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR GARE



JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION DU P.L.U.

Avec les lois d'aménagement et d'urbanisme

La présente modification respecte les principes généraux édictés par les diverses lois d'aménagement et d'urbanisme et les articles du Code de l'Urbanisme s'appliquant à la commune de MONTTOIRE et au secteur modifié en question.

Notamment :

- ✓ elle ne porte pas atteinte à l'économie agricole du secteur et de la commune et ne présente pas de risques de nuisances particuliers.
- ✓ Elle ne réduit pas les protections édictées en raison de la qualité des paysages et des milieux naturels et n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé.

Avec les documents supra-communaux

✓ **La présente modification du PLU est également compatible avec les principales orientations du schéma directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE Loire-Bretagne), qui sont :**

- ✓ 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 crues.

Justification de la compatibilité de la modification du P.L.U

Avec les servitudes d'utilité publique

La présente modification respecte les différentes servitudes d'utilité publique s'exerçant sur la commune de MONTTOIRE ; en l'occurrence le site en question est concerné par la servitude T1, relative au chemin de fer.

INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU P.L.U. ET MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU SITE, DU PAYSAGE ET DES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Incidences sur les sites naturels, paysager et urbain

La présente modification a fait l'objet d'une véritable réflexion sur l'ensemble du devenir de ce secteur qui doit réellement participer au cœur de ville de l'agglomération de MONTTOIRE.

Cette urbanisation respecte les grands principes d'aménagement définis antérieurement et validés par les élus et ne porte pas atteinte aux espaces naturels, dans le sens où :

- ✓ elle tend à recréer une trame paysagère s'appuyant sur la notion de plantation d'arbres et de bosquet, animée par des circulations douces ;
- ✓ Elle n'intéresse pas un site ou indice de site archéologique répertorié.

Incidences sur les équipements et les réseaux

La réalisation de ce nouveau secteur se réfère à un environnement urbain qui dispose de l'ensemble des réseaux notamment de l'assainissement des eaux usées.

La modestie relative de l'opération en terme de nombres de logements offerts ne génère pas d'incidences fortes sur les capacités des réseaux.

MODIFICATIONS RELATIVES AU REGLEMENT DU P.L.U :

ZONE « 1AU »

OBJET ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La présente modification n°1 du PLU s'articule autour notamment du passage en 1AUb2 et 1AUb3 du secteur de « la gare », acceptant de l'habitat individuel de type pavillonnaire, de l'habitat collectif mais aussi des commerces et des services.

Pour permettre une mise en oeuvre de ce type de logements, les règles doivent être adaptées concernant :

- Article 6 : Une implantation des constructions à une distance minimale de 5m des voies ouvertes à la circulation et de 3m ou à l'alignement des espaces publics ou voies piétonnes,
- Article 7 : Des constructions qui peuvent être implantées en limites séparatives ou à une distance au moins égale à H/2 sans pouvoir être inférieure à 3m,

- Article 10 : la définition de hauteur pour chacun des secteurs. Ainsi le secteur 1Aub2 aura une hauteur maximum autorisée de 8m à l'égout du toit, pour être de la même hauteur que la gare et dans le secteur 1AUb3 une hauteur de 12 mètres à l'égout du toit pourra être autorisée pour marquer le front bâti et être en cohérence avec les bâtiments de l'école situés en face.
- article 12 : la suppression du nombre de place par logement exigé de façon à être plus réaliste par rapport aux contraintes d'aménagement de la zone, et en particulier de ce secteur de la gare qui est un secteur urbain et qui se doit de maintenir une certaine densité.

- MODIFICATION RELATIVE AU DECLASSEMENT D'UNE PARCELLE :

OBJET ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

De nombreuses demandes de la part de riverains demandant le reclassement d'une partie des parcelles ZH 133 et 134 en zone N, telles qu'elles l'étaient dans le POS précédent ont été envoyées en mairie.

La municipalité n'ayant pas, dans un avenir proche, de projet particulier sur ce secteur, et la demande répondant aux objectifs de protection des zones humides et de maintien des coulées vertes de respiration dans la ville, cette dernière a décidé d'accéder à la requête des riverains. D'autant plus que ces parcelles ne sont pas directement desservies par les réseaux.

MODIFICATION RELATIVE AUX EMPLACEMENTS RESERVES :

OBJET ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Il s'agit, par cette modification, de rectifier une erreur qui s'était glissée dans le PLU. En effet, les objets des emplacements réservés n°7 et 8 ont été inversés. Les emplacements réservés concernent en réalité :

- o Emplacement réservé n°7 : Aménagement d'espace public –autour du cimetière.
- o Emplacement réservé n°8 : Aménagement des bords du Loir.

- MODIFICATION RELATIVE AU REGLEMENT ECRIT:

OBJET ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Le règlement du PLU de MONTTOIRE doit être adapté pour tenir compte de :

- la nécessité d'assouplir la hauteur maximale des constructions en zone UD afin de permettre dans le cadre de la restructuration de l'hôpital et de la maison de retraite notamment, la construction de bâtiment en R+3. Cette mesure est destinée à mieux prendre en compte l'impératif de densification des agglomérations d'une part, et à répondre à une demande particulière sur une opération d'envergure, d'autre part.
- l'évolution des mentalités en matière environnementale et de développement durable. La tendance actuelle en faveur des énergies renouvelables fait évoluer les demandes des particuliers pour l'installation de ces nouvelles techniques (panneaux solaires, photovoltaïques...). Il apparaît aujourd'hui indispensable que le PLU et plus particulièrement le règlement (article 11) des zones UB, UC, UD, UY) et favorise la mise en place de ce type d'équipement,
- problèmes de compréhension de l'article 10.2 de la zone UB. En effet, la mise en pratique du règlement a souligné quelques difficultés de compréhension de cet article par les administrés nécessitant des précisions pour en améliorer la mise en œuvre.

DEUXIEME PARTIE

INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°1 SUR LES PIECES DU DOSSIER POS

Le présent paragraphe fait état des modifications apportées aux pièces écrites et graphiques du P.O.S à savoir :

LE RAPPORT DE PRESENTATION

Projet d'aménagement du secteur Gare

La liste des emplacements réservés

Les superficies de zones

LES EXTRAITS DE ZONAGE

LE REGLEMENT MODIFIE

MODIFICATIONS RELATIVES AU RAPPORT DE PRESENTATION DU P.L.U

Le projet d'aménagement du secteur de la Gare

Les éléments en bleu, sont les éléments ajoutés au rapport de présentation initial suite à la présente modification.

TROISIEME PARTIE, Chapitre 1 : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

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.

TROISIEME PARTIE, Chapitre 2 : Les délimitations réglementaires

UNE VALORISATION DU CADRE DE VIE

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.

TROISIEME PARTIE, Chapitre 4 : Justification des évolutions réglementaires entre le POS et le PLU

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 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 liste des emplacements réservés

Les emplacements réservés dépendent directement de la stratégie d'aménagement retenue par la commune.

Ils concernent les secteurs où ont été envisagés, à court ou moyen terme, des projets d'intérêt général à destination de :

- la création et de l'aménagement de voiries et de carrefour.
- la création et de l'extension d'équipements publics, de réseaux, d'espaces verts et d'aire de services.

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

Les superficies de zones

Superficie des zones après modification n°1 :

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	

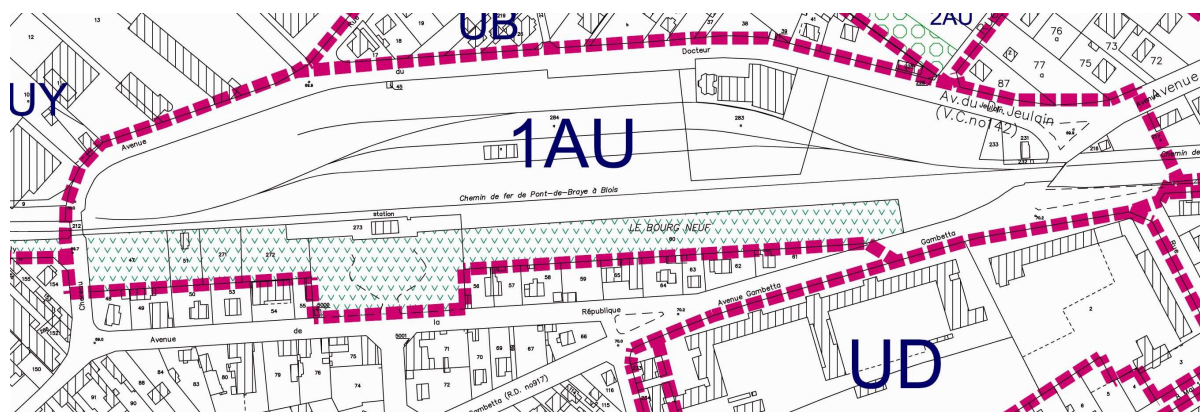
MODIFICATIONS RELATIVES AU ZONAGE DU P.L.U

Les plans suivants présentent dans un premier temps l'état actuel du zonage, puis les modifications proposées et ce pour les zones 1Aub2 et 1Aub3 du secteur de la Gare et pour la zone N du secteur des « Terres de la pinsonnière ».

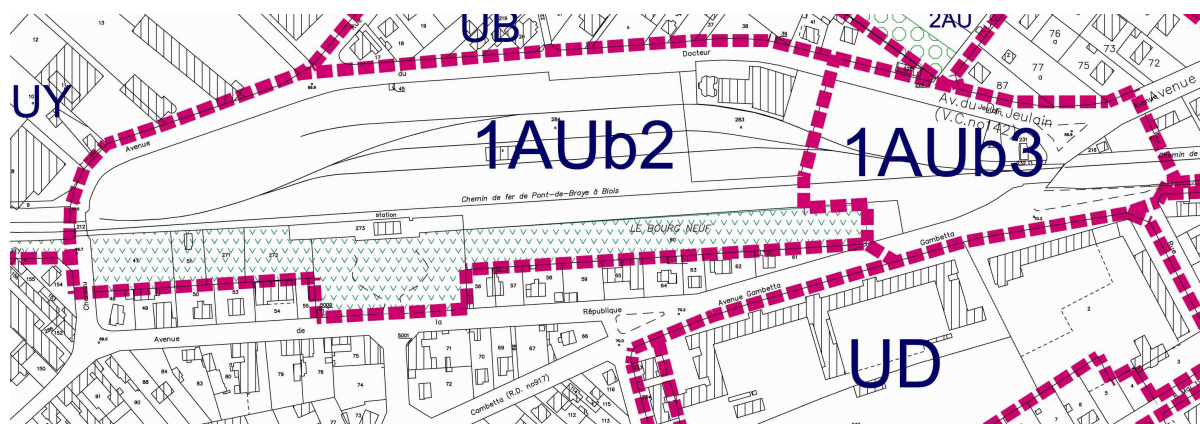
Extrait plan de zonage – pièce 2.a1 Zone agglomérée Sud - échelle de base avant réduction : 1/2000^{ème}

Secteur de la gare

Zonage actuel



Zonage modifié

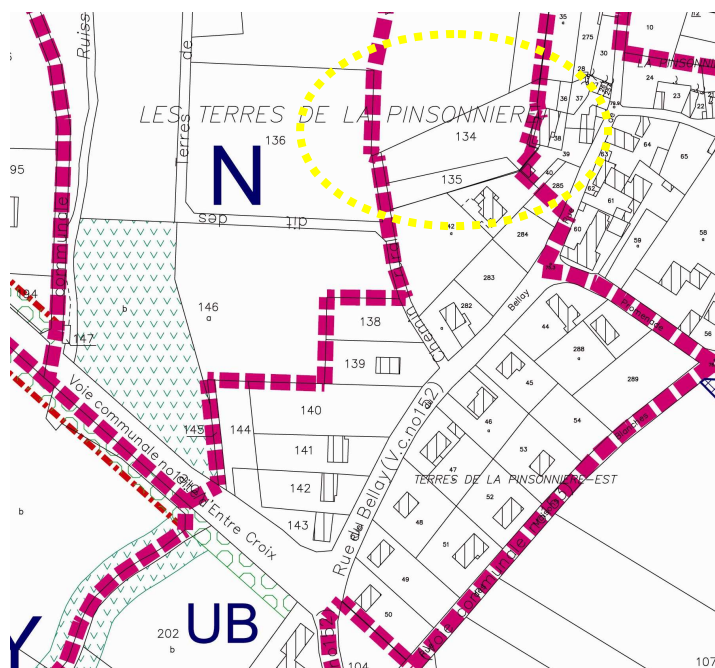


Extrait plan de zonage – pièce 2.a Zone agglomérée Nord

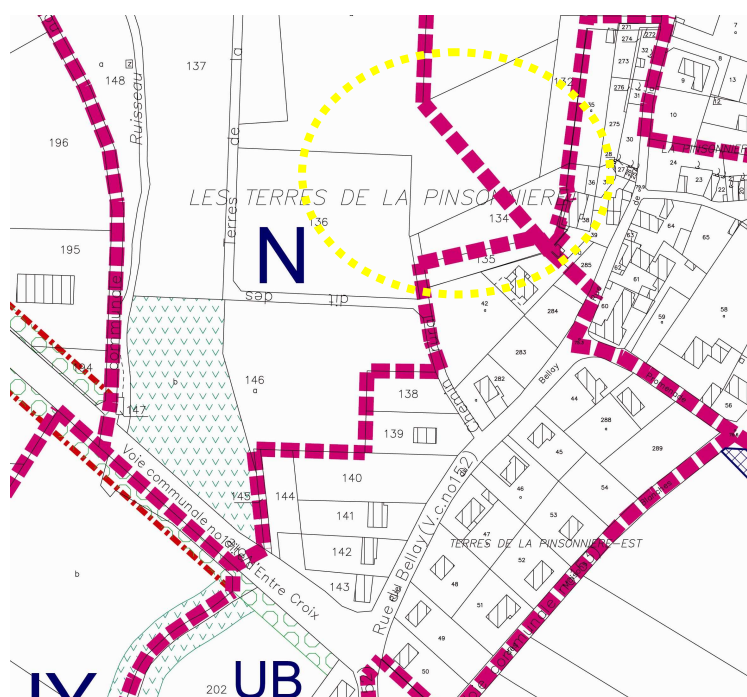
- échelle de base avant réduction : 1/2000^{ème}

Zone des « Terres de la Pinsonnière »

Zonage actuel



Zonage modifié



MODIFICATIONS RELATIVES AU REGLEMENT DU P.L.U. :

Les modifications apportées au règlement du PLU dans le cadre de la modification n°1 sont reportées de la façon suivante :



Texte grisé = texte ajouté ou précisé dans le cadre de la modification n°1

~~Texte~~

Texte barré = texte supprimé

ZONE « UB »

ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale à partir du sol naturel avant travaux.

Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

10.2 Hauteur absolue :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 6 m à l'égout du toit, pour les constructions à usage d'activité ;
- 4 m à l'égout du toit, pour les autres constructions.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

10.3 Exceptions :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..) ni aux édifices du culte.

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.3 Toitures

a. Pentes

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les toits doivent être à deux pans avec pente comprise entre 40° et 50°.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- le raccordement de plusieurs bâtiments ou corps de bâtiments ;
- les coupes en extrémités à l'angle de deux voies ;
- les restaurations de toits à quatre pans ;

• les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;

- les constructions présentant une architecture innovante.

Les toitures peuvent présenter plusieurs pans à l'angle de deux rues. Dans ce cas, la pente maximum peut être dépassée (Mansard).

Sont interdits :

- les toitures terrasses,
- les toitures à un seul versant, sauf pour les annexes implantées en limite de propriété ou adossées à une construction de dimensions au moins équivalentes ; la pente de ce versant dans le sens d'écoulement des eaux ne devant pas être dirigée vers le fonds voisin ;
- les toitures à quatre pans,
- les toitures à grands coyaux.

Pour les constructions à usage d'activités :

- les toits doivent être à deux pans avec pente minimum de 20°.

Pour les constructions à usage d'équipements :

- Des pentes inférieures peuvent être admises.

b - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Elle doit être réalisée en ardoise naturelle ou en petites tuiles plates de pays de couleur patinée respectant la densité minimum de 274/m². La tuile à emboîtement respectant la densité minimum de 224/m² peut être admise.

En outre, pour les constructions existantes, est autorisée la repose des tuiles mécaniques anciennes (type PERRUSSON) dès lors qu'il s'agit du matériau d'origine de la construction.

Pour les constructions à usage professionnel et annexes des constructions d'habitation :

Compte tenu du caractère architectural des constructions ou des ensembles d'habitations, des couvertures différentes peuvent être admises (ex : vérandas).

Sont interdits :

- les bardages métalliques non teintés,
- les bardages en métaux brillants,
- le carton bitumé,
- le fibro-ciment non teinté,
- les tôles ondulées.

Les souches de cheminées doivent être proportionnées à l'ensemble et situées aussi près que possible du faîtage. Sauf en cas de pierres ou de briques apparentes, leur enduit doit être identique à celui de la construction.

c - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Seules les lucarnes dans le toit suivantes sont admises :

- lucarnes classiques à deux ou trois pans ;
- houteaux de petite dimension ;
- châssis de toit. Ceux-ci doivent être posés encastrés.

d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.3 a. et b. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

En abords de monuments historiques, lorsque la covisibilité est manifeste, les capteurs solaires isolés dans les toitures ne doivent pas être visibles des rues et des espaces publics ; en abords de monuments historiques, le projet devra faire preuve d'une esthétique satisfaisante.

~~En cas de pose, les capteurs solaires ne doivent pas être visibles des rues et des espaces publics.~~ Pour les constructions nouvelles, les capteurs solaires devront être intégrés à la toiture.

Les vérandas sont interdites en façade sur rue.

e - Paraboles

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

ZONE « UC »

ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.3 Toitures

a. Pentes

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les toits doivent être à deux pans avec pente comprise entre 40° et 50°.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- le raccordement de plusieurs bâtiments ou corps de bâtiments ;
- les coupes en extrémités à l'angle de deux voies ;
- les restaurations de toits à quatre pans ;
- les bâtiments de grand volume ;
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
- les constructions présentant une architecture innovante.

Les toitures peuvent présenter plusieurs pans à l'angle de deux rues. Dans ce cas, la pente maximum peut être dépassée (Mansard).

Sont interdits :

- les toitures à un seul versant, sauf pour les annexes implantées en limite de propriété ou adossées à une construction de dimensions au moins équivalentes ; la pente de ce versant dans le sens d'écoulement des eaux ne devant pas être dirigée vers le fonds voisin ;
- les toitures à quatre pans,
- les toitures à grands coyaux.

Pour les constructions à usage d'activités :

- les toits doivent être à deux pans avec pente minimum de 20°.

Pour les constructions à usage d'équipements :

- Des pentes inférieures peuvent être admises.

b - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Elle doit être réalisée en ardoise naturelle ou en petites tuiles plates de pays de couleur patinée respectant la densité minimum de 274/m². La tuile à emboîtement respectant la densité minimum de 224/m² peut être admise.

En outre, pour les constructions existantes, est autorisée la repose des tuiles mécaniques anciennes (type PERRUSSON) dès lors qu'il s'agit du matériau d'origine de la construction.

Pour les constructions à usage professionnel et annexes des constructions d'habitation :

Compte-tenu du caractère architectural des constructions ou des ensembles d'habitations, des couvertures différentes peuvent être admises (ex : vérandas).

Sont interdits :

- les bardages métalliques non teintés,
- les bardages en métaux brillants,
- le carton bitumé,
- le fibro-ciment non teinté,
- les tôles ondulées.

Les souches de cheminées doivent être proportionnées à l'ensemble et situées aussi près que possible du faîtage. Sauf en cas de pierres ou de briques apparentes, leur enduit doit être identique à celui de la construction.

c - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Seules les lucarnes dans le toit suivantes sont admises :

- lucarnes classiques à deux ou trois pans ;
- houteaux de petite dimension ;
- châssis de toit. Ceux-ci doivent être posés encastrés.

d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.3 a. et b. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

En abords de monuments historiques, lorsque la covisibilité est manifeste, les capteurs solaires isolés dans les toitures ne doivent pas être visibles des rues et des espaces publics ; en abords de monuments historiques, le projet devra faire preuve d'une esthétique satisfaisante.

~~En cas de pose, les capteurs solaires ne doivent pas être visibles des rues et des espaces publics.~~ Pour les constructions nouvelles, les capteurs solaires devront être intégrés à la toiture.

Les vérandas sont interdites en façade sur rue.

e - Paraboles

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

ZONE « UD »

ARTICLE UD 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale à partir du sol naturel avant travaux.

Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

10.2 Hauteur absolue :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 12 m ~~au faîtage~~ à l'égout du toit pour les constructions usage d'activité

10.3 Exceptions :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..) ni aux édifices du culte.

ARTICLE UD 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.3 Toitures

a. Pentes

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les toits doivent être à deux pans avec pente comprise entre 40° et 50°.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- le raccordement de plusieurs bâtiments ou corps de bâtiments ;
- les coupes en extrémités à l'angle de deux voies ;
- les restaurations de toits à quatre pans ;
- les bâtiments de grand volume ;
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
- les constructions présentant une architecture innovante.

Les toitures peuvent présenter plusieurs pans à l'angle de deux rues. Dans ce cas, la pente maximum peut être dépassée (Mansard).

Sont interdits :

- les toitures à un seul versant, sauf pour les annexes implantées en limite de propriété ou adossées à une construction de dimensions au moins équivalentes ; la pente de ce versant dans le sens d'écoulement des eaux ne devant pas être dirigée vers le fonds voisin ;

- les toitures à quatre pans,
- les toitures à grands coyaux.

Pour les constructions à usage d'équipements :

- Des pentes inférieures peuvent être admises.

b - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Elle doit être réalisée en ardoise naturelle ou en petites tuiles plates de pays de couleur patinée respectant la densité minimum de 274/m². La tuile à emboîtement respectant la densité minimum de 224/m² peut être admise.

En outre, pour les constructions existantes, est autorisée la repose des tuiles mécaniques anciennes (type PERRUSSON) dès lors qu'il s'agit du matériau d'origine de la construction.

Pour les constructions et annexes des constructions d'habitation :

Compte-tenu du caractère architectural des constructions ou des ensembles d'habitations, des couvertures différentes peuvent être admises (ex : vérandas).

Sont interdits :

- les bardages métalliques non teintés,
- les bardages en métaux brillants,
- le carton bitumé,
- le fibro-ciment non teinté,
- les tôles ondulées.

Les souches de cheminées doivent être proportionnées à l'ensemble et situées aussi près que possible du faîtage. Sauf en cas de pierres ou de briques apparentes, leur enduit doit être identique à celui de la construction.

c - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Seules les lucarnes dans le toit suivantes sont admises :

- lucarnes classiques à deux ou trois pans ;
- houteaux de petite dimension ;
- châssis de toit. Ceux-ci doivent être posés encastrés.

d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.3 a. et b. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

En abords de monuments historiques, lorsque la covisibilité est manifeste, les capteurs solaires isolés dans les toitures ne doivent pas être visibles des rues et des espaces publics ; en abords de monuments historiques, le projet devra faire preuve d'une esthétique satisfaisante.

~~En cas de pose, les capteurs solaires ne doivent pas être visibles des rues et des espaces publics.~~

Pour les constructions nouvelles, les capteurs solaires devront être intégrés à la toiture.

Les vérandas sont interdites en façade sur rue.

e - Paraboles

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

ZONE «UY»

ARTICLE UY 11 ASPECT EXTERIEUR

11.3 Toitures

a. Pentes

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les toits doivent être à deux pans avec pente comprise entre 40° et 50°.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- le raccordement de plusieurs bâtiments ou corps de bâtiments ;
- les coupes en extrémités à l'angle de deux voies ;
- les restaurations de toits à quatre pans ;
- les bâtiments de grand volume ;
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture sont inférieures à celle admise dans la zone ;
- les constructions présentant une architecture innovante.

Les toitures peuvent présenter plusieurs pans à l'angle de deux rues. Dans ce cas, la pente maximum peut être dépassée (Mansard).

Sont interdits :

- les toitures à un seul versant, sauf pour les annexes implantées en limite de propriété ou adossées à une construction de dimensions au moins équivalentes ; la pente de ce versant dans le sens d'écoulement des eaux ne devant pas être dirigée vers le fonds voisin ;
- les toitures à quatre pans,
- les toitures à grands coyaux.

Pour les constructions à usage d'activités :

- Des pentes inférieures peuvent être admises.

b - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Elle doit être réalisée en ardoise naturelle ou tuiles plates de couleur patinée ou matériaux présentant la même teinte et le même aspect. La tuile à emboîtement peut être admise.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Pour les constructions et annexes des constructions d'habitation :

Compte-tenu du caractère architectural des constructions ou des ensembles d'habitations, des couvertures différentes peuvent être admises (ex : vérandas).

Sont interdits :

- les bardages métalliques non teintés,
- les bardages en métaux brillants,
- le carton bitumé,
- le fibro-ciment non teinté,
- les tôles ondulées.

Les souches de cheminées doivent être proportionnées à l'ensemble et situées aussi près que possible du faîtage. Sauf en cas de pierres ou de briques apparentes, leur enduit doit être identique à celui de la construction.

c - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Seules les lucarnes dans le toit suivantes sont admises :

- lucarnes classiques à deux ou trois pans ;
- houteaux de petite dimension ;
- châssis de toit. Ceux-ci doivent être posés encastrés.

d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.3 a. et b. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

En abords de monuments historiques, lorsque la covisibilité est manifeste, les capteurs solaires isolés dans les toitures ne doivent pas être visibles des rues et des espaces publics ; en abords de monuments historiques, le projet devra faire preuve d'une esthétique satisfaisante.

~~En cas de pose, les capteurs solaires ne doivent pas être visibles des rues et des espaces publics.~~ Pour les constructions nouvelles, les capteurs solaires devront être intégrés à la toiture.

Les vérandas sont interdites en façade sur rue.

e - Paraboles

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

ZONE « 1AU »

La zone 1AU représente l'aire d'extension directe de l'agglomération. Elle comprend les sites à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes. Son urbanisation doit faire l'objet d'une organisation d'aménagement compatible avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et cohérente avec les orientations d'aménagement et d'urbanisme :

- Soit à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble,
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à son développement, prévus par le P.A.D.D. et les orientations d'aménagement et d'urbanisme.
- Soit dans le cadre d'une Z.A.C.
- Soit dans le cadre d'une opération publique d'aménagement.

Elle comprend les secteurs:

- 1AUb à destination d'opération à vocation principale d'habitat ;
 - 1AUb1 admettant une faible emprise au sol
 - 1Aub2 autorisant des hauteurs jusqu'à 8m à l'égout du toit
 - 1Aub3 autorisant des hauteurs jusqu'à 12m à l'égout du toit
- 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.

Elle est soumise au régime des zones 1AU en matière d'organisation générale préalable à l'aménagement.

Son urbanisation doit respecter les conditions d'aménagement et d'équipement définis par le P.A.D.D. et le règlement.

Disposant d'une capacité suffisante en matière de voirie et de réseaux en périphérie, elle peut être urbanisée, site par site :

- Soit à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble,

- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur, prévus par le P.A.D.D.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions générales

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AU 2.

~~En particulier, les activités industrielles sont interdites dans le secteur 1AU de la gare.~~

Dans les secteurs situés à proximité des zones inondables définies au PPRI, les constructions sur sous-sol sont interdites.

1.2 Autres dispositions :

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dispositions générales :

Sont admis sous condition :

Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation de la zone sont réalisés ou programmés, sont admises une ou plusieurs opérations, phasables en une ou plusieurs tranches le cas échéant, sous condition :

- Que la ou les opération(s) s'insèrent dans un schéma d'aménagement global permettant un aménagement harmonieux et cohérent de l'ensemble de la zone considérée.
- Qu'une bonne intégration de l'opération dans son environnement bâti et paysager soit assurée.
- Que les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone.
- Que la voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.

L'aménagement, la restauration ou l'extension limitée des constructions et installations existantes à condition que la surface au sol de l'extension n'excède pas 30 % de la surface au sol originelle.

La reconstruction de constructions démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain.

Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12,13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Les démolitions, sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

2.2 Dispositions complémentaires applicables aux secteurs 1AUb, 1AUb1, 1AUb2 et 1AUb3 :

Sont admis sous condition :

- Une ou plusieurs opérations dont l'affectation dominante est l'habitat, ~~à condition que chacune d'elles entraîne la construction d'au moins 5 logements~~
- Les activités d'enseignement, sportives et de loisirs, culturelles, artisanales, commerciales et de services, de sécurité et de santé publique, à condition :
 - Qu'elles soient liées aux opérations d'habitat
 - Que leur activité corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
 - Et qu'elle ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des divers équipements autorisés.

2.3 Dispositions complémentaires applicables au secteur 1AUd:

Sont admis sous condition dans le secteur 1AUd :

- Une ou plusieurs opérations dont l'affectation dominante est les équipements collectifs de santé publique, à condition que :
 - une bonne intégration de l'opération dans son environnement bâti et paysager soit assurée,
 - Les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone
 - La voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future
 - L'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et divers réseaux nécessaires à l'urbanisation

2.4 Dispositions complémentaires applicables au secteur 1AUe:

Sont admis sous condition dans le secteur 1AUe :

- Une ou plusieurs opérations dont l'affectation dominante est l'activité commerciale, de services à condition que :
 - Les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone.
 - La voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.
 - L'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et divers réseaux nécessaires à l'urbanisation.

Le long de la RD 917 :

- Les surfaces d'exposition à l'air libre pour la vente de matériels ou de matériaux, ainsi que les aires de stationnement ne sont admises dans les marges de recul définies à l'article 6 du présent règlement, qu'aux conditions suivantes ;
 - Elle doivent faire l'objet d'un traitement de « mise en scène » destiné à mettre en valeur les produits présentés, tout en garantissant une présentation soignée de l'ensemble, en rapport avec le traitement souhaité dans les marges de recul ;
 - Cette « mise en scène » devra faire l'objet d'une note particulière jointe à la demande de permis de construire et permettant d'en visualiser les effets et d'en comprendre le traitement ;
 - En aucun cas, les surfaces d'exposition ne devront excéder 40% de la surface de la marge de recul de l'unité foncière considérée.

2.5 Dispositions complémentaires applicables au secteur 1AUf :

Sont admis sous condition dans le secteur 1AUf :

- Une ou plusieurs opérations dont l'affectation dominante est l'activité tertiaire et de services, d'hôtellerie et de restauration, à condition que :
 - Les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone.
 - La voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.
 - L'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et divers réseaux nécessaires à l'urbanisation.

Le long de la RD 917 :

- Les surfaces d'exposition à l'air libre pour la vente de matériels ou de matériaux, ainsi que les aires de stationnement ne sont admises dans les marges de recul définies à l'article 6 du présent règlement, qu'aux conditions suivantes ;

- Elle doivent faire l'objet d'un traitement de « mise en scène » destiné à mettre en valeur les produits présentés, tout en garantissant une présentation soignée de l'ensemble, en rapport avec le traitement souhaité dans les marges de recul ;
- Cette « mise en scène » devra faire l'objet d'une note particulière jointe à la demande de permis de construire et permettant d'en visualiser les effets et d'en comprendre le traitement ;
- En aucun cas, les surfaces d'exposition ne devront excéder 40% de la surface de la marge de recul de l'unité foncière considérée.

2.6 Dispositions complémentaires applicables au secteur 1AUy :

Sont admis sous condition dans le secteur 1AUy :

- Les opérations dont l'affectation dominante est l'activité industrielle, artisanale.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (Loi du 19.07 1976) à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.

2.7 Autres dispositions

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

A l'intérieur des zones de nuisance sonore figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre le bruit de l'espace extérieur prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Avant toute construction et aménagement, il est recommandé aux propriétaires de vérifier que les caractéristiques des terrains permettent la réalisation de l'opération envisagée et d'effectuer une évaluation des risques d'éboulement de coteau, d'effondrement de caves ou d'inondation, de

ravinement et de retrait-gonflement des argiles ; le cas échéant, ils mettront en œuvre les mesures indispensables à la prise en compte de ce risque.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit présenter une emprise minimale de 4 mètres et doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Voirie

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter une emprise minimale de 8 mètres et des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

Les voies et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

Dans le secteur 1AUf, la voie principale devra assurer la jonction entre les points 1 et 2 portés au plan

Dans le secteur 1AUb1, la voie principale devra assurer la jonction entre les points 3 et 4 portés au plan

ARTICLE 1AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée à un réseau public.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique justifiée ou en l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur doit être mis en place. L'installation doit être conçue de manière à pouvoir se raccorder aisément au réseau public à réaliser dans l'avenir.

Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité, gaz, téléphone

Les branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain.

4.5 Antennes paraboliques, râteliers ou treillis

Dans les groupements d'habitation, il est exigé une installation collective.

ARTICLE 1 AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Définition

Ce recul s'applique en bordure des voies existantes, modifiées ou à créer. Cette prescription s'applique aux constructions à édifier en bordure des voies privées, la limite latérale de celle-ci étant prise comme alignement. A défaut, ce dernier est fixé à 4 mètres de l'axe.

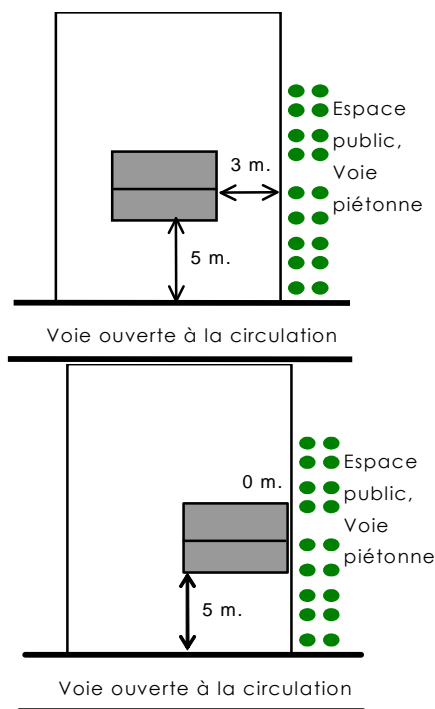
Le recul doit être compté depuis le parement extérieur des murs (à l'exclusion des débordements de toiture) et s'il y a balcon, perron, loggia, ou autres semblables saillies, depuis leur limite extérieure.

Toute construction doit être implantée en dehors des zones non aedificandi figurant aux documents graphiques.

6.2 Dispositions particulières applicables aux secteurs 1AUb, 1AUb1, 1AUb2 et 1AUb3 :

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile : à une distance minimale de 5 mètres,
- par rapport à l'alignement des espaces publics et voies piétonnes: à l'alignement ou à une distance minimale de 3 mètres.



Exceptions :

Ces dispositions ne sont pas obligatoirement applicables dans les cas suivants :

- pour les extensions légères et limitées d'une habitation existante telle que véranda, jardins d'hiver, à l'exclusion des garages ;
- dans le cas d'une opération d'ensemble ou de groupement d'habitations lorsque l'implantation ainsi choisie contribue à améliorer la qualité urbanistique du projet, sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ;
- pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général ;
- pour assurer un raccordement satisfaisant avec les constructions existantes, lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état.

6.3 Dispositions particulières applicables aux secteurs 1AUd, 1AUe, 1AUf et 1AUy :

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions à usage d'activités doivent être implantées à une distance

minimale de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer.

6.4 Recul par rapport au domaine public ferroviaire:

Pour les propriétés riveraines de la S.N.C.F., les dispositions particulières qui régissent les distances à respecter par rapport à la limite légale du chemin de fer s'appliquent lorsqu'elles sont plus restrictives (Cf. liste des servitudes d'utilité publique et la fiche T1).

ARTICLE 1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

7.1 Définitions

La Lettre **L** représente la distance horizontale minimale de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative le plus rapproché. Cette distance doit être comptée depuis le parement extérieur des murs et depuis la limite extérieure des loggias, balcons, perrons ou autres semblables saillies (à l'exclusion des débordements de toiture peu importants).

La lettre **H** représente la hauteur du bâtiment à construire, mesurée à partir du sol naturel initial. Les pointes de pignon et les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, garde-corps, ne sont pas prises en compte.

7.2 Dispositions particulières dans le secteur 1AUb, 1AUb2 et 1AUb3

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à $H/2$, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.3 Dispositions particulières dans le secteur 1AUb1 :

Les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à $H/2$, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.4 Dispositions particulières dans les secteurs 1Aud, 1AUe, 1AUf et 1AUy

Par rapport aux limites séparatives en bordure des zones d'habitation et des zones naturelles et agricoles :

- pour les bâtiments à usage industriel : $L = 10$ m. Cette distance peut être ramenée à 5 m, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).
- Pour les autres bâtiments : $L = 5$ m

Par rapport aux limites séparatives à l'intérieur des zones 1Aud, 1AUe, 1AUf et 1AUy :

- pour les bâtiments à usage industriel : L = 5 m. Cette distance peut être ramenée à 5 m, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

7.5 Recul par rapport au domaine public ferroviaire

Pour les propriétés riveraines de la S.N.C.F., les dispositions particulières qui régissent les distances à respecter par rapport à la limite légale du chemin de fer s'appliquent lorsqu'elles sont plus restrictives (Cf. liste des servitudes d'utilité publique et la fiche T1).

ARTICLE 1AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL

9.1 Dispositions applicables aux secteurs 1AUb, 1AUb2, 1AUb3 1AUd, 1AUe, 1AUy

Non réglementé.

9.2 Dispositions applicables au secteur 1AUb1

L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de l'îlot de propriété.

9.3 Dispositions applicables au secteur 1AUf

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 60% de la superficie de l'îlot de propriété.

Il n'est cependant pas fixé d'emprise au sol maximale pour les installations et équipements techniques liés aux divers réseaux.

ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Définition :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale à partir du sol naturel avant travaux.

Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

10.2 Dispositions particulières applicables aux secteurs 1AUb, 1AUb1 :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 6 m au faîtage pour les constructions à usage d'activité ;
- 4 m à l'égout du toit pour les autres constructions.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite

d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

10.3 Dispositions applicables au secteur 1AUb2 :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 8 m à l'égout du toit

10.4 Dispositions applicables au secteur 1AUb3 :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 12 m à l'égout du toit

10.5 Dispositions particulières applicables aux secteurs 1AUd, 1AUe, 1AUy :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 12 m au faîtage

10.6 Dispositions particulières applicables au secteur 1AUf :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 9 m au faîtage

10.7 Exception :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..).

ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Volumes et terrassements :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

- Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

- Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction, en vue d'en dissimuler le soubassement, sont à proscrire.

La constitution de levées de terre aux abords de la construction est tolérée, à condition que la pente n'excède pas 15%.

Les sous-sols enterrés sont interdits de part et d'autre de la rue de Villeneuve. Ailleurs, lorsque la réalisation de sous-sol est prévue, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,60 m au-dessus du niveau du sol naturel pris au point le plus bas à l'emplacement de la construction.

11.3 Toitures

a. Pentes

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

Les toits doivent être à deux pans avec pente comprise entre 40° et 50°.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- le raccordement de plusieurs bâtiments ou corps de bâtiments ;
- les coupes en extrémités à l'angle de deux voies ;
- les restaurations de toits à quatre pans ;
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
- Les constructions présentant une architecture innovante sous réserve de la mise en œuvre de matériaux nobles (petite tuile plate de terre cuite ou ardoise, cuivre, zinc, ...) et de la recherche d'une prise en compte de l'harmonie des lieux.

Un toit à un seul pan pourra être autorisé, pour une toiture s'adossant à un bâtiment existant, ou à un mur en prolongement d'un volume principal, avec une pente plus faible.

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, d'équipements et d'installations collectives, d'activités :

- Des pentes inférieures peuvent être admises.

b - Couverture

Pour les constructions à usage d'habitation :

Elle doit être réalisée en ardoise naturelle ou en petites tuiles plates de pays de couleur patinée respectant la densité minimum de 274/m². La tuile à emboîtement respectant la densité minimum de 224/m² peut être admise.

En outre, pour les constructions existantes, est autorisée la repose des tuiles mécaniques anciennes (type PERRUSSON) dès lors qu'il s'agit du matériau d'origine de la construction.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, d'équipements et d'installations collectives, d'activités :

L'ardoise naturelle ou tuiles plates de couleur patinée ou matériaux présentant la même teinte et le même aspect.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Pour les constructions présentant une architecture innovante, la couverture du toit est libre, sous réserve de faire appel à des matériaux de qualité s'intégrant dans les lieux et paysages environnants.

Sont interdits :

- les bardages métalliques non teintés,

- le carton bitumé,
- le fibro-ciment non teinté,
- les tôles ondulées.

11.4 Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les façades principales, visibles depuis l'espace public, du type chalet de montagne ou chalet basque, sont interdites.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

11.5 Clôtures - aménagement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles seront de préférence constituées d'une haie vive d'essences locales mélangées, doublées le cas échéant d'un grillage de ton vert foncé posé sur piquets métalliques de même couleur.

ARTICLE 1 AU 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

~~Dans le cas de lotissement, d'opération groupée ou d'immeuble collectif, il est exigé une place et demi de stationnement par logement.~~

Dans le cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement, il peut être demandé au constructeur, au titre de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, une participation instituée par délibération du Conseil municipal.

ARTICLE 1 AU 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET LOISIRS - PLANTATIONS

13.1 Obligation de planter

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Dans les lotissements ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

Chaque parcelle doit être plantée à raison de 1 arbre d'essence locale pour 200 m² de terrain libre.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies,

cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Il est rappelé que les plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

13.2 Dispositions particulières dans le secteur 1AUf

Le traitement paysager dans la marge de recul définie le long de la RD 917 doit être réalisé sous la forme de plantations aléatoires d'arbustes et de massifs, implantés sur une surface engazonnée.

13.3 Espaces boisés classés

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L.130-1 et R.130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

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

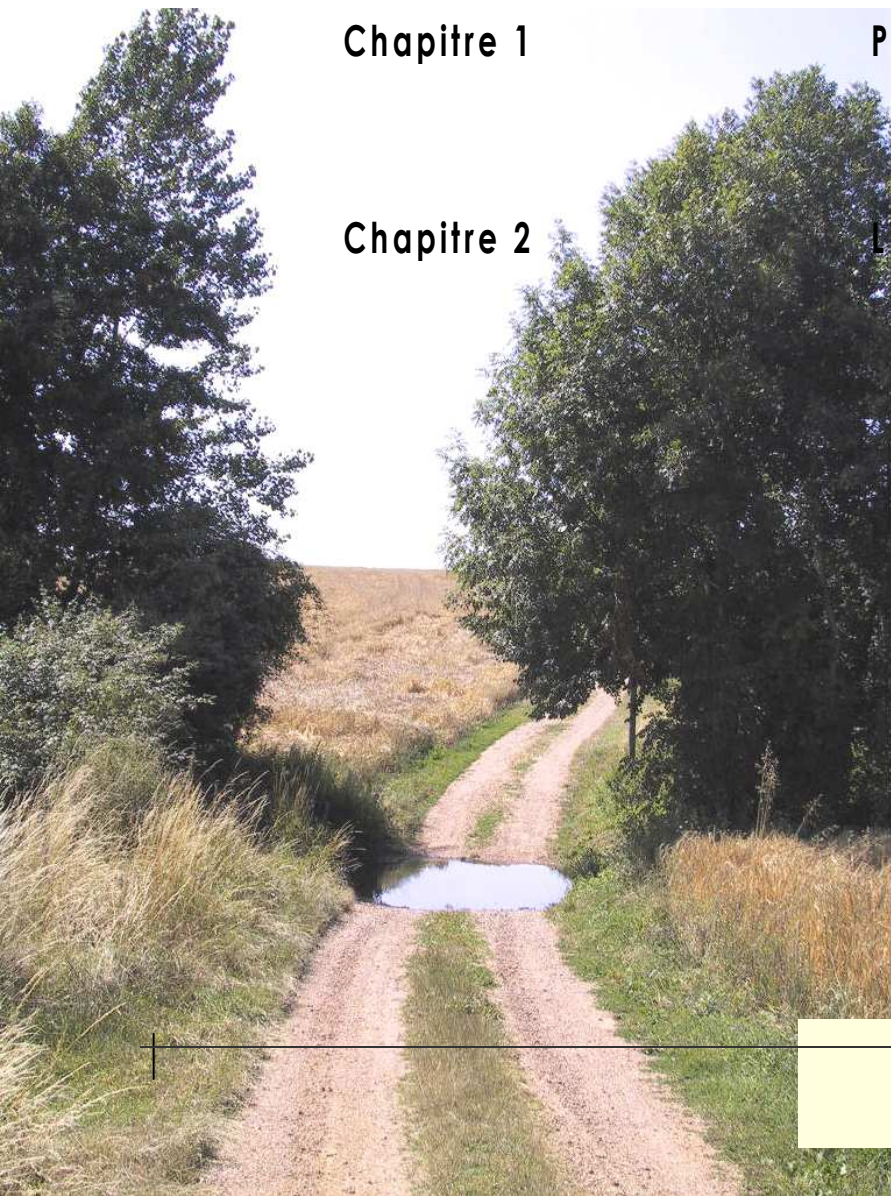
Chapitre 1

Présentation de la commune

4

Chapitre 2

L'analyse structurelle



CHAPITRE 1

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

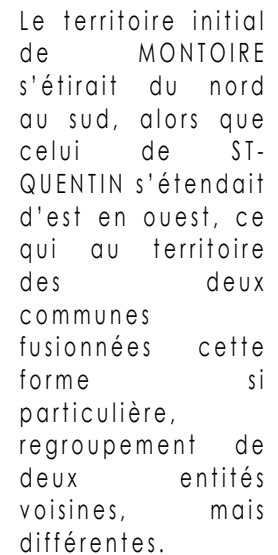
CONTEXTE GENERAL



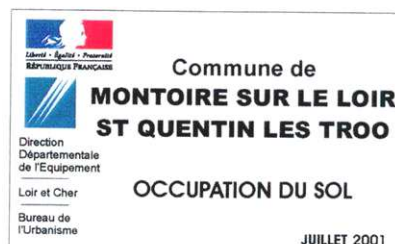
MONTOIRE, commune de l'ouest du Loir-et-Cher, se situe à 18 km de Vendôme et de Château-Renault, et près de 50 km de Blois. Elle est le chef-lieu du canton éponyme, regroupant 18 communes.

- 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.

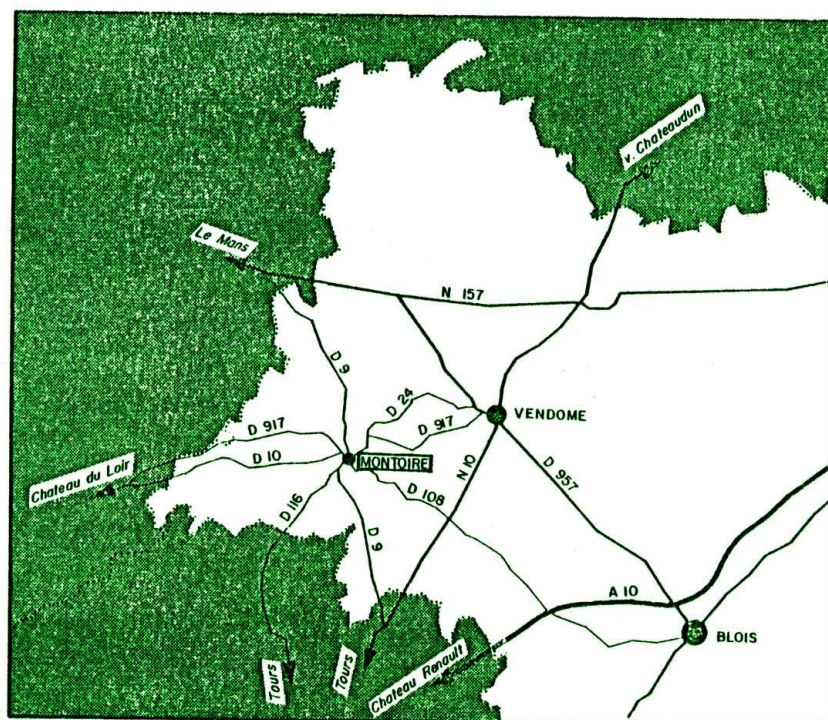
Toutefois, la RD 917, dans sa section entre MONTOIRE et Vendôme, constitue un axe de circulation structurant à la fois pour Montoire et l'ensemble du Pays de Ronsard.

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 :

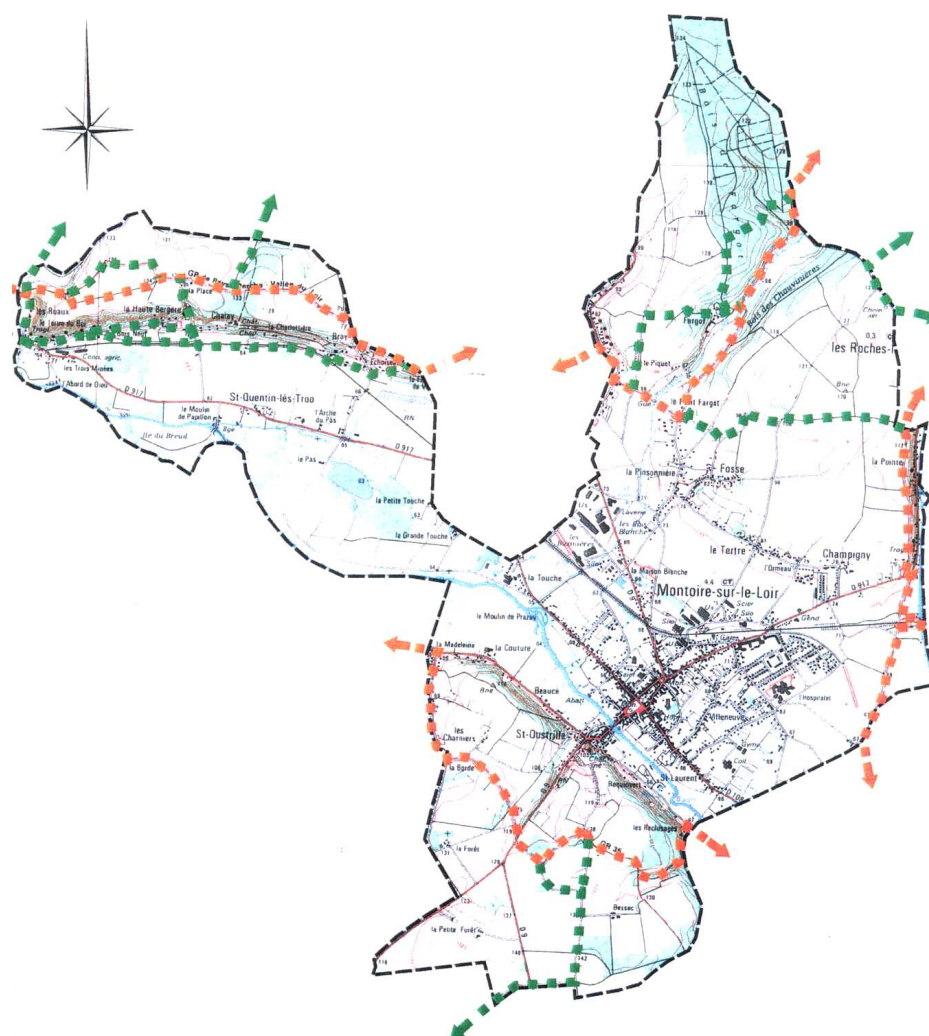
- La ligne 8 : Blois/St-Amand/MONTOIRE ;
- La ligne 9A Couture/MONTOIRE/Vendôme ;
- La ligne Vendôme/MONTOIRE/Châtea-Renault

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.

8

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

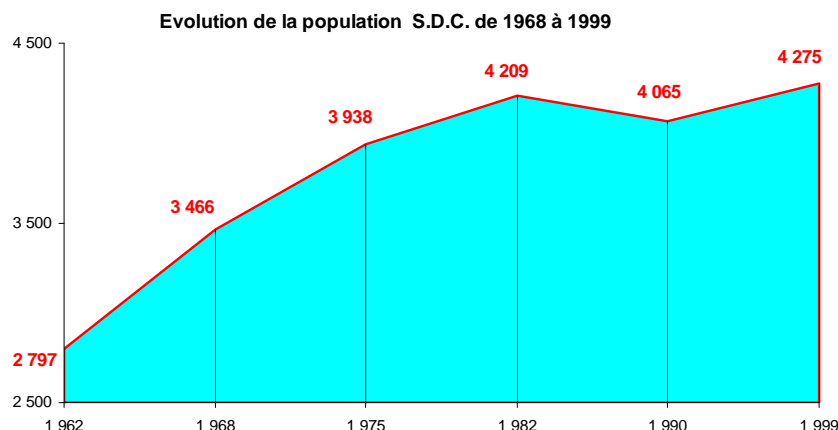
L'évolution démographique de la population traduit l'attraction et le dynamisme d'une commune. De ce point de vue, c'est aussi un indicateur précieux sur les potentiels que développe un territoire.

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.

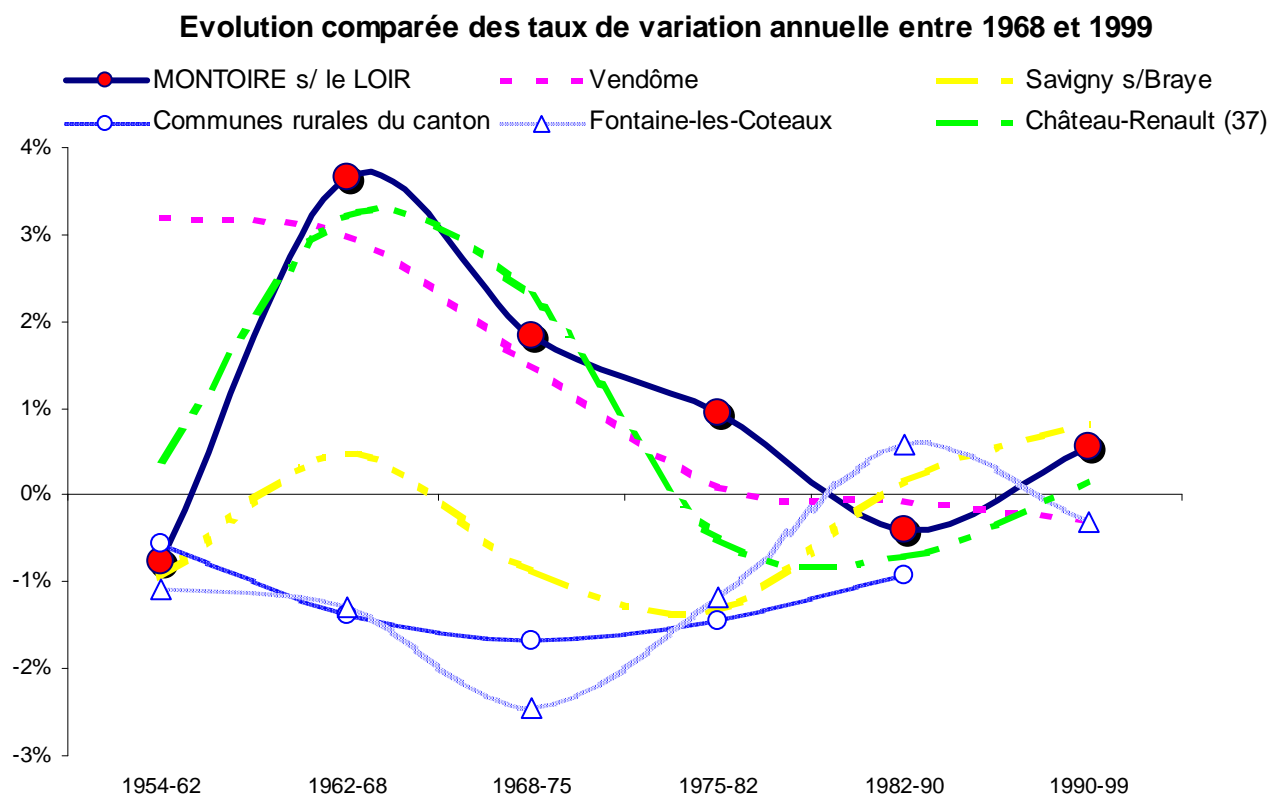


Source : INSEE, RGP 1975 à 1999

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.

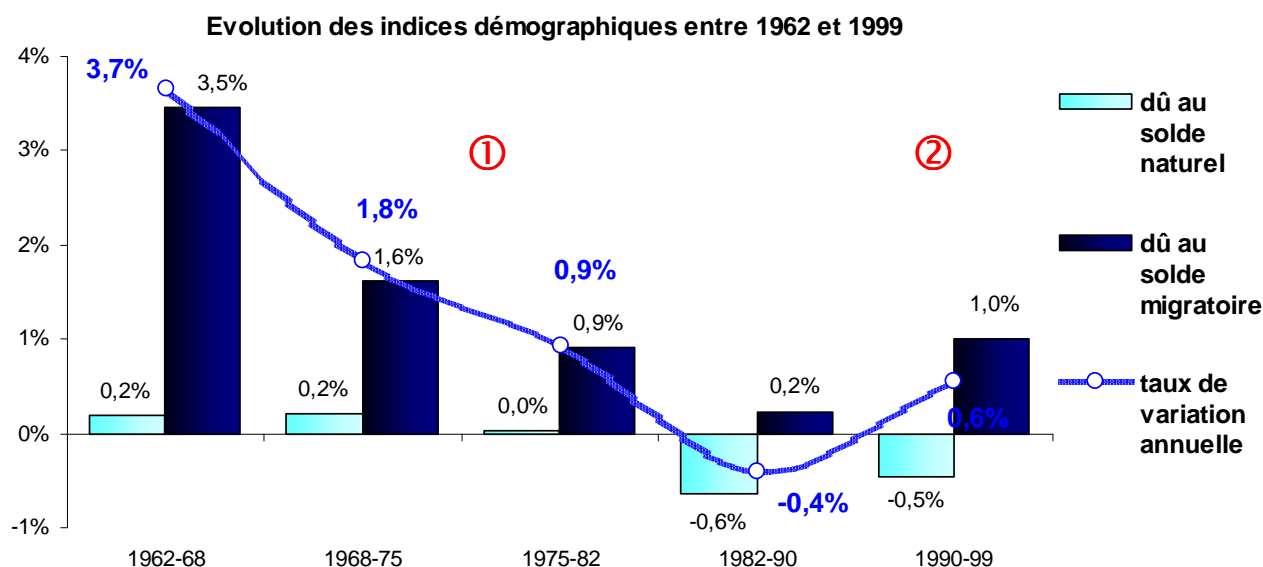


Source : INSEE, RGP 1975 à 1999

Il ressort :

- Que l'environnement proche de MONTOIRE s/ le LOIR (communes rurale du canton) est en perte constante de population, au moins jusqu'en 1990 ;
- Que la commune de Fontaine-les-Coteaux s'est individualisé 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 :

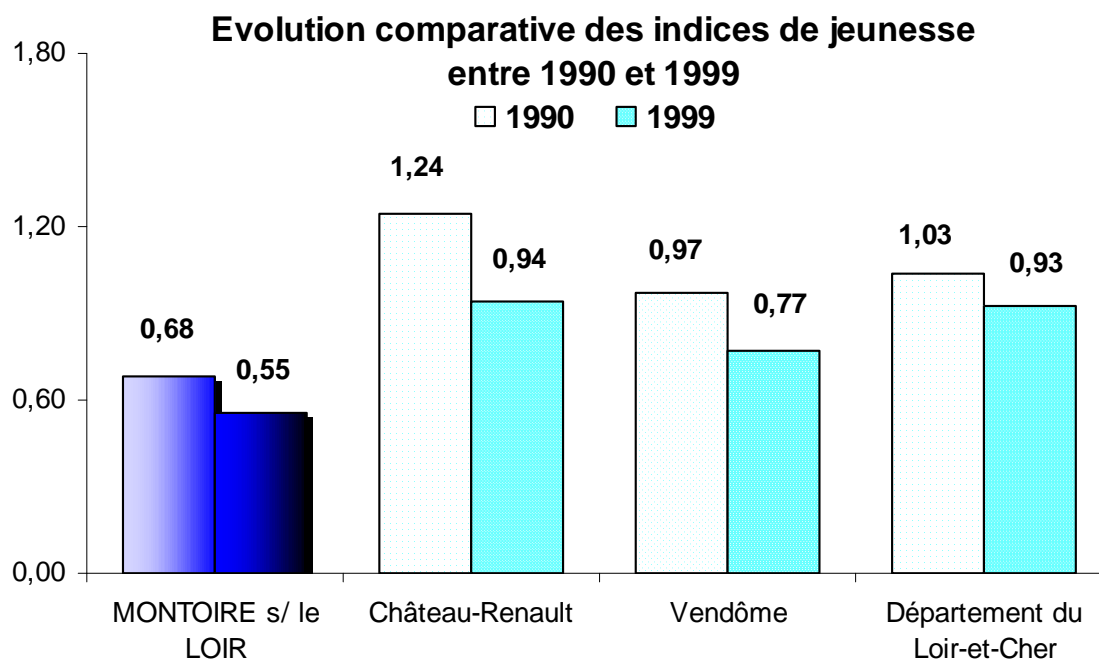
- une prédominance des seniors -36%+ de 60 ans- par rapport aux juniors -23% de moins de 19 ans-.
- Les classes d'âge intermédiaires les plus actives, de 20 à 59 ans constituent pour leur part la moitié de la population.

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



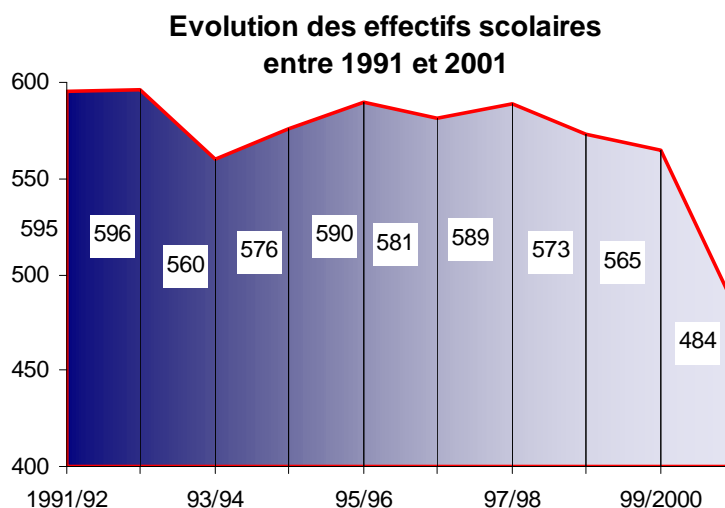
Source : INSEE, RGP 1990 et 1999

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.

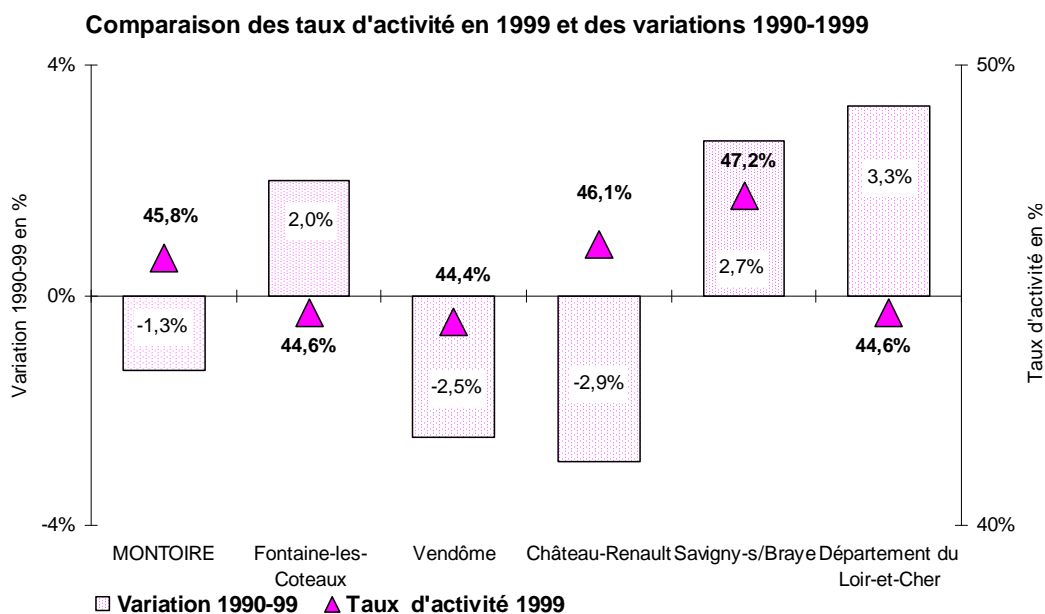
Un bassin d'emploi vieillissant

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

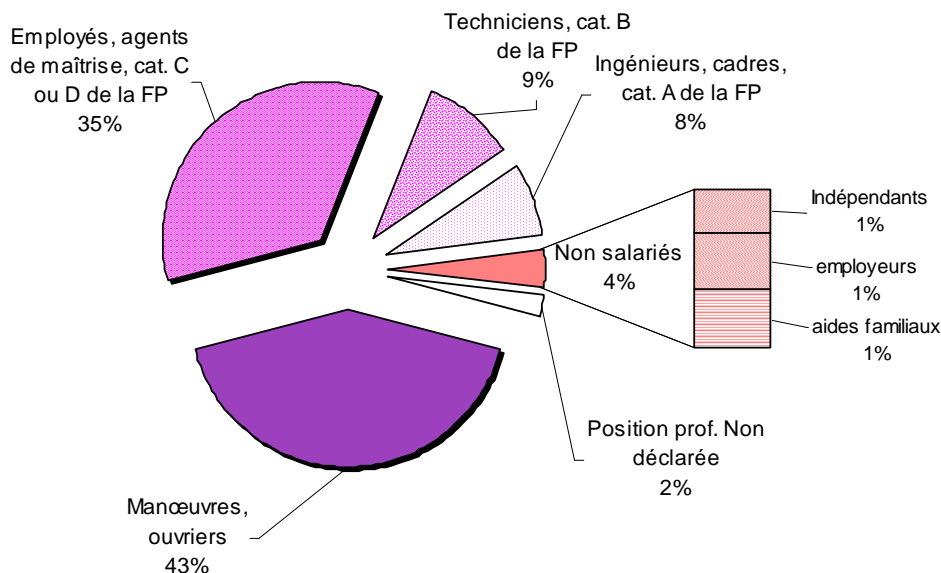
En parallèle, la proportion d'actifs sur la commune (45,8% de la population totale), qui demeure l'une des plus élevée du nord-ouest du département à l'exception de Savigny s/Braye (47%) et Château-Renault (46%), est en régression.

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

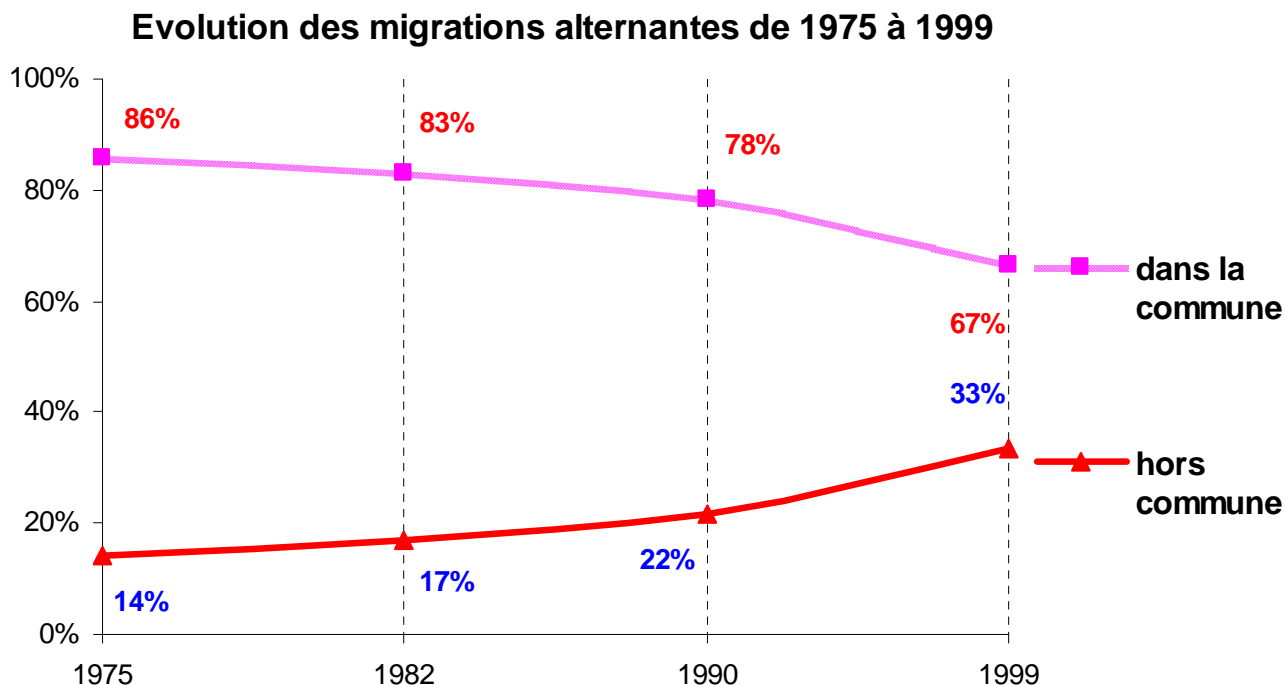
MONTOIRE s/ le LOIR est un véritable pôle commercial et de services pour les communes rurales environnantes, pour tous les besoins banals et de proximité.

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



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.

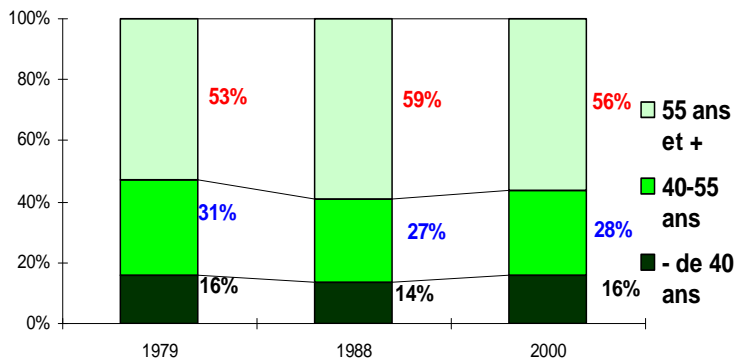
Les relations vers le sud sont plus marginales, notamment vers Château-Renault (7 actifs).

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**



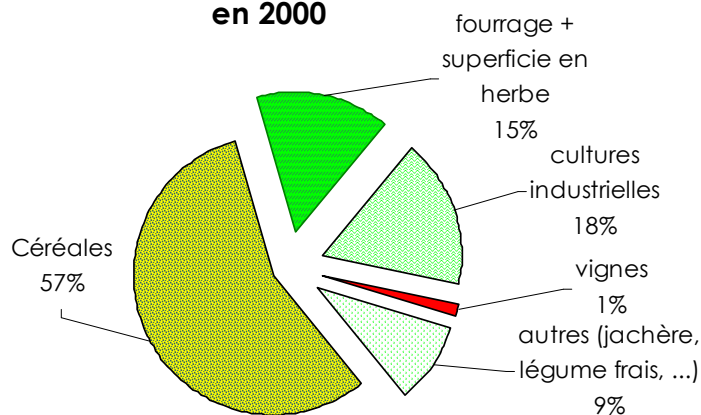
Source : INSEE, RGA 2000

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

- Baisse des effectifs agricoles,
- Vieillesse 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%

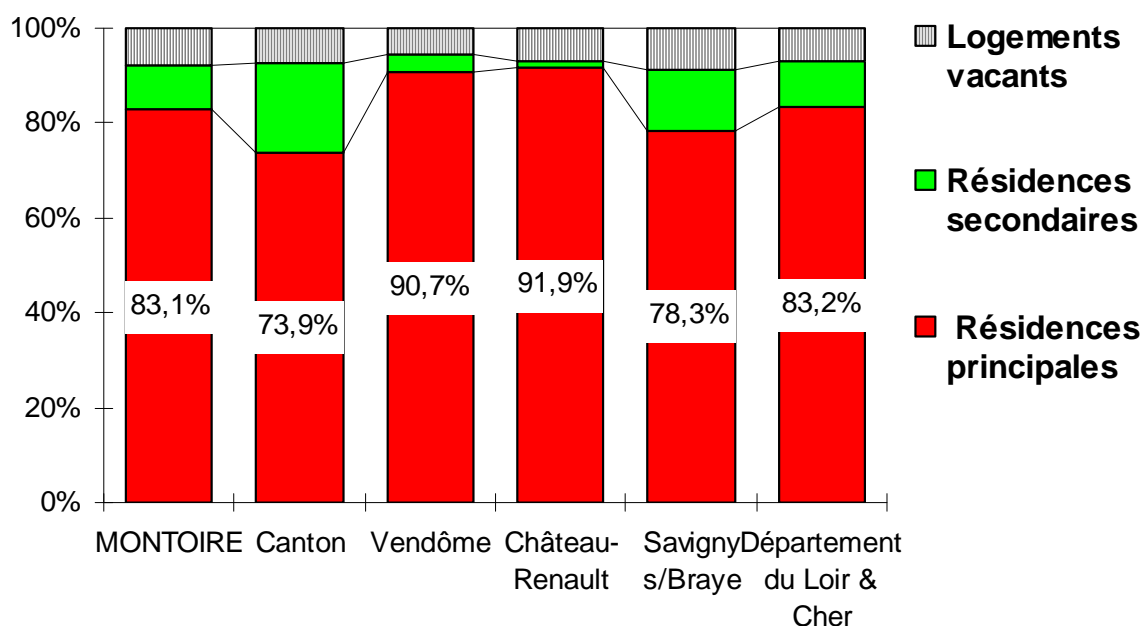
Certes, MONTOIRE s/ le LOIR est une commune principalement résidentielle (83% de résidences principales. Mais la qualité de son environnement incite à l'installation de villégiature, plus prononcée que dans les communes urbaines environnantes :

- 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

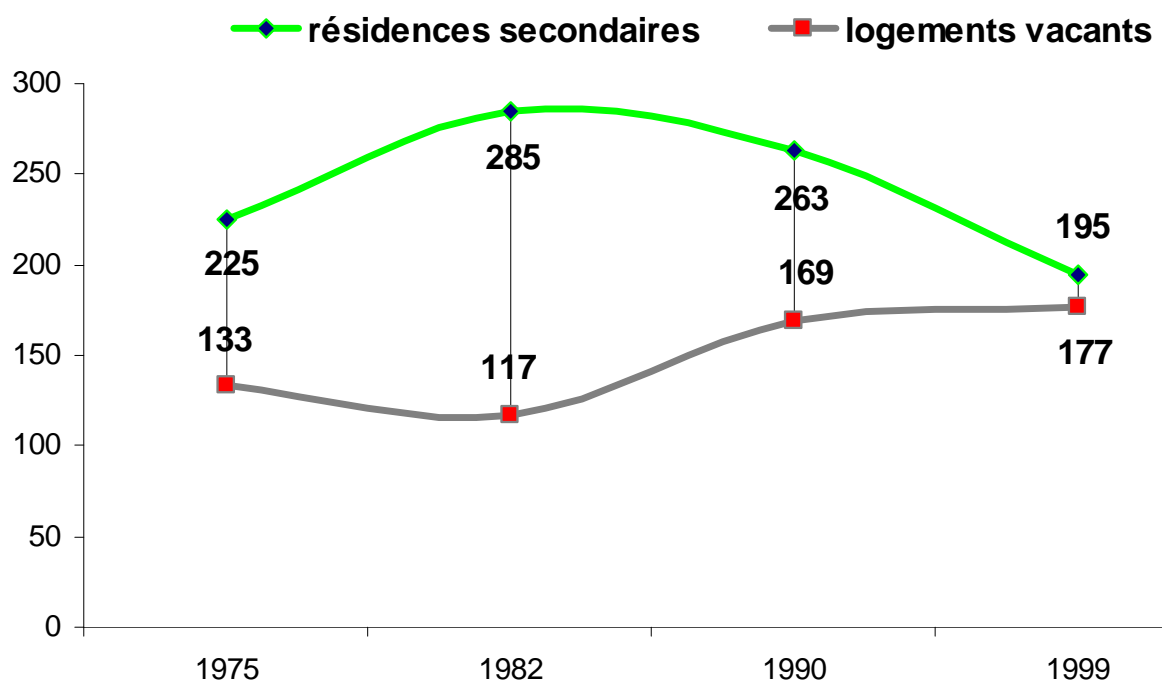
Comparaison du statut des logements en 1999



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

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

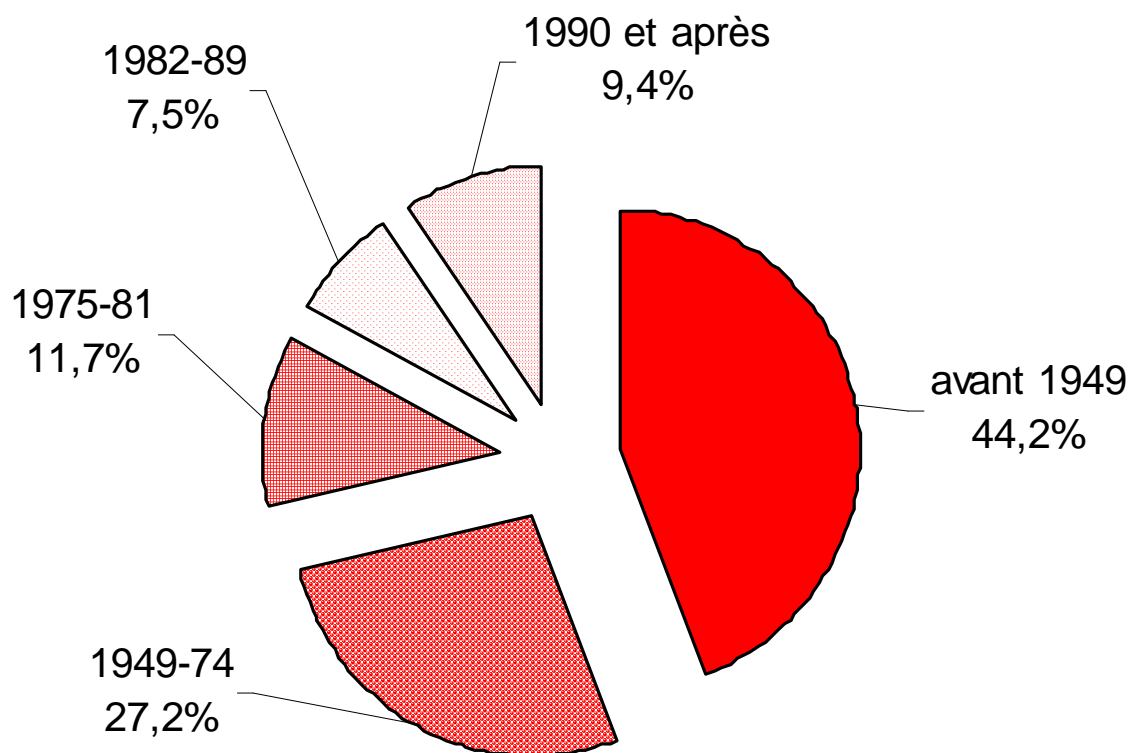
- Le nombre de résidences secondaires diminue (-90 entre 1982 et 2000),
- Alors que au contraire, la part de logements vacants augmente (+70).

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...

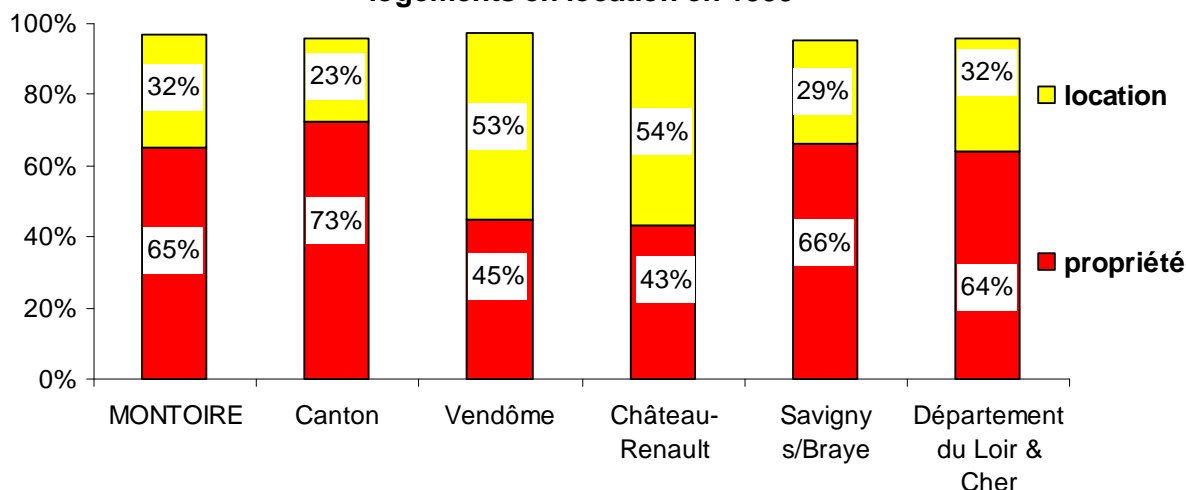
Bien que MONTOIRE s/ le LOIR soit une commune urbaine, la part de logements collectifs ne semble pas adaptée à sa taille :

- 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

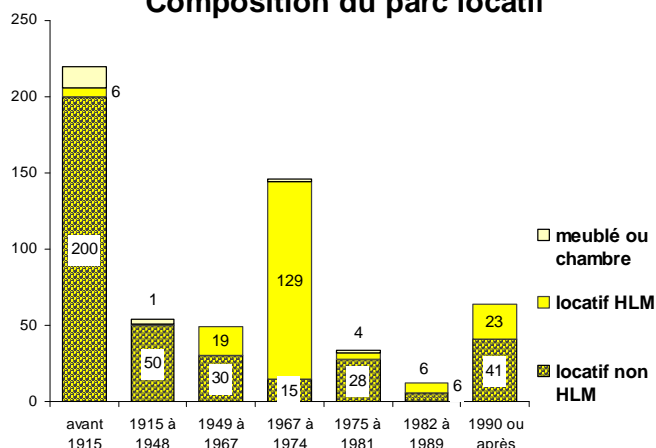
23

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
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. <p><u>Plus spécifiquement sur Montoire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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	<ul style="list-style-type: none"> OPAH Cœur de Village Acquisition/ amélioration 	<ul style="list-style-type: none"> Politique incitatrice auprès des élus et de la population Gestion administrative Coordination maîtrise d'œuvre et financière 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> Gestion de la procédure intercommunale Politique de communication auprès des élus Interface entre les communes, le maître d'œuvre et l'administration 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> Cofinancement possible de la Communauté de Communes Permettre à Montoire de renforcer son rôle moteur pour la CCPR 	<ul style="list-style-type: none"> 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 : <ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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

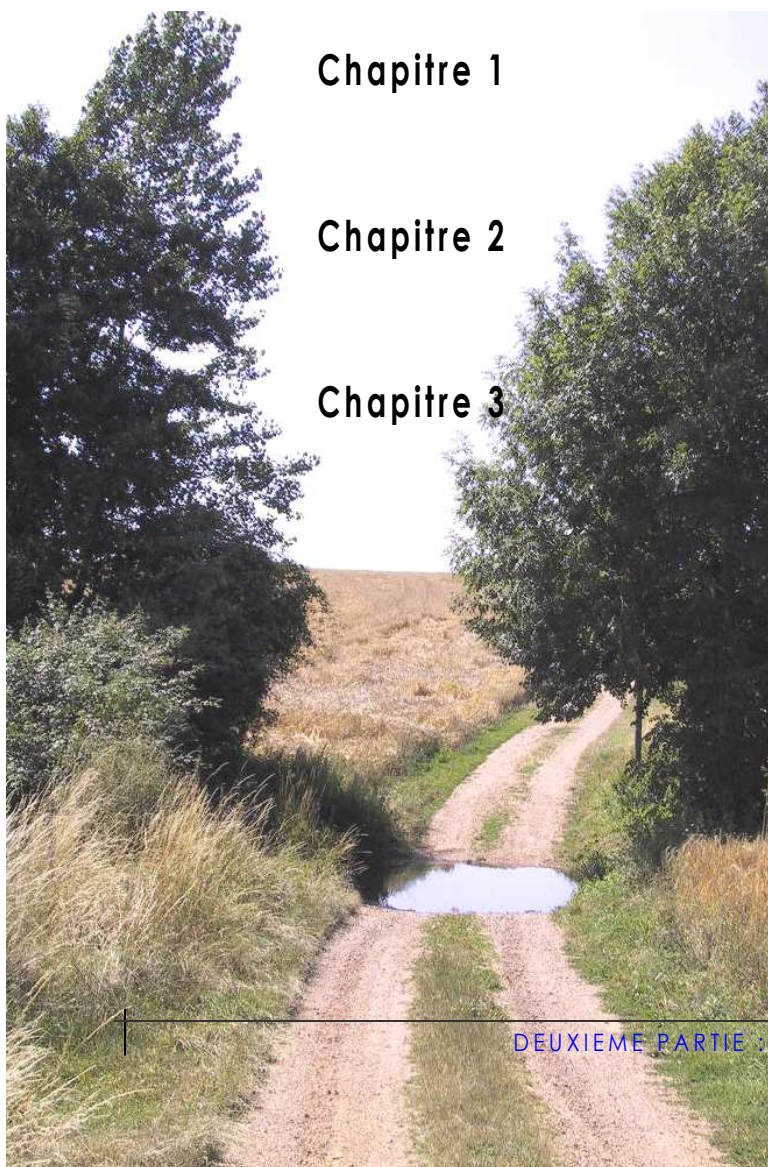
26

Chapitre 2

L'analyse paysagère

Chapitre 3

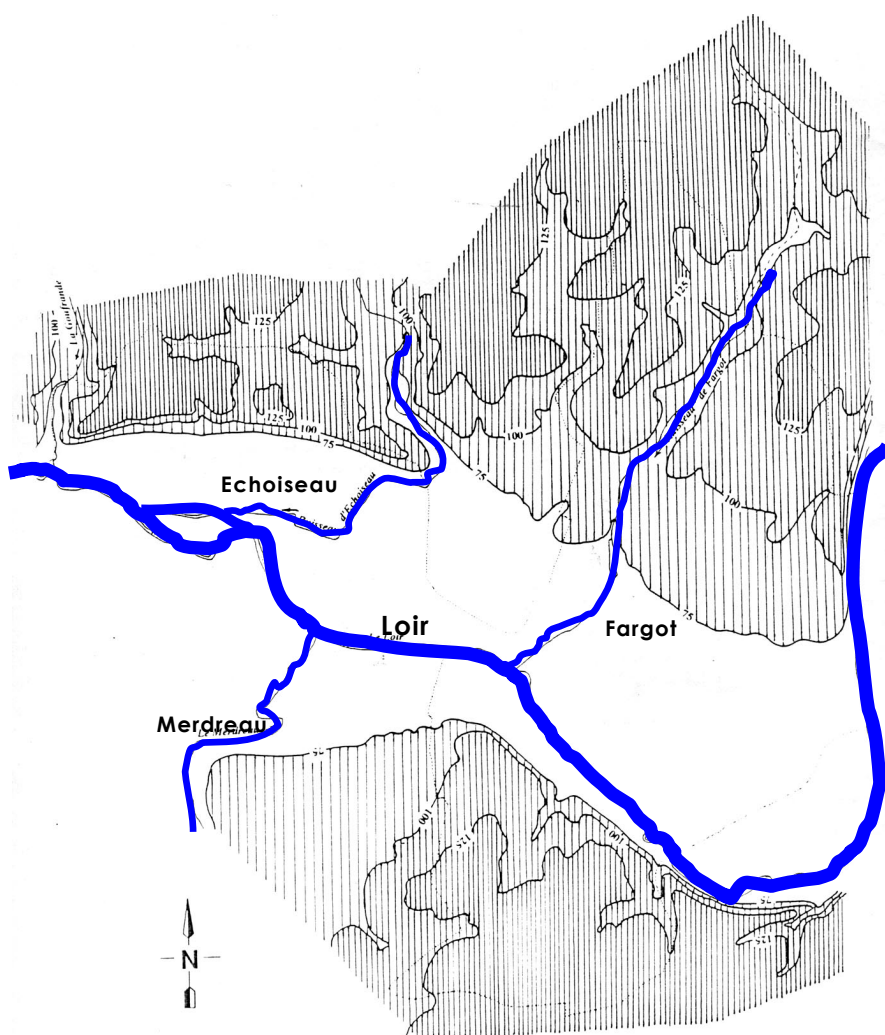
L'analyse urbaine



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

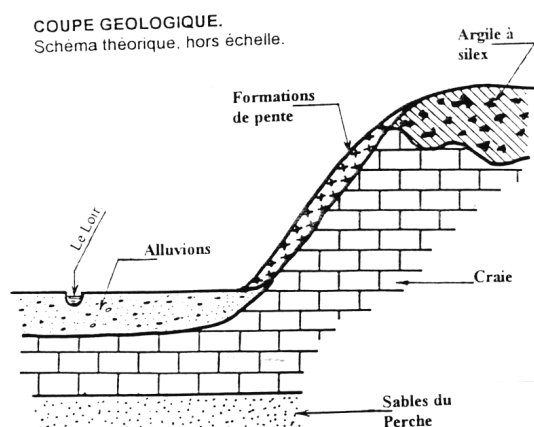
La protection de la ressource en eau

L'alimentation en eau potable de l'agglomération se fait par les captages de Villeneuve (F3 et F4), qui prélèvent dans le niveau du Cénomaniens, 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

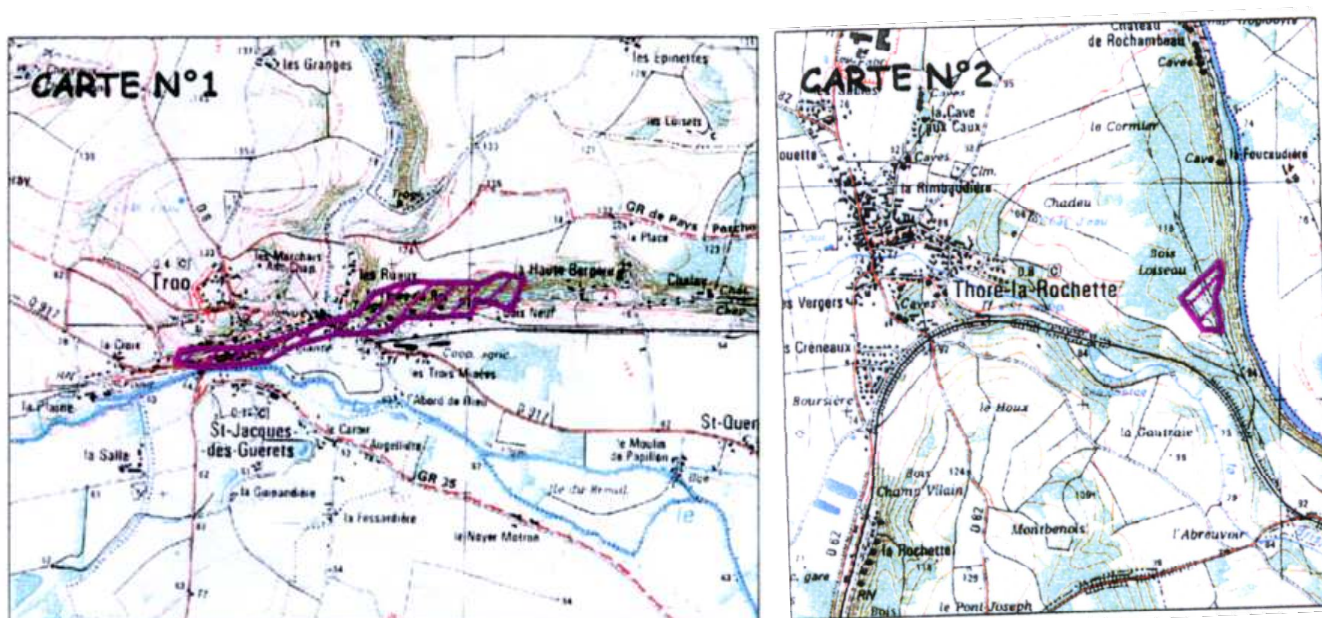
Dans un souci de préserver et d'améliorer leur patrimoine naturel et paysager, les Etats membres de la communauté européenne ont validé, le 21 mai 1992, la directive 92/43 dite « directive habitat ». Elle préconise le maintien de la biodiversité par la conservation d'habitats naturels et d'habitats d'espèces. 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 encastés 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, pigeonnier 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 :

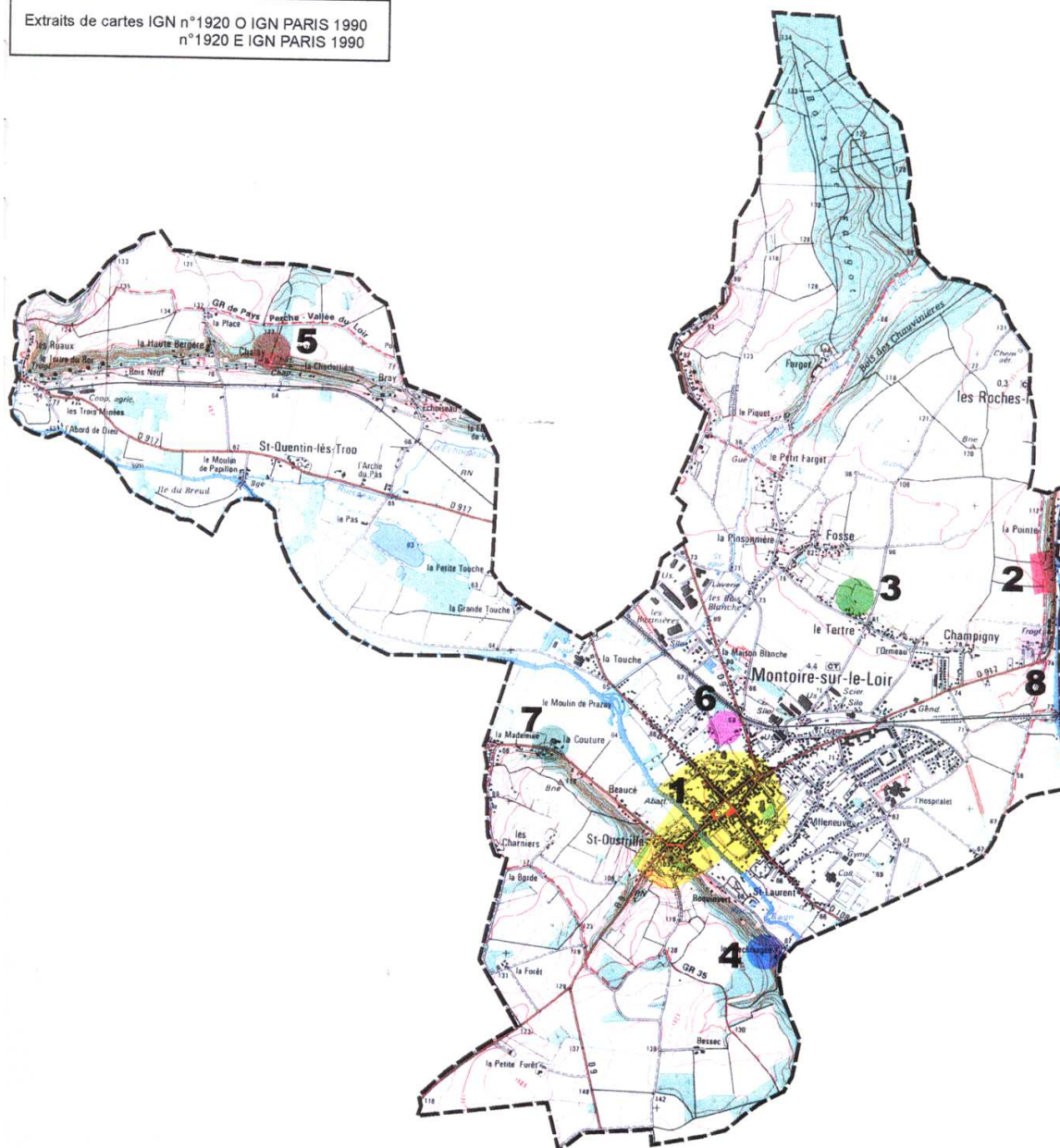
- St-Oustrille,
- Village de St-Quentin.

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



Direction
Départementale
de l'Équipement

Loir et Cher

Bureau de
l'Urbanisme

Commune de
MONTOIRE SUR LE LOIR
ST QUENTIN LES TROO

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.

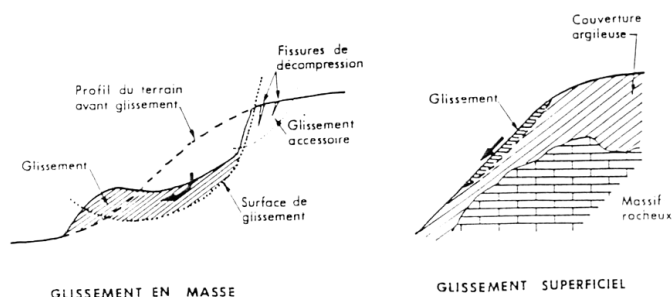
33

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

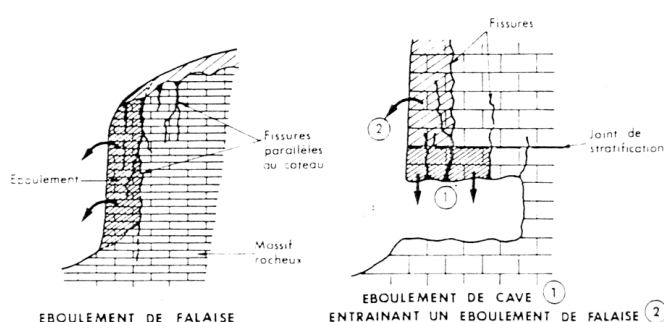
Les glissements



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.

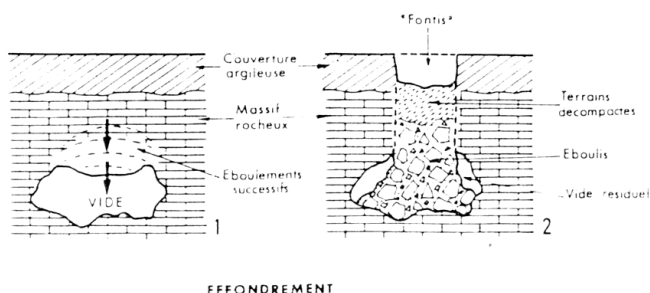
Les éboulements de falaise



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

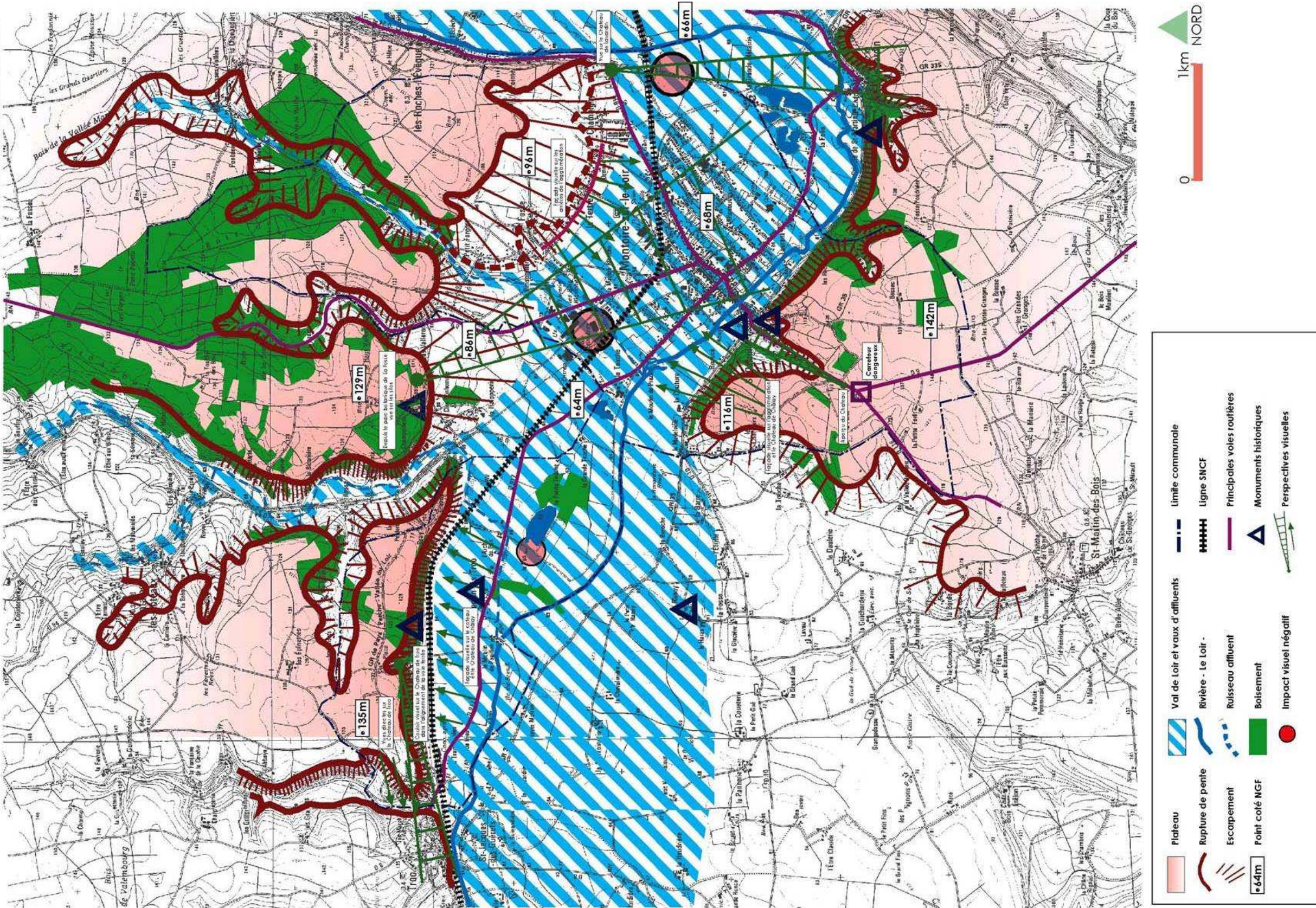
Le tableau de bord de la sécurité routière, établi pour la période du 01/01/1999 au 31/12/2003 recense :

- 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

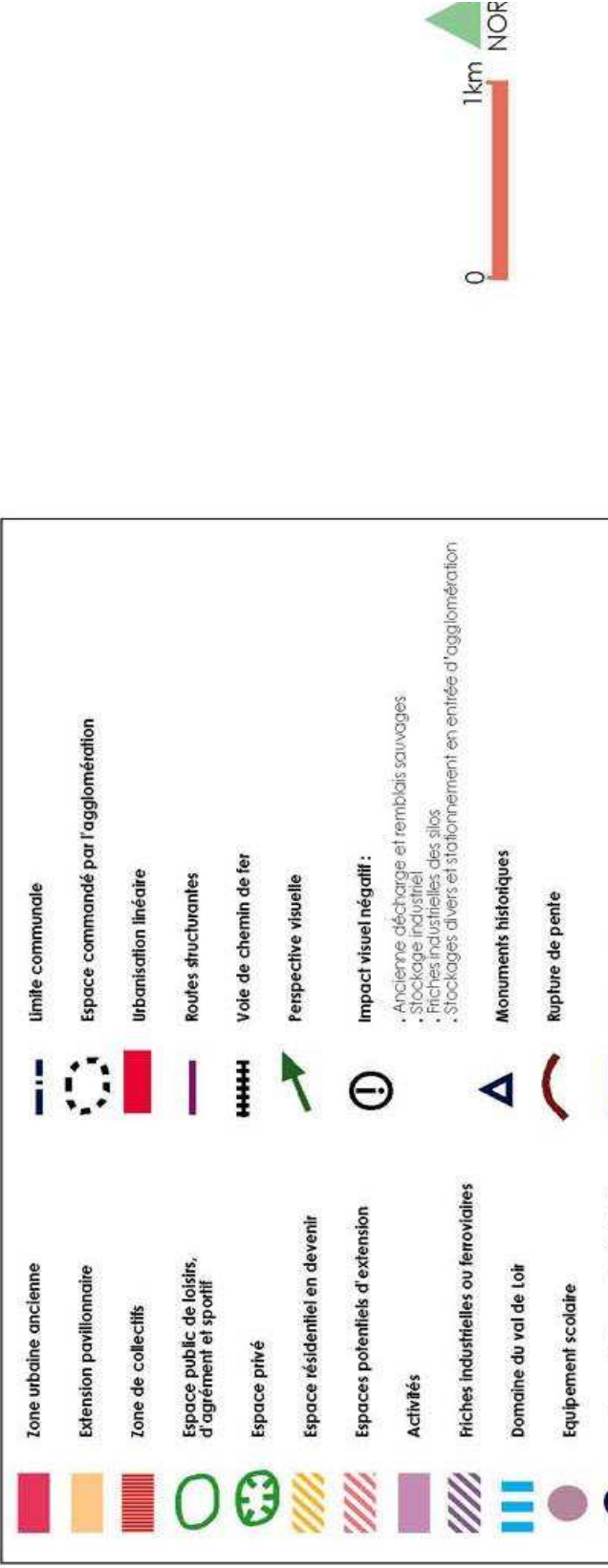
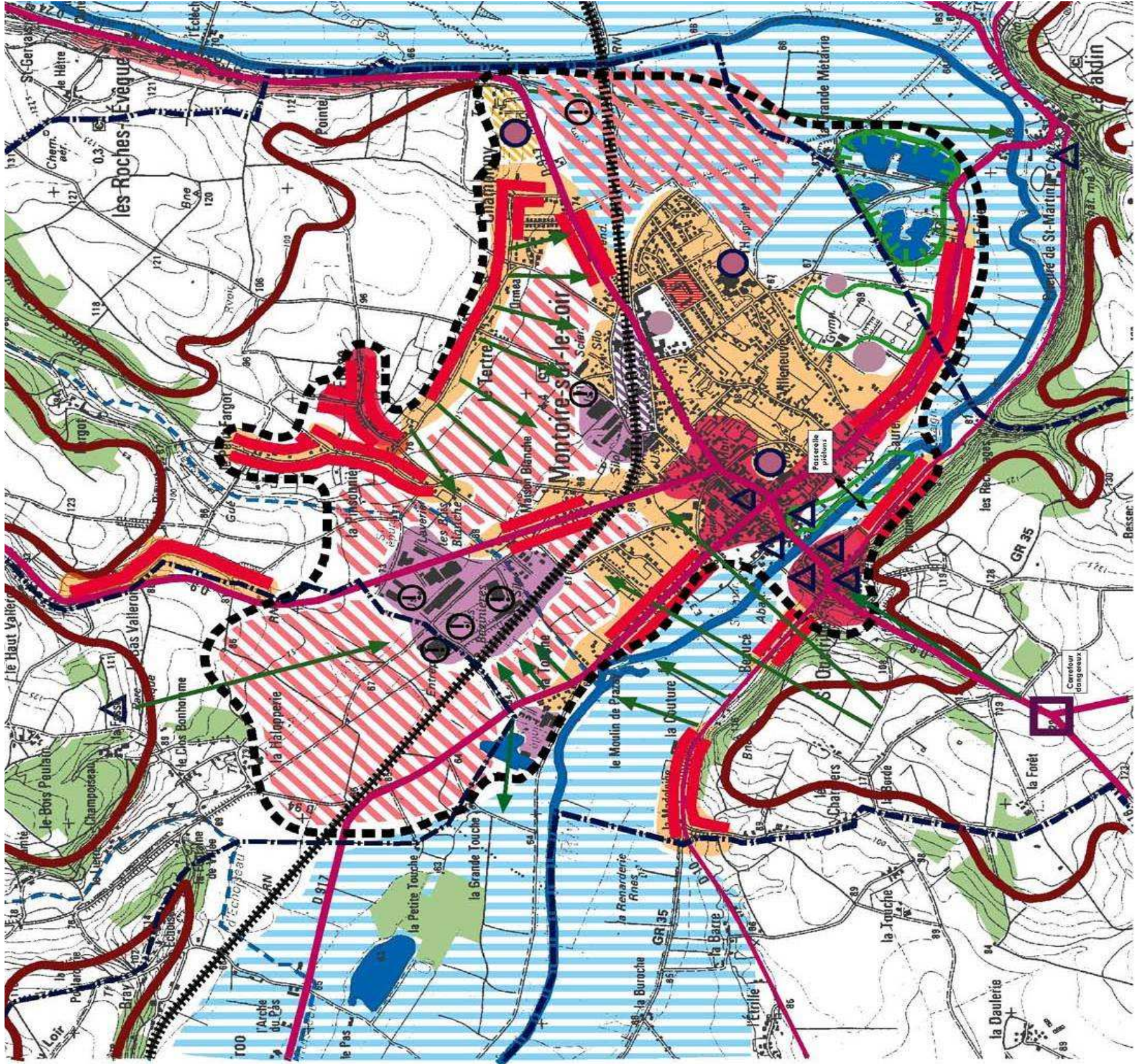
Indépendamment des vallons, il présente une topographie peu marquée, oscillant autour de 125 m. La vocation agricole y est prédominante. Des vues plongeantes dans les fenêtres laissées libres de boisement révèlent la ville.

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

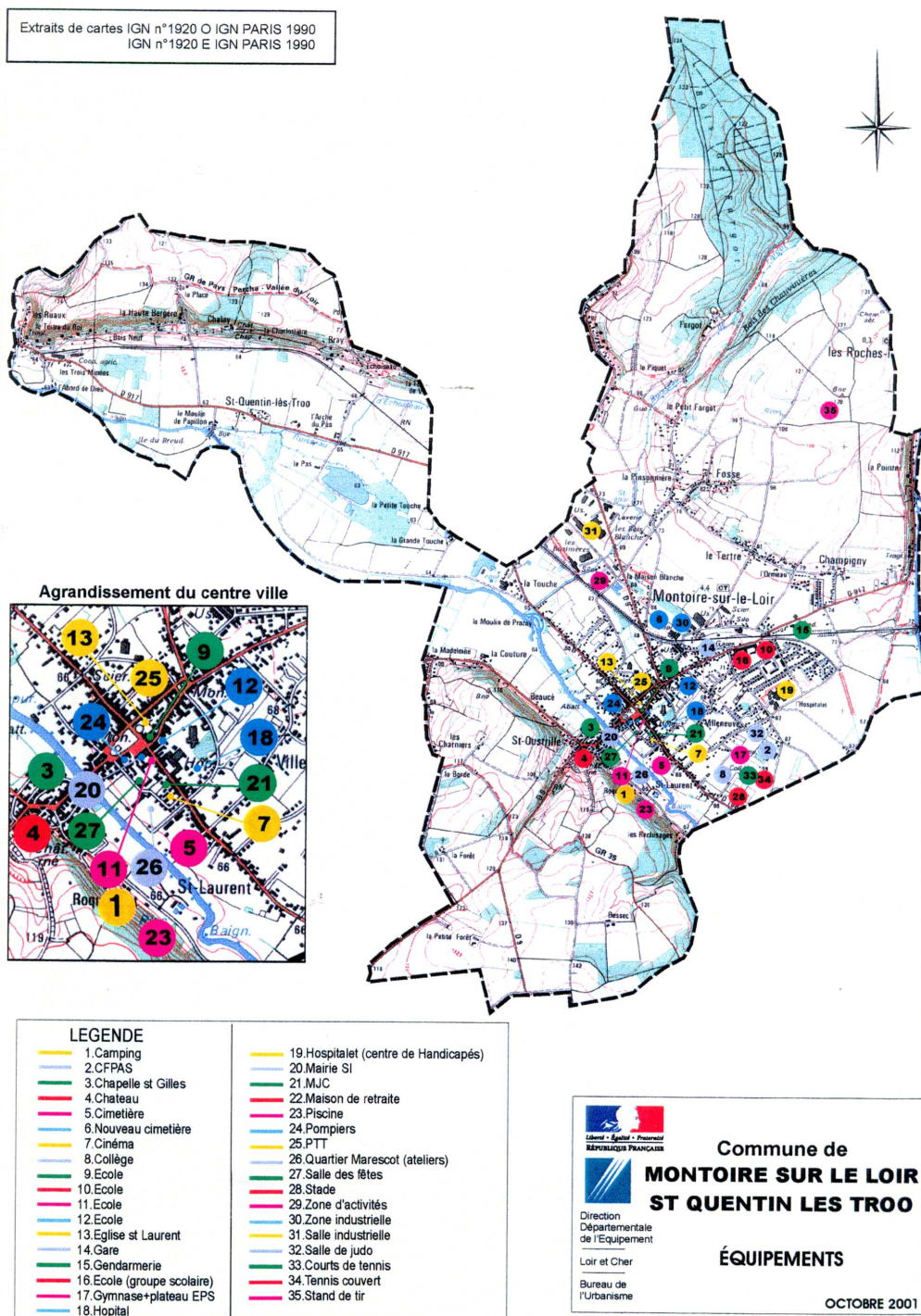
Des opérations successives, publiques ou privées ont étoffé la ville vers le nord, rapprochant progressivement l'agglomération, du Tertre, allant jusqu' à faire la jonction en entrée Est, dans le secteur de Champigny.

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.

44

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.

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).

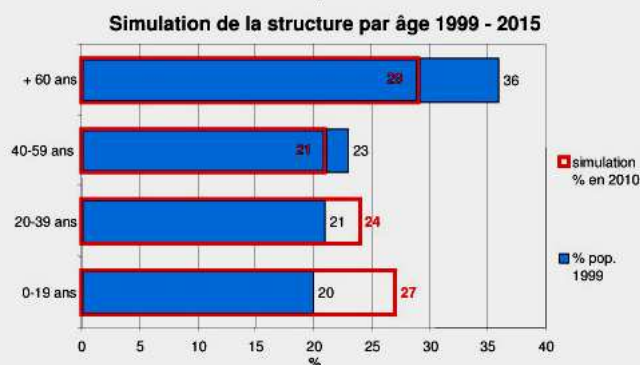
Compte tenu du rythme de croissance de ces dernières années et de l'environnement démographique déficitaire, l'objectif de 6.000 habitants semble surévalué.

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.