

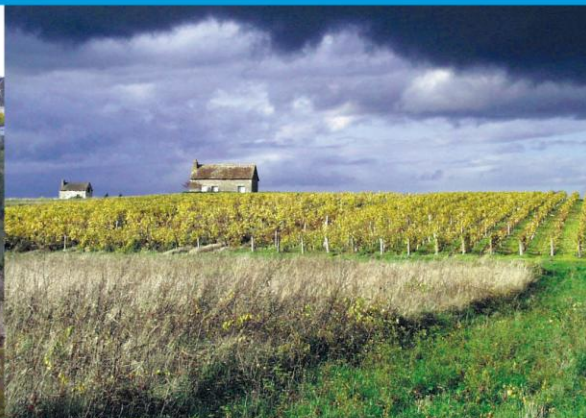
Montlouis-sur-Loire

PLU

Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Explication des choix



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du :

SOMMAIRE	P 2
CHAPITRE 1. L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD (PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE)	P 4
1. UN CADRE DE RÉFÉRENCE	P 5
1.1. Le contexte global	p 5
1.2. Les procédures spécifiques (SCOT, PLH, PDU,...)	p 6
2. LES ATTENDUS DU PROJET	P 9
2.1. Construire un territoire attractif et durable	p 9
2.2. Consolider le projet urbain et maîtriser la consommation d'espace	p 11
2.3. Faire vivre le projet rural	p 15
CHAPITRE 2. L'EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS PAR SECTEUR	P 18
1. LES GRANDS PRINCIPES DU ZONAGE	P 19
1.1. Délimitation des grandes catégories de zones (U, AU, A, N)	p 19
1.2. Délimitation et caractéristiques des zones urbaines	p 20
1.3. Délimitation et caractéristiques des zones à urbaniser	p 23
1.4. Délimitation et caractéristiques des zones agricoles (A)	p 26
1.5. Délimitation et caractéristiques des zones naturelles et forestières (N)	p 27
2. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	P 29
2.1. Structure du règlement littéral pour chaque zone	p 29
2.2. La destination générale des sols (articles 1 et 2)	p 30
2.3. Les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3 et 4)	p 32
2.4. La superficie minimale des terrains pour être constructibles (article 5)	p 32
2.5. Les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9, 10)	p 33
- Les règles d'implantation	p 33
- Les règles d'emprise au sol	p 34
- Les règles de hauteur (article 10)	p 34
2.6. Les règles qualitatives (articles 11 et 13)	p 37
- Adapter les prescriptions aux secteurs	p 37
- Apporter une attention au traitement des espaces libres	p 37
2.7. Les règles de stationnement (article 12)	p 38
2.8. Le COS (article 14)	p 38
2.9. Les ZAC	P 38
2.10. L'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme	P 38
3. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	P 44
3.1. Cadrage général	p 44
3.2. Typologie des orientations d'aménagement	p 44
3.3. Les orientations d'aménagement sur les sites patrimoniaux	p 45
3.4. Les orientations d'aménagement sur les sites de renouvellement urbain	p 47
3.5. Les orientations d'aménagement en zone à urbaniser	p 50

4. LES SERVITUDES ET LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	P 55
4.1. Les emplacements réservés	p 55
4.2. Les espaces boisés classés	p 56
4.3. Les servitudes de l'article L123-2 du code de l'urbanisme	p 56

CHAPITRE 3. L'EXPOSÉ DES MOTIFS DE L'ÉVOLUTION ENTRE LE POS ET LE PLU P 58

1. HISTORIQUE DES PROCÉDURES	P 59
1.1. Les hypothèses et objectifs d'aménagement du POS initial	p 59
1.2. Un premier PLU approuvé en 2006	p 60
1.3. Un second PLU qui confirme et prolonge les options de 2006	p 61

2. L'ÉVOLUTION DU CONTEXTE	P 61
2.1. Le contexte intercommunal	p 61
2.2. Le contexte législatif : lois SRU et Urbanisme et Habitat, Grenelle	p 61

3. LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)	P 62
3.1. Les principales modifications du zonage	p 62
3.2. Les principales modifications du règlement	P 64

4. TABLEAU COMPARATIF DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT POS/PLU	P 66
4.1. Les zones urbaines	p 66
4.2. Les zones à urbaniser	p 68
4.3. Les zones agricoles	p 69
4.4. Les zones naturelles	p 69

5. ÉVOLUTION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	P 70
5.1. Les emplacements réservés du POS supprimés	p 70
5.2. Les emplacements réservés du POS maintenus dans le PLU	p 72
5.3. Les emplacements réservés créés dans le PLU	p 74

6. ÉVOLUTION DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS	P 76
--	-------------

7. ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE	P 77
7.1. Les secteurs naturels ou agricoles ouverts à l'urbanisation	p 78
7.2. Les secteurs naturels ou agricoles destinés à l'urbanisation et soumis à procédure	p 80
7.3. Synthèse	p 81

CHAPITRE 1 :
**L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR
ÉTABLIR LE PADD (PROJET D'AMÉNAGEMENT ET
DE DÉVELOPPEMENT DURABLES)**

1. UN CADRE DE RÉFÉRENCE

Les contours du projet de développement et d'aménagement durables de Montlouis-sur-Loire tout en répondant à des problématiques locales, se dessinent en tenant compte des enjeux de territoire à l'échelle intercommunale et en intégrant les objectifs liés à la mise en œuvre des politiques sectorielles et des plans/programmes.

Ils s'inscrivent pleinement dans les principes de développement durable développés dans l'article L.121-1 du code de l'urbanisme et visant :

- l'équilibre entre extension et renouvellement urbain,
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale,
- l'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux,

Le PADD a été établi à partir de différents éléments :

- un diagnostic réalisé sur l'ensemble des grandes thématiques (démographie, habitat, économie, politique sociale, déplacement, armature urbaine ...),
- les divers diagnostics et éléments de projet affairant aux documents supra-communaux (PLH, diagnostic du SCOT et du projet de territoire de la CCET en cours d'élaboration ...),
- un état initial de l'environnement détaillé alimenté notamment par des échanges avec le monde agricole (syndicat des vins de Montlouis, projet agri-urbain de la CCET),
- plusieurs réunions publiques au cours desquelles un dialogue avec la population a pu être engagé autour du projet communal.

Enfin le projet a cherché le meilleur compromis entre la nécessité de développer la ville au regard de son statut de pôle urbain et la volonté de rester dans un processus maîtrisé de consommation d'espace (traduisant notamment les objectifs du PLH en termes de production de logements à développer en renouvellement urbain).

1.1. LE CONTEXTE GLOBAL

MONTLOUIS-SUR-LOIRE PÔLE STRUCTURANT DE L'EST DE L'AGGLOMÉRATION

Le développement de Montlouis-sur-Loire s'inscrit aujourd'hui dans le cadre territorial élargi de l'Agglomération Tourangelle où elle bénéficie du statut particulier de "ville moyenne" (Conseil régional) et constitue un des "pôles relai" du SCOT en cours d'élaboration.

Pôle de développement entre Tours et Amboise, elle est également la ville centre de la Communauté de Communes de l'Est Tourangeau.

C'est donc à cette échelle que se conçoit le projet, avec pour ambition de conforter le rôle de Montlouis et ses territoires d'intercommunalité dans la perspective du futur schéma de cohérence territoriale (SCOT).

Ainsi, Montlouis-sur-Loire pour affirmer son statut et exercer sa pleine responsabilité territoriale d'animation et de structuration de l'Est Tourangeau doit poursuivre la consolidation et l'extension de son territoire urbain afin d'accueillir une part importante des nouveaux ménages conformément au programme local de l'habitat (PLH) et en concordance avec son statut dans la future armature urbaine de l'agglomération.

Mais, par sa géographie particulière, la ville est également partie prenante des grands équilibres paysagers, c'est pourquoi, la vigne et les espaces naturels sont des composantes du projet.

Tel que mentionné dans la partie 1 du Diagnostic (Chapitre 1 Montlouis dans ses espaces de projet), le comité syndical du syndicat mixte de l'agglomération tourangelle (SMAT) portant le SCOT a, par délibération du 7 juillet 2009, pris acte de la première phase de concertation relative au diagnostic de son territoire. Par ailleurs, les grands axes du projet de territoire ont été esquissés.

D'ores et déjà, on constate les concordances entre le projet communal et les enjeux stratégiques du SCOT en termes :

- ✓ *de recherche de qualité* à travers un projet de renouvellement urbain et ses orientations d'aménagement favorisant **une structure urbaine harmonieuse riche de ses spécificités (axes 1 et 4 du SCOT),**
- ✓ *de volonté de changer les pratiques de mobilité (axe 2 du SCOT)* en s'appuyant notamment sur la présence de 3 gares sur la commune. Mais également par l'affirmation du centre-ville et des secteurs de

projets en zone urbaine agglomérée (soumis à des orientations d'aménagement) qui ont pour objectif de mettre en cohérence l'urbanisation et les déplacements en favorisant notamment le rapprochement géographique des fonctions urbaines (développement de la densité dans les secteurs de grande mixité).

Le traitement qualitatif et les hiérarchisations de l'espace public doivent permettre une meilleure expression des modes doux de déplacements (vélos et piétons).

Le renforcement des itinéraires cyclables doit également se poursuivre tout en assurant une continuité cohérente avec le schéma directeur cyclable de la Communauté d'agglomération Tour(s)plus.

Ces options concernent la poursuite de la valorisation des venelles, mais elles consistent également à intégrer des infrastructures dans le cadre des opérations nouvelles et à créer des voies et itinéraires dédiés.

✓ *de protection du socle agronaturel* avec la volonté de conforter le projet agricole (ZAP, zone d'activités viticoles, extension de la zone A) (**axe 4 du SCOT : un projet rural tout aussi nécessaire que le projet urbain**).

LA RECHERCHE D'UNE MAÎTRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Pôle urbain du Scot, ville centre de l'Est Tourangeau, Montlouis-sur-Loire est amenée à poursuivre son développement. Elle se doit de rester attractive pour fixer les ménages sur son territoire. Ce qui suppose à la fois de doter le territoire des aménités urbaines, mais également de préserver ce qui fait son identité autour de ses "valeurs naturelles et rurales" (la vigne, le grand paysage...).

Concernant la consommation d'espace, la ville a recherché le meilleur compromis entre la nécessité de confirmer sa vocation de pôle urbain et la volonté d'assurer la pérennité de son socle agronaturel. Cette démarche a guidé les choix des sites destinés à l'urbanisation. Par ailleurs, la recherche d'une stratégie maîtrisée de la consommation foncière s'apprécie à travers plusieurs éléments :

- un projet urbain qui recherche un rapprochement et une mixité des fonctions urbaines, sur une politique de renouvellement urbain visant à intégrer une partie des futurs habitants et des équipements dans le tissu déjà constitué,
- la recherche d'une forme urbaine économe en espace. Celle-ci s'appuie sur la promotion de typologies d'habitat diversifiées : habitat collectif, habitat intermédiaire, maison de ville...
- l'application du PLH seconde génération qui énonce des objectifs chiffrés de production de logements en renouvellement urbain (30% de l'offre neuve de logements à inscrire à l'intérieur de la ville constituée),
- la protection forte de son socle agronaturel notamment par l'intermédiaire du classement en zones A et N de près de 75% du territoire communal (1.827 hectares) et la création d'une zone agricole protégée (ZAP).

1.2. LES PROCÉDURES SPÉCIFIQUES (SCOT, PLH...)

Le projet prend en compte et traduit les procédures et objectifs sectoriels ainsi que les plans et programmes de portée supérieure.

LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Le PADD intègre, dans ses options stratégiques, les enjeux validés dans le cadre du programme local de l'habitat.

A savoir :

- **Répondre à tous les besoins en logements**
- **Développer une offre qualitative**
- **Consommer moins d'espace**
- **Faire du renouvellement urbain**

Il traduit également les objectifs quantitatifs de production (576 logements à produire sur la période (2011-2016)).

Cela justifie donc de calibrer les capacités d'accueil de la commune et de disposer de zones ouvertes à l'urbanisation. La plus importante est constituée par l'opération "Les Hauts de Montlouis", localisée dans la continuité Sud de l'espace urbanisé. Elle est destinée à accueillir plus de 800 logements dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté.

Le lancement de la ZAC "Cœur de ville" constitue également un espace stratégique de mise en œuvre des objectifs du PLH.

D'une manière générale, la diversification des formes, des tailles et des statuts de logements (logements locatifs, soit sociaux, soit privés, de petite à moyenne tailles, financièrement abordables) **que la commune va développer** dans les zones à urbaniser (en extension et en régénération) doit permettre :

- de satisfaire les besoins des habitants et de répondre ainsi à la diversité des situations que peuvent rencontrer les ménages et par là-même d'améliorer la fluidité du parcours résidentiel à l'intérieur du parc communal et communautaire,
- de favoriser notamment l'implantation de ménages plus jeunes. **Il s'agit à la fois d'attirer de nouveaux jeunes ménages et de donner la possibilité aux jeunes montlouisiens de décohabiter et de poursuivre leur parcours résidentiel tout en restant sur leur commune,**
- **de maintenir l'équilibre sociodémographique** en rééquilibrant la pyramide des âges.

	Offre neuve globale			dont renouvellement		dont extension raisonnée	
	Répartition géographique de l'offre neuve globale	Volume d'offre neuve sur 2011-2016	Volume d'offre neuve annuelle	% en renouvellement urbain	Nb logts en renouvellement	% en extension raisonnée	Nb logts en extension raisonnée
Montlouis-sur-Loire	50%	570	95	30%	29	60%	57
La Ville-aux-Dames	16%	180	30	10%	3	80%	24
Larçay	11%	120	20	10%	2	80%	16
Azay-sur-Cher	8%	90	15	5%	1	85%	13
Véretz	16%	180	30	5%	2	85%	26
CCET	100%	1 140	190	19%	36	81%	135

LE SDAGE

Il s'agit notamment, par l'application stricte du PPRI, de limiter la vulnérabilité des biens et des personnes sachant que l'essentiel du potentiel d'accueil de nouveaux ménages se localise en dehors de la zone inondable, sur le plateau (ZAC "Cœur de ville", ZAC des "Hauts de Montlouis").

Mais il s'agit également de poursuivre les efforts mis en œuvre pour assurer la qualité et la durabilité de la ressource (périmètre de protection, travaux sur les réseaux, interconnexion, sensibilisation à la gestion économe de l'eau...) **en poursuivant notamment la gestion économe du Cénomaniens.**

LE PATRIMOINE MONDIAL DU VAL DE LOIRE

Le périmètre inscrit au patrimoine mondial UNESCO concerne la partie Nord de la commune de Montlouis-sur-Loire localisée en front de fleuve.

Ville ligérienne, par ses caractéristiques géographiques (la vallée, le coteau, le plateau) sa trame bâtie le long des quais..., Montlouis affiche une volonté ferme d'entretenir et de cultiver son identité. Diverses actions déjà engagées ou projetées par la ville de Montlouis permettent d'emblée de

constater de nombreux points de concordance avec le projet de plan de gestion du Val de Loire patrimoine mondial de l'UNESCO :

- la valorisation des cheminements en rive gauche de la Loire,
 - l'aménagement d'un jardin public au droit de l'église,
 - la conservation des séquences paysagère le long de la RD751 dans la partie agglomérée,
 - la valorisation du petit patrimoine symbolique ligérien,
 - La poursuite de l'embellissement de l'espace public le long du quai Albert Bayet,
 - l'élaboration d'orientations d'aménagement.
- Plus précisément cette compatibilité avec le plan de gestion du Val de Loire peut s'apprécier à travers les points suivants :**

✓ **Pour répondre aux enjeux de valorisation du patrimoine (urbain et paysager), de perméabilité visuelle et fonctionnelle des coteaux ainsi qu'aux objectifs d'organisation du développement urbain** des orientations d'aménagement ont été définies, selon l'article L123-1 du code de l'Urbanisme, et ce notamment en front de Loire. Elles définissent les principes d'urbanisation de ces espaces : principes d'implantation des constructions, formes urbaines et typologies à favoriser, perméabilité et cônes de vue à préserver, masses boisées à conserver et réseau de circulations douces. Ces orientations peuvent être consultées dans le dossier " Orientations d'aménagement et de programmation" du PLU".

✓ **En matière de maintien des paysages ouverts du Val**, l'ampleur des espaces classés en zones A et N, tant sur le plateau que dans le val inondable, permet de préserver de larges perspectives visuelles sur les éléments identitaires de la commune.

✓ **Pour maîtriser l'étalement urbain**, le PLU favorise le renouvellement urbain dans les secteurs déjà urbanisés avec notamment la mise en œuvre de l'opération "Cœur de ville".

2. LES ATTENDUS DU PROJET

Afin que Montlouis-sur-Loire joue pleinement son **rôle de pôle d'équilibre au cœur du territoire de l'Est Tourangeau**, le PADD s'est également attaché à répondre, à travers trois piliers aux enjeux de gestion et d'organisation durables de l'espace communal.

2.1. CONSTRUIRE UN TERRITOIRE ATTRACTIF ET DURABLE

CONFORTER LA TRAME VERTE ET BLEUE À TOUTES LES ÉCHELLES

La biodiversité, enjeu planétaire, est présente au cœur des espaces remarquables comme le Val de Loire, les grands parcs, les espaces publics végétalisés et les espaces privatifs tels que les jardins. L'ensemble du patrimoine vert, qu'il soit privé ou public, constitue autant de références à la nature où cohabitent faune et flore. Le déplacement des espèces n'est confronté qu'à des limites construites.

Aussi favoriser la biodiversité, c'est faciliter la perméabilité des limites à toutes les échelles du territoire et c'est maintenir la diversité des êtres vivants et des écosystèmes : la faune, la flore, les milieux mais aussi l'espèce humaine, les races et variétés domestiques ainsi que les interactions entre ces organismes.

C'est donc dans cette perspective que le PADD s'attache à "conforter la trame verte et bleue à toutes les échelles".

Il s'appuie pour cela sur la richesse et la diversité de son milieu naturel :

- les sites Natura 2000 qui sont distincts mais dont la délimitation est identique :
 - au titre de la directive Habitats, le site d'importance communautaire n° FR2400548 intitulé "la Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes" par décision de la commission européenne en date du 7 décembre 2004,
 - au titre de la directive "Oiseaux", la zone de protection spéciale (ZPS) n° FR2140012 "Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire" (arrêté ministériel du 5 juillet 2005),
- l'arrêté de biotope de nidification des sternes de Loire,
- les grands boisements du plateau avec notamment le parc de la Bourdaisière et le Bois des Bredins,
- les grands espaces agricoles protégés (ZAP, A) : leurs étendus, leur positionnement et leurs caractéristiques d'espaces ouverts en font un complément indispensable pour assurer la continuité des corridors écologiques.

MAINTENIR LES GRANDS ÉQUILIBRES NATURELS ET PAYSAGERS

La spécificité de Montlouis-sur-Loire est donc bien de constituer un véritable pôle urbain au sein d'un territoire fortement identitaire : le territoire viticole, **la présence** de la Loire et la richesse patrimoniale **(les hameaux) ainsi que la topographie et les paysages qui lui sont associés sont les éléments physiques et symboliques clefs de la lecture du territoire communal. Concernant les hameaux** Le PLU souhaite conserver la lecture distincte de deux typologies d'habitat qui se côtoient : les cœurs avec un bâti traditionnel dense a forte valeur identitaire et les extensions récentes de faible densité qui constitue une enveloppe urbaine plus banale.

Dans cette perspective, une superficie minimale des terrains constructibles est maintenue à 1000 m² dans le secteur UCp afin de maintenir un contraste permettant une meilleure lecture des groupements bâtis historiques (voir pages suivantes concernant la justification de l'article 5 du règlement d'urbanisme).

C'est donc dans une perspective de valorisation constante de ses composantes identitaires que la ville souhaite à la fois inscrire son développement mais également protéger ses sites sensibles à forte valeur ajoutée patrimoniale.

ORGANISER LE TERRITOIRE POUR MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE ET PARTICIPER À LA PROTECTION DE L'ATMOSPHÈRE

Le PADD s'attache à préserver la cohérence territoriale à travers la gestion équilibrée d'un espace où les différentes fonctions urbaines (l'habitat, les commerces, les services..) naturelles et agricoles doivent s'épanouir et s'articuler tout en s'inscrivant dans un cadre lui-même porteur de l'identité et de l'attractivité communale. Et ce, dans une perspective de maîtrise de consommation d'espace.

A cette fin le projet s'applique à :

- cibler les besoins de développement et à respecter les grands équilibres dans le choix des sites devant changer d'affectation. Cet équilibre s'établit au regard de l'agronomie des terres et de la cohérence avec la ville existante de manière à pouvoir intégrer au mieux les futurs quartiers à la trame urbaine constituée,
- poursuivre les opérations d'intensification urbaine à l'intérieur de la ville,
- diversifier la production de logements et faire le choix de typologies d'habitat moins consommatrices de foncier.

Par ailleurs, la recherche d'une stratégie maîtrisée de la consommation foncière s'apprécie à travers plusieurs éléments :

- un projet urbain qui recherche un rapprochement et une mixité des fonctions urbaines, sur une politique de renouvellement urbain visant à intégrer une partie des futurs habitants et des équipements dans le tissu déjà constitué,
- la recherche de formes urbaines économes en espace,
- l'application du PLH seconde génération qui énonce des objectifs chiffrés de production de logements en renouvellement urbain.

VALORISER LES MODES DE DÉPLACEMENT LES MOINS POLLUANTS

Conformément à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme, le PLU de Montlouis-sur-Loire s'attache à poser un cadre destiné à maîtriser des besoins en matière de déplacement et de circulation automobile.

Tel que le montre le diagnostic (cf. Chapitre 2 du diagnostic), l'utilisation de la voiture particulière automobile reste majoritaire dans les déplacements internes à la ville.

C'est pourquoi, Montlouis-sur-Loire souhaite poursuivre les actions et utiliser tous les leviers visant à développer les autres modes (les transports collectifs et les circulations douces). Elle souhaite également organiser la production urbaine de telle sorte qu'elle serve cet objectif (poursuivre le renouvellement urbain pour rapprocher les fonctions urbaines et limiter les distances dans les déplacements quotidiens).

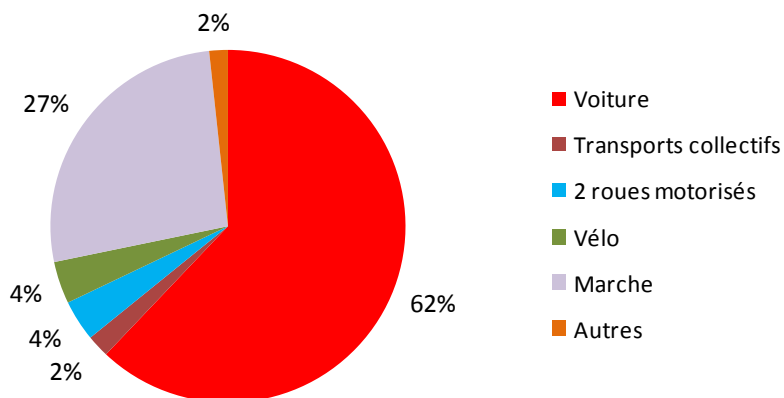
Cette volonté de diversification s'inscrit naturellement dans les axes prioritaires du plan climat visant à limiter les gaz à effet de serre et participe à la mise en œuvre du PDU et notamment du schéma directeur cyclable de l'agglomération tourangelle.

La présence de 3 gares sur la commune est également un atout que la ville espère exploiter au mieux notamment en rentabilisant la production urbaine dans un périmètre proche de ces équipements, tel que le recommande les premiers objectifs du SCOT en cours d'élaboration.

L'objectif étant d'augmenter la part modale des transports collectifs dans les échanges avec le centre de l'agglomération (24% en 2008).

Concernant plus particulièrement la gestion des déplacements liés au développement futur du quart sud/Est du territoire (les 800 logements du quartier des "Hauts de Montlouis" sont prévus sur une quinzaine d'années,

Part des modes utilisés dans les déplacements internes à la commune



ce qui ne correspond qu'à une moyenne d'environ 50 logements par an, et le projet d'un parc d'activités "Qualiparc") la ville de Montlouis-sur-Loire souhaite s'appuyer sur deux dispositifs :

- profiter de l'augmentation du cadencement des trains au départ et à l'arrivée de la gare de Véretz/Montlouis pour inciter les usagers à utiliser les transports en commun. Ce sont les efforts conjoints des différents acteurs qui permettront, à terme, de limiter l'usage des véhicules particuliers. Dans cette perspective, l'objectif opérationnel est, sur la base d'une étude d'identifier des points de regroupement des habitants aux heures de pointe pour un transport par navette vers la gare,
- renforcer son réseau de voiries de manière à diffuser les circulations en évitant ainsi les points de concentration excessif. A cet effet, il sera recherché des débouchés sur la rue de la Frelonnerie, sur la RD85, sur la rue du Saule Michaud, sur la rue Pierre Maître, l'objectif étant de desservir sans distinction la RD751 et la RD 140. A cet effet, l'emplacement réservé n°7 (Aménagement d'un carrefour à l'intersection des rues Maître/Descartes et prolongement de la rue Maître) est destiné à assurer la continuité du réseau viaire depuis les "Hauts de Montlouis" vers la RD751.

Enfin, le renforcement progressif du réseau cyclable participera à élargir le choix du mode de déplacement des habitants.

FAIRE DE LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE LE SOCLE DE L'ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE

La ville dispose d'une attractivité environnementale, conjonction de plusieurs éléments :

✚ Son cadre bâti :

- le centre ancien avec son tissu dense et son système de venelles,
- les cœurs de hameaux où demeure encore une véritable activité (la viticulture),
- les éléments ponctuels du patrimoine bâti.

✚ Sa fonction viticole :

La viticulture participe pleinement à la diversité des fonctions, à la production, à la structuration et à l'entretien des paysages de l'Est Tourangeau. De même que la plaine inondable assure la transition entre le centre de l'agglomération et le pôle de la CCET.

✚ Son cadre naturel :

Où la Loire constitue avec les grands boisements du plateau des éléments structurants.

C'est pourquoi, le PADD s'attache à prendre en compte et composer avec ces différents éléments en proposant des mesures de protection ou de valorisation comme support :

- à la qualité du cadre de vie et aux usages récréatifs et de loisirs des Ligériens,
- à la mise en place d'une politique de développement touristique.

INTÉGRER LES RISQUES NATURELS

La ville de Montlouis-sur-Loire est fortement marquée par sa géographie en particulier par la présence de la Loire et la proximité du Cher.

Cette configuration crée l'identité locale et structure les paysages. Mais elle est également source de risques naturels qu'il convient de prendre en compte dans les actes d'aménagement afin de limiter la vulnérabilité des personnes et des biens.

C'est pourquoi, le PADD tient à identifier et traduire dans sa politique d'aménagement durable, les risques d'inondation et de mouvement de terrain.

2.2. CONSOLIDER LE PROJET URBAIN ET MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE

PRÉSERVER LA QUALITÉ URBAINE ENTRE PATRIMOINES ANCIENS ET INNOVATION ARCHITECTURALE

Montlouis-sur-Loire est passée en 30 ans du statut de village rural et viticole à celui d'un pôle urbain destiné à poursuivre sa croissance et son rayonnement. Cette transformation et ce nouveau statut conduisent à mettre en œuvre des principes fondamentaux dans la politique d'aménagement :

- préserver, entretenir, prolonger l'identité locale à travers des actions ciblées concernant la gestion du paysage bâti constitué. Dès lors, une attention particulière est notamment apportée à l'évolution de la façade ligérienne (et ce, en concordance avec les objectifs du plan de gestion du val patrimoine de l'Unesco) et à l'urbanisation des cœurs d'îlots, notamment, d'Husseau.
- construire le patrimoine de demain en faisant preuve d'innovation et de modernité dans les productions urbaines à venir.

DENSIFIER LA VILLE POUR CONSOMMER MOINS D'ESPACE ET RAPPROCHER LES FONCTIONS URBAINES

Le diagnostic a montré que les sites communaux de développement sont aujourd'hui définis et contenus dans une enveloppe urbaine dont on connaît les contours en fonction de la volonté de la commune de préserver son socle agronaturel et de prendre en compte le risque naturel d'inondation.

Le diagnostic et les actions engagées depuis plus de 10 ans ont également mis en évidence la pertinence et la nécessité de poursuivre les opérations d'aménagement visant à densifier la ville et assurer ainsi son renouvellement urbain.

C'est donc un objectif majeur du PADD que de continuer à inscrire Montlouis-sur-Loire "dans un processus de renouvellement de la ville sans pour autant altérer les espaces bâtis représentatifs de son identité".

Il apparaît ainsi indispensable de maîtriser les conditions de mise en œuvre de cette politique de renouvellement urbain en identifiant et en définissant les conditions de restructuration des sites supports de la croissance urbaine communale, dans un contexte de maîtrise de la consommation d'espace.

C'est pourquoi, les choix exprimés dans le PADD sont destinés à gérer au mieux les besoins d'espace en s'attachant à promouvoir un processus d'intensification urbaine à l'intérieur de l'enveloppe bâtie. A cette fin, le diagnostic dans son chapitre 3 (Organisation urbaine) tient à identifier à l'intérieur de l'enveloppe bâtie les sites potentiellement mutables et de poser les enjeux à prendre en compte dans un processus de renouvellement et d'intensification urbaine.

Ainsi, l'accueil d'une population nouvelle et les besoins en espace correspondants doivent permettre de consolider la ville existante en se réappropriant les secteurs peu denses ou peu structurés.

Ce renouvellement urbain doit également être l'occasion :

- d'assurer la continuité du réseau viaire et notamment les circulations douces (piétons, vélos) en remaillant les cœurs d'îlots,- de mettre en relation les différentes strates ou quartiers de la ville,
- de participer au rapprochement des fonctions urbaines en développant l'habitat à proximité des commerces et des services et limiter ainsi les déplacements automobiles.

La politique de renouvellement urbain menée à l'échelle de la ville conduit, par voie de conséquence, à alléger la pression sur le socle agronaturel de la commune et participe à maîtriser la consommation d'espace.

Elle s'inscrit en cohérence avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat qui prévoient que 30% de la production de logements sur les 6ans à venir (période 2011-2016) s'effectuera en renouvellement urbain.

LES "HAUTS DE MONTLOUIS", LE SITE PERTINENT POUR AMÉNAGER LE FUTUR GRAND QUARTIER DE MONTLOUIS

L'objectif est d'inscrire la production urbaine (logements, équipements, services) dans un processus maîtrisé de consommation d'espace pour limiter l'étalement urbain, en recherchant des formes d'habitat favorisant l'expression d'une intensité urbaine dans les opérations stratégiques. Il s'agit aussi de privilégier les secteurs bien desservis par les transports collectifs pour limiter les déplacements en voiture.

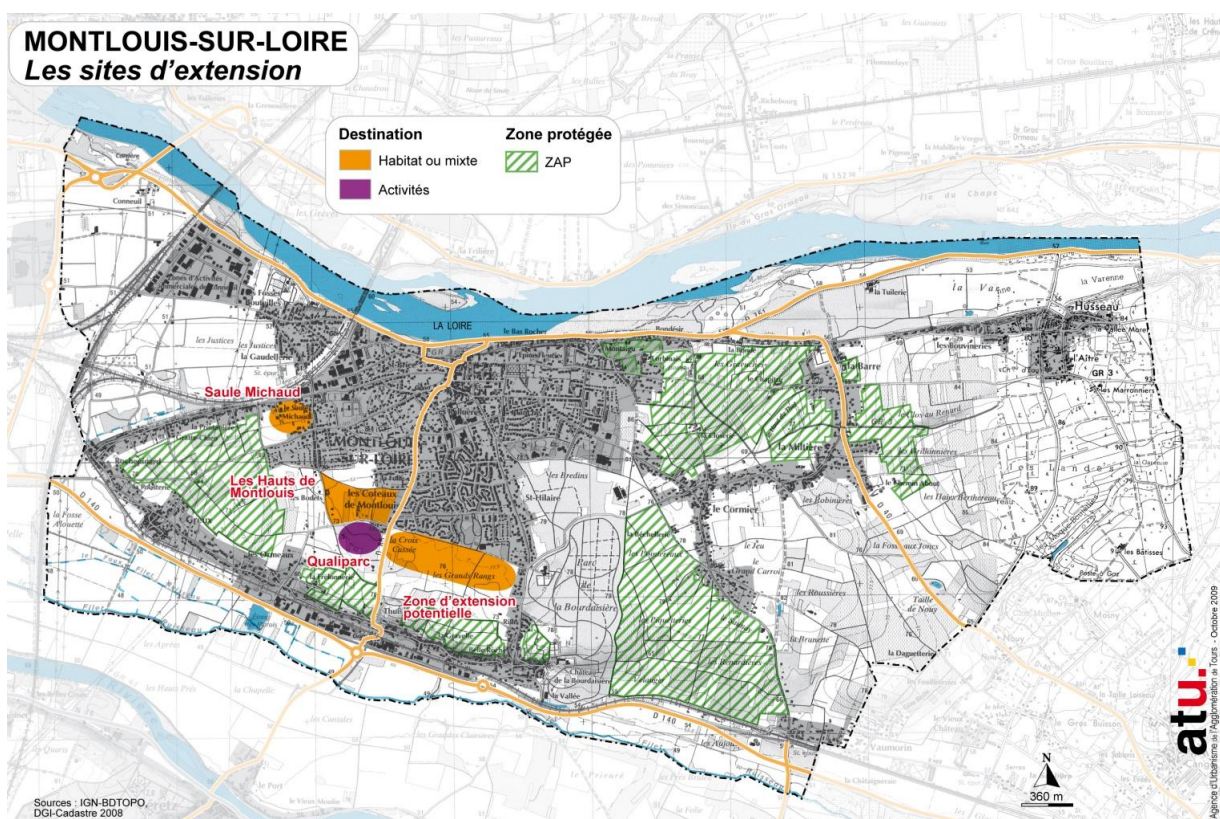
Le site des "Hauts de Montlouis", situé dans l'aire d'attraction de la gare, s'inscrit parfaitement dans cette logique d'équilibre et de cohérence territoriale. C'est ainsi que le PADD affiche le quart Sud/Ouest de la commune comme espace préférentiel de développement.

Ces choix doivent résulter du croisement de plusieurs critères :

- la prise en compte des contraintes naturelles du territoire (inondation, mouvements de terrains),
- la cohérence avec la ville construite : **facilités pour** articuler physiquement et fonctionnellement les nouveaux quartiers au noyau urbain existant,
- la volonté de préserver les meilleures terres agricoles et **les territoires à forte valeur ajoutée identitaire et culturelle,**
- la faculté de protéger et de composer avec les paysages remarquables de la commune.

Ils reposent enfin sur une exigence : organiser les quartiers nouveaux avec une armature urbaine renforcée.

L'opération sera développée sous la forme d'une ZAC afin de conserver une maîtrise publique du développement urbain. Elle s'étendra sur environ 35 hectares avec un programme à dominante d'habitat, mais qui comportera également des commerces de proximité et des équipements qui se réaliseront par tranches successives à un horizon de plus de 10 ans.



PRODUIRE DES LOGEMENTS POUR TOUS

L'agglomération, dans son ensemble, reste sur une dynamique d'accueil positive de population. Cela témoigne d'une attractivité liée à la fois à la qualité du cadre de vie, à la présence de grands équipements publics (notamment l'université) et au maillage du territoire par un tissu économique diversifié pourvoyeur d'emplois.

Pour autant, cette attractivité peut révéler des disparités territoriales.

Ainsi, la production de logements se doit d'être ajustée quantitativement (et ce en concordance avec les objectifs du PLH et sur le moyen terme en prenant en compte les perspectives du SCO).

Le PLH adopté en 2011 fixe un objectif de logements neufs à 95 unités par an pour sa ville centre, soit la moitié du volume défini à l'échelle intercommunale. Sur le PLH suivant (2017-2024), le rythme de production annuel de Montlouis-sur-Loire devrait augmenter, notamment au regard du statut de la commune dans l'armature urbaine du SCoT de l'agglomération tourangelle.

A horizon 2020, **environ 1 250 logements seront à produire**. Parmi ceux-ci, un quart servira à accueillir le desserrement des ménages ; 75% apporteront de la population supplémentaire.

Il est souhaité que ces nouveaux arrivants soient essentiellement des familles, qui trouveraient dans l'offre locale un moyen de poursuivre leur parcours résidentiel.

Cette production doit également être adaptée dans sa typologie afin d'éviter les phénomènes de spécialisation et permettre des parcours résidentiels complets à toutes les échelles.

Il s'agit donc d'un axe majeur du PADD que de répondre à tous les besoins en logement notamment en ciblant les segments spécifiques du parc. L'ensemble impactant les grands équilibres démographiques et la programmation des équipements.

QUALIFIER ET DIVERSIFIER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET COMMERCIALES

✚ Concernant les sites d'activités

Préserver et renforcer la mixité des fonctions sur le territoire communal constitue l'un des enjeux majeurs pour développer un pôle urbain de rayonnement intercommunal. La progression du nombre d'emplois doit pouvoir s'inscrire en cohérence avec la politique de l'habitat (programmation de 600 logements par an) pour renforcer les équilibres territoriaux et rapprocher les fonctions urbaines. L'ensemble pouvant impacter de manière positive sur les migrations domicile/travail.

C'est pourquoi, le PADD affiche comme un objectif majeur d'améliorer l'attractivité économique de l'Est Tourangeau en s'appuyant sur deux axes principaux :

- *poursuivre la valorisation des sites d'activités existants* : dans un contexte de concurrence, la qualité d'aspect, des sites d'activités, et plus globalement la recherche d'une meilleure intégration dans l'environnement constituent les contours d'un programme d'actions déjà engagé et destiné à être poursuivi, notamment pour ce qui concerne le site d'activités des Ormeaux,
- *développer l'activité tertiaire*

La qualité du cadre de vie Montlouisien, son niveau d'équipement et son positionnement à proximité du centre de l'agglomération constituent des indicateurs pertinents posant la question de l'évolution de la structure économique locale. Même si les intercommunalités périphériques du cœur d'agglomération ne sont pas naturellement les lieux privilégiés du développement du secteur tertiaire, l'accueil de ce type d'activités et les besoins fonciers correspondant constituent aujourd'hui un réel enjeu de développement local.

C'est ainsi que l'aménagement de "Qualiparc" représente une opportunité en matière de diversification et de consolidation du socle économique local.

✚ En matière commerciale

Montlouis-sur-Loire dispose d'une armature commerciale et de services organisée au sein de trois pôles.

Chaque pôle possède ses spécificités et ses enjeux propres de restructuration ou de développement.

En ce sens, le PADD donne les objectifs propres à chaque site en fonction de son rôle dans l'organisation commerciale globale. Il s'agira selon les cas d'orienter les actions pour maintenir et consolider l'existant dans

le centre ancien, mais également de développer une offre proportionnée au regard de l'augmentation de population estimée notamment par la mise en œuvre du PLH. Cela concerne principalement l'extension du Pôle Sud-Loire. Enfin le futur dernier grand quartier de Montlouis qui s'aménagera par tranches au cours des dix prochaines années pourra être l'occasion de structurer une nouvelle centralité commerciale.

DÉVELOPPER UNE OFFRE D'ÉQUIPEMENTS EN LIEN AVEC LE STATUT D'UN PÔLE

Le diagnostic a montré que la ville disposait d'un maillage d'équipements de bon niveau dont le rayonnement, pour certains d'entre eux, dépassait largement le cadre communal.

Néanmoins et compte tenu de l'augmentation programmée de la population (en lien avec son statut de pôle), de l'adaptation nécessaire aux évolutions des modes de vie et des évolutions sociodémographiques, des ajustements et des compléments doivent être apportés. Cela concerne :

- La création d'une médiathèque, équipement phare du projet cœur de ville.
- La construction de nouveaux locaux communautaires.
- L'accroissement de l'offre d'hébergement pour personnes âgées avec la modernisation de l'EPHAD (Établissement pour l'hébergement des personnes âgées dépendantes) de la Bourdaisière et la création d'un nouvel EPHAD dans le cadre de l'aménagement du quartier des "Hauts de Montlouis".
- La rénovation des équipements sportifs.

La ville dispose d'une bonne armature d'équipements sportifs. Toutefois la diversité des pratiques et l'évolution des besoins corrélativement à l'augmentation de la population impliquent la mise en œuvre d'un programme évolutif de création, entretien et extension des locaux mis à disposition du public. L'une des priorités à court terme concerne l'extension du gymnase Léo Lagrange avec création de trois salles pour les pratiques corporelles.

Concernant l'accès au très haut débit, la communauté de commune a décidé de s'engager dans une démarche d'étude visant à préciser les moyens à mettre en œuvre. L'ambition étant, à partir de l'analyse de la situation actuelle d'élaborer un projet d'aménagement numérique concrétisé par la mise en œuvre d'un futur schéma directeur.

2.3. FAIRE VIVRE LE PROJET RURAL

Montlouis-sur-Loire considère son espace communal dans un rapport d'égalité entre son territoire urbain et son socle agronaturel. C'est pourquoi, le PADD affiche comme axe stratégique d'une part de préserver la cohérence et la lisibilité de l'espace rural, mais également de participer à la pérennité de ses fonctions agricoles, viticoles, et paysagères voir résidentielles sous conditions.

GARDER LA LISIBILITÉ DE L'ESPACE RURAL

L'analyse de l'organisation urbaine de la commune a mis en évidence une caractéristique forte avec la présence d'un maillage de villages ou hameaux répartis sur l'ensemble du territoire local.

Combinant à l'origine les fonctions viticoles et résidentielles, certains hameaux se sont développés pour accueillir de nouveaux habitants sans lien avec l'activité agricole. Consciente du risque de fragmentation accrue de son territoire, de l'altération des grandes entités paysagères rurales et d'une manière générale soucieuse d'éviter le mitage du territoire par un habitat individuel, Montlouis se donne comme objectif majeur "de maintenir les hameaux à la fois dans leur morphologie et dans leur emprise spatiale". A cette fin, le principe général reste la constructibilité à l'intérieur de l'enveloppe constituée, par densification et comblement des espaces libres et ce dans le respect de la trame bâtie constituée. Le Cormier représente néanmoins une exception compte tenu de sa proximité immédiate de l'entrée Est de la ville et du projet de renforcement du réseau de voirie (CR n° 57 rue de la Béchellerie (Cormier)).

PRÉSERVER LA DIVERSITÉ DES FONCTIONS AU SEIN DE L'ESPACE RURAL

Faire vivre le projet rural c'est mettre en œuvre les leviers permettant aux fonctions présentes d'être confortées tout en respectant l'identité locale et la vocation générale de l'espace considéré.

Dans cette stratégie, la pérennité de la fonction viticole constitue une priorité.

Depuis plus de 20 ans, Montlouis-sur-Loire s'est forgée une place originale dans l'agglomération en s'appuyant sur un trépied culturel, patrimonial et viticole :

- ville de culture avec son festival de Jazz et une importante programmation culturelle,
- ville ligérienne, elle a créé la première Maison de la Loire en 1986 dans le cadre du Contrat de Plan,
- et, bien sûr, **ville viticole** avec son appellation d'origine contrôlée " Montlouis sur Loire ", depuis 1938.

L'activité viticole très présente, contribue à marquer fortement l'identité de Montlouis "entre ville et vigne".

La valorisation de cette activité productrice de paysages nécessite que soit affirmée la pérennité de l'usage agricole des terres surtout dans les zones soumises à la pression urbaine.

C'est pourquoi, le PADD affiche comme principe fort de garantir le maintien d'un territoire agricole stable :

"renforcer la protection du terroir en cohérence avec l'urbain".

Cela passe notamment par :

- le durcissement de la réglementation dans le secteur Ap (zone AOC Montlouis plantée ou potentielle),
- la mise en œuvre d'une zone agricole protégée (ZAP) afin notamment de maintenir des coupures vertes et maîtriser les fronts urbains.

Rappel de l'article L.112 code rural concernant les ZAP

Des zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique peuvent faire l'objet d'un classement en tant que zones agricoles protégées. Celles-ci sont délimitées par arrêté préfectoral pris sur proposition ou après accord du conseil municipal des communes intéressées, après avis de la Chambre d'agriculture, de l'Institut national des appellations d'origine dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et de la Commission départementale d'orientation de l'agriculture, et enquête publique. L'existence de parcelles boisées de faible étendue au sein d'une telle zone ne fait pas obstacle à cette délimitation.

Tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une zone agricole protégée doit être soumis à l'avis de la Chambre d'agriculture et de la Commission départementale d'orientation de l'agriculture. En cas d'avis défavorable de l'une d'entre elles, le changement ne peut être autorisé que sur décision motivée du préfet.

Enfin, la vocation agricole du territoire ne se cantonne pas uniquement à la viticulture même si celle-ci est prépondérante. C'est en ce sens que le PADD invite à "poursuivre le projet agri-urbain de l'Est Tourangeau" dans le cadre de la mise en œuvre des 5 axes d'actions validés en 2004.

Une attention particulière est apportée à la varenne inondable d'une part confirmée dans son statut agricole par un classement en zone A et où un effort particulier est engagé par la collectivité pour favoriser l'implantation de porteurs de projets et maintenir les activités existantes (maraichage, et grandes cultures). L'objectif étant également de développer des circuits courts entre le producteur et le consommateur.

CRÉER UNE ZONE D'ACTIVITÉS AGRICOLES ET VITICOLES

Le diagnostic a montré que même si la viticulture sur le territoire de l'Est Tourangeau est une activité dynamique, elle est toutefois confrontée à différents enjeux économiques, sociaux et environnementaux concernant notamment :

- la localisation des exploitations viticoles dans les hameaux, avec les conditions de dessertes et d'exploitation peu adaptées (rues étroites, nuisances sonores, impossibilité d'extension...),
- les obligations de mise aux normes sanitaires et environnementales...

Dans ce contexte, le regroupement des activités de production viticole et vinicole, au sein d'une zone d'activités apparaît comme la solution la plus adaptée.

Dès lors, le PADD affiche comme objectif de développer un pôle économique agricole et viticole afin de promouvoir une viticulture dynamique et adaptée au contexte économique de ce secteur d'activités.

Il s'agit notamment :

- de répondre aux besoins de confortation et de développement de la profession viticole sur le territoire notamment par l'accès au foncier bâti ou à bâtir conforme à des conditions modernes d'exploitation tout en limitant les nuisances d'une localisation de ces bâtiments dans un secteur à valeur patrimoniale qu'est Husseau,
- de limiter le mitage de l'espace agricole et des paysages en contrôlant l'installation diffuse de constructions agricoles,
- de regrouper des activités potentiellement bruyantes dans un secteur où les constructions seront encadrées,

- de développer un projet à valeur d'exemple, alliant principes du développement durable, HQE, qualité architecturale et intégration paysagère des bâtiments,
- de créer en un même lieu une véritable synergie autour des activités agricoles et para viticoles.

La mise en œuvre du projet (après viabilisation et aménagement) aboutira au regroupement des activités de production viticole et vinicole pour permettre une rationalisation des moyens de production, et une meilleure promotion des vins : bâtiments de stockage de matériels ou de matières, bâtiments de production, espaces de vente ... Il permettra également l'implantation de constructions nouvelles affectées à des d'activités économiques identifiées et reconnues en lien ou dans le prolongement de l'activité viticole pour garantir une organisation plus cohérente de la filière (machinisme agricole, prestation de services agricoles et œnologie, bâtiments de stockage et de commercialisation des produits...).

Ce projet développé par la ville de Montlouis-sur-Loire et la CCET dans le cadre de l'exercice de ses compétences " Aménagement de l'espace communautaire " et " Développement économique "s'inscrit dans la continuité des actions menées au titre du projet agri-urbain.

CHAPITRE 2

L'EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS PAR SECTEUR

1. LES GRANDS PRINCIPES DU ZONAGE

1.1. DÉLIMITATION DES GRANDES CATÉGORIES DE ZONES (U, AU, A, N)

Sur la base des articles L. 123-1-5 et des articles R. 123-4 à R. 123-9 (qui définissent 4 grands types de zones U, AU, A et N), le présent règlement s'organise en 9 zones différentes :

- 6 zones urbaines : 4 mixtes **UA, UB, UC, UP** et 2 spécifiques **UE, UX**
- 2 zones à urbaniser : **1AU et AU**
- 1 zone agricole : **A**
- 1 zone naturelle : **N**

ZONES URBAINES : ZONES 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.

Les 6 zones urbaines (UA, UB, UC, UP, UE et UX) relèvent de deux ensembles différents :

DES ZONES URBAINES MIXTES :

UA : zone centrale, centre-ville ou centre-bourg, comportant du logement, du commerce, des bureaux, des équipements, etc. Souvent dense.

UB : zone de développement périphérique relativement dense, zone mixte de transition entre centre-ville et habitat individuel, de l'intermédiaire au collectif, avec commerces et services le cas échéant.

UC : zone d'extension urbaine résidentielle composée principalement de logements individuels.

UP : zone d'habitat patrimonial et d'activités viticoles des hameaux.

DES ZONES URBAINES D'AFFECTATION SPÉCIFIQUE :

UE : zone d'équipements collectifs à l'échelle de la ville.

UX : zone d'activités économiques, destinée au regard de ses caractéristiques aux fonctions suivantes : bureaux, commerces, artisanat, industrie, entrepôts (R. 123-9 du code de l'urbanisme).

ZONES À URBANISER : ZONES 1AU ET AU

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils couvrent des sites qui ont vocation à accueillir de nouveaux quartiers dans le cadre d'opérations d'ensemble cohérentes.

Les zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Les zones AU concernent des espaces naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

ZONES AGRICOLES : ZONE A

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A (A l'exception des zones AP).

ZONES NATURELLES : ZONES N

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, 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 d'espaces naturels.

1.2. DÉLIMITATION ET CARACTÉRISTIQUES DES ZONES URBAINES

ZONE UA

La zone UA est une zone de grande mixité : habitat collectif, habitat individuel, commerces, services, administration...

Elle correspond au cœur de ville historique à forte valeur patrimoniale, principalement organisé à partir des rues Descartes, Rabelais et Plantin et à partir de la place François Mitterrand.

La zone UA comprend 4 secteurs

Le secteur UAaⁱ

Le secteur UAaⁱ, localisé le long du quai Albert Baillet correspond à la partie inondable du centre ancien répertoriée en zone B1 dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles (zone inondable urbanisée d'aléa faible).

Les dispositions réglementaires visent principalement à conserver et valoriser la trame bâtie ancienne.

Les secteurs UAb et UAc

Ils correspondent aux secteurs de centralité localisés de part et d'autre du noyau historique. L'objectif est de finaliser l'aménagement de ces quartiers notamment par l'adjonction de quelques logements collectifs afin de développer un véritable centre-ville à l'échelle de Montlouis-sur-Loire.

Le secteur UAc comprend, notamment, les principaux équipements scolaires de la commune, le centre commercial des Coteaux et des opérations d'habitat collectif.

C'est le secteur où s'expriment les hauteurs les plus hautes (R+4)

Il comprend un périmètre de projet correspondant à la restructuration du centre commercial des Coteaux (voir document 3 du PLU – Orientations d'aménagement).

Le secteur UAd : secteur de renouvellement urbain du centre-ville

Il est destiné à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble s'inscrivant dans la politique de reconquête du centre-ville et destinée notamment à développer une gamme variée de logements, renforcer l'offre d'équipements.

Ce secteur est soumis à des orientations d'aménagement et de programmation.

Pôle d'animation principal, la zone UA constitue le centre-ville de Montlouis-sur-Loire qui à ce titre va poursuivre le renforcement de sa structure urbaine tout en prenant en compte la spécificité des secteurs qui le composent. *Certaines parties de la zone UA sont soumises à des risques de mouvements de terrains dont la nature et le degré de gravité peuvent différer (la carte des périmètres à risques est annexée au dossier de PLU).*

En conséquence, les occupations et utilisations du sol sont autorisées dès lors qu'elles n'ont pas pour effet d'aggraver les risques ou d'en provoquer de supplémentaires.

ZONE UB

Cette zone recouvre une partie de l'urbanisation résidentielle, hors centre-ville et zone spécifique d'habitat pavillonnaire. Elle est composée principalement d'habitat et de quelques commerces et services d'accompagnement (mixité des fonctions), dans un tissu allant du petit collectif au collectif dans les cœurs de quartiers à l'habitat individuel (mixité des formes d'habitat).

Elle regroupe les quartiers des Brossereaux, de la Croix Blanche, de la vallée de Saint-Brice et des Pentes de Bodet.

Outre sa fonction de transition entre les tissus du centre-ville et les tissus principalement pavillonnaires, la zone UB peut aussi recouvrir les terrains bordant les axes structurants pouvant accueillir de l'habitat collectif en rapport avec la fonction, voire le gabarit des voies.

La zone permet ou favorise le renouvellement urbain (voir les orientations d'aménagement sur le secteur de la Vallée de Saint-Brice), notamment dans des secteurs où une recomposition urbaine paraît opportune. Les règles vont permettre l'évolution morphologique ou de destination des quartiers. Dans ce cadre, l'organisation du bâti doit :

- assurer une transition avec les secteurs pavillonnaires avoisinants,
- structurer les axes principaux par une évolution des volumes et des densités bâtis.

La zone UB comporte un secteur :

✚ Le secteur **UB¹** qui correspond à la partie du val inondable urbanisée classée en aléa faible dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles.

La prise en compte du risque est destinée à diminuer la vulnérabilité des personnes et des biens exposés.

ZONE UC : ZONE À CARACTÈRE D'HABITAT DE FAIBLE DENSITÉ

La zone UC comprend les quartiers constitués d'ensembles homogènes de type pavillonnaire (lotissements classiques), isolés ou collés, ou maisons de ville. Les densités et les hauteurs sont relativement basses.

Ces quartiers n'ont pas vocation à évoluer sensiblement dans leur typologie ou leur destination à l'échéance du PLU révisé (notamment une évolution vers l'habitat collectif). Toutefois, l'introduction d'une certaine forme de mixité n'est pas à exclure notamment en diversifiant les fonctions par un renforcement des équipements collectifs ou l'introduction de quelques commerces ou services selon les cas.

Les dispositions réglementaires visent à maintenir la structure urbaine existante en évitant les densifications excessives et en prenant en compte la spécificité morphologique des différents quartiers.

Les principaux enjeux sont liés à la poursuite de la requalification des espaces publics et notamment le réseau de voiries secondaires afin de développer les circulations douces.

La zone UC comprend 5 secteurs

✚ Le secteur UCb (Madeleine Vernet)

Le secteur UCb est un secteur où se localisent quelques grandes propriétés bâties. Situé au Nord de la rue Madeleine Vernet, à proximité du rebord de plateau, il participe à la diversité de la trame urbaine communale. Afin de conserver cette lecture originale du paysage, l'article 5 du règlement d'urbanisme prévoit une surface minimale constructible de 3000 m².

✚ Les secteurs de la zone inondable UCi¹ UCi², UCi³

Ils correspondent à la partie du val inondable urbanisée classée en aléas faible à fort dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles. Compte tenu du risque existant, des prescriptions spécifiques s'appliquent en matière d'occupations et d'utilisations du sol à la fois pour les constructions existantes et les projets. Ces dispositions concernent le quartier des Fosses Bouteilles.

✚ UCp secteur de transition (hameaux)

Le secteur UCp correspond aux zones d'extension d'habitat autour des hameaux.

Afin de préserver le contraste entre cette typologie d'habitat (peu dense) et les cœurs de hameaux (denses) et participer ainsi au maintien d'une diversité paysagère, l'article 5 du règlement d'urbanisme prévoit une surface minimale constructible de 1000 m².

ZONE UE : ZONE URBANISÉE A CARACTÈRE D'ÉQUIPEMENTS

La zone UE regroupe les secteurs dans lesquels sont implantés les principaux équipements collectifs d'intérêt général (équipements scolaires, culturels, administratifs, sportifs, de santé, sociaux, militaires, de loisirs, etc.), lesquels relèvent à la fois d'un parcellaire, et d'une affectation particulière. Ils concernent souvent de grandes unités foncières.

La zone UE concerne les sites suivants :

- le pôle d'équipement comprenant notamment la gendarmerie localisée au Sud de la rue Paul-Louis Courier,
- le parc des Coteaux et le club de tennis,

- les installations sportives localisées le long de la rue de la Gaudellerie et de la rue Descartes,
- le pôle culturel et de loisirs (Ligéria, Arcadine ...),
- les équipements de l'EPHAD (Etablissement pour l'hébergement des personnes âgées dépendantes) de la Bourdaisière.

Le secteur UEi qui s'établit à l'entrée Nord-Ouest de la commune, le long de la rue de la Gaudellerie, correspond à la partie du val inondable classée en aléa faible dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation.

ZONE UP : ZONE URBANISÉE D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

La zone UP regroupe les noyaux d'habitat ancien (les hameaux ou villages) disséminés sur l'ensemble du territoire communal :

- étirés le long du coteau du Cher, Greux, Thuisseau, La Gravelle, ...
- situés sur l'éperon rocheux de Rochepinard,
- implantés sur le plateau viticole : Le Cormier, La Miltière et Husseau dont l'une des particularités est de posséder une école.

Elle présente en termes de morphologie des similitudes avec le centre-bourg historique. La trame urbaine se caractérise par :

- la continuité du bâti et son positionnement proche ou à l'alignement des voies,
- l'organisation des bâtiments sur la parcelle (présence de cours et dépendances),
- une homogénéité dans les volumes et les matériaux de construction des bâtiments,
- des rues relativement étroites,
- une trame parcellaire spécifique.

Dans le respect de la trame bâtie existante, cette zone est destinée à poursuivre une évolution maîtrisée par adjonction de quelques constructions complémentaires à usage d'habitat et d'activités compatibles avec celle-ci (notamment liés à la viticulture).

Les dispositions réglementaires ont pour objets de :

- favoriser la réhabilitation, la restauration et l'extension des bâtiments existants dans le respect des principales caractéristiques de l'habitat traditionnel rural (articles 5, 11 et 14 du règlement d'urbanisme),
- assurer l'insertion des constructions nouvelles à la trame urbaine ancienne (articles 6, 7, 10 du règlement d'urbanisme),
- préserver l'effet de densité lié au regroupement des habitations et participer à la valorisation des hameaux,
- prendre en compte les risques naturels.

Le secteur UPi1 correspond à la partie du val inondable classée en aléa faible dans l'Atlas des zones inondables de la Vallée du Cher.

Les restrictions qui s'appliquent à ce secteur en matière d'occupations et d'utilisations ont pour objectif de prendre en compte le risque.

ZONE UX : ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La zone UX se décompose en cinq secteurs :

✚ Le secteur UXc "les Brossereaux"

Il est destiné à poursuivre l'accueil d'activités économiques à l'exception de celles ayant un caractère industriel.

Il est situé à l'Est de la partie agglomérée, le long de la rue Victor Laloux.

Afin de gérer l'articulation entre la zone d'activités et le paysage rural à l'Est, et de valoriser l'entrée de ville, le parti d'aménagement prévoit le renforcement de la trame verte en limite Est de zone tout en préservant l'accueil de nouvelles activités.

✚ Les secteurs situés en zone inondable

Le secteur UXⁱ

Le secteur UXⁱ "le Saule Michaud" s'établit à l'entrée Nord-Ouest de la commune de part et d'autre de la rue P. Maître. Il correspond à la partie du val inondable classée en aléa faible dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation

Conformément au PPR, des mesures de prévention s'imposent concernant le stockage des substances et préparations dangereuses.

Le secteur UX²

Le secteur UX² : "Les Ormeaux-Thuisseau" est localisé dans la vallée du Cher, au Sud de la commune, le long de la RD140. Il correspond à la partie du val inondable classée en aléa moyen dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation.

Conformément au PPR, des mesures de prévention s'imposent concernant le stockage des substances et préparations dangereuses.

Par ailleurs, des restrictions s'appliquent en matière de coefficient d'emprise au sol pour les extensions des constructions existantes ainsi que pour les constructions nouvelles.

Afin d'assurer la restructuration et la requalification du site le long de la RD140 des prescriptions s'appliquent notamment au niveau du traitement des façades du traitement paysager des espaces non construits, du traitement paysager des délaissés de terrains issus des modifications du tracé de la RD140.

✚ Le secteur UX^d localisé au Sud/Est, le long de la RD140

✚ Le secteur UX^z

Il correspond au site d'activités industrielles dénommé parc d'activités de Conneuil.

Il est localisé à l'entrée Nord-Ouest de la ville, le long de la RD751.

Il fait l'objet d'une procédure de ZAC toujours en vigueur.

1.3. DÉLIMITATION ET CARACTÉRISTIQUES DES ZONES À URBANISER

LES ZONES MIXTES À DOMINANTE RÉSIDENNELLE (1AU, AU)

La zone 1AU correspond aux espaces libres ouverts à l'urbanisation dans le cadre de la mise en œuvre du présent PLU.

Localisés sur le plateau, ces derniers doivent permettre de développer des programmes d'aménagement répondant aux objectifs de mixité et de qualité urbaine validés par la commune.

L'urbanisation de cette zone ne pourra intervenir qu'après réalisation des équipements d'infrastructures indispensables. Elles sont également pour partie les supports de la mise en œuvre du programme local de l'habitat de la CCET qui prévoit un volume de construction annuel de 95 logements sur la période 2011-2016.

✚ Le secteur 1AUa : secteur à dominante d'habitat "le Saule Michaud"

Localisé dans la continuité Sud du quartier des Bodet l'aménagement de ce secteur est destiné à :

- terminer l'urbanisation du cadran Nord-Ouest de la commune,
- organiser un aménagement cohérent sur des espaces libres bordés d'opérations,
- renforcer et diversifier l'offre en logement,
- prendre en compte la dimension paysagère du site.

Ce secteur constitue un espace cohérent de développement urbain car il s'inscrit en continuité de la ville bâtie et bénéficie d'une bonne desserte notamment par les rues de la Gaudellerie, et de Boisdenier, qui assurent les liens avec le centre communal. Il constitue la dernière tranche d'une opération engagée en 2009.

Il bénéficie par ailleurs de la proximité des équipements et d'une bonne accessibilité à la gare.

La taille du site est de nature à permettre la réalisation de programmes d'aménagement à dominante résidentielle répondant aux objectifs de mixité et de qualité urbaine validés par la commune, notamment dans le cadre du programme local de l'habitat.

✚ **Le secteur 1AUb : secteur à dominante d'habitat "Saint-Ermé"**

Ce secteur constitue un espace cohérent de développement par les possibilités qu'il offre (un cœur d'îlot vide de construction à desservir par la rue Madeleine Vernet et la rue de la République et Victor Laloux) de conforter et de densifier l'armature urbaine sans solliciter les espaces agronaturels périphériques. La mise en œuvre de cette politique de renouvellement urbain, sur la base d'un projet global d'aménagement conduit à mobiliser et à réorganiser le parcellaire existant. Elle conduit également à inscrire un nouvel emplacement réservé afin d'assurer la desserte Nord de cette opération.

Ce secteur bénéficie de tous les avantages liés à la proximité du centre-ville et des équipements et services correspondants.

La taille du site est de nature à permettre la réalisation de programmes d'aménagement à dominante résidentielle répondant aux objectifs de mixité et de qualité urbaine validés par la commune, notamment dans le cadre du programme local de l'habitat.

Son urbanisation est destinée à :

- développer un programme mixte d'habitat (maisons de ville et petits collectifs),
- irriguer le cœur d'îlot par une desserte Nord/Sud complétant le réseau viaire communal,
- assurer une continuité Est/Ouest entre le centre-ville et le quartier des Brossereaux.

✚ **Le secteur 1AUc : secteur à dominante d'habitat "les Goiselles"**

Il s'agit d'un espace libre à la lisière du bois des Bredins, localisé entre le site commercial des Brossereaux et le pôle d'équipements culturel et de loisirs (Ligéria, Arcadine...).

Son urbanisation doit permettre de renforcer l'offre en logements à proximité des commerces et des services tout en complétant le maillage des itinéraires de circulations douces (piétons et vélos).

✚ **Le secteur 1AUg : secteur à dominante d'habitat "les Aujoux"**

Le secteur 1AUg "Les Aujoux" est localisé à l'entrée Est de la ville, le long de la RD140.

Son aménagement est destiné à trouver des formes d'habitat adaptées pour favoriser dans de bonnes conditions, la sédentarisation des gens du voyage. Afin de favoriser l'insertion du projet au site et de répondre aux critères qualitatifs énoncés à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme, l'urbanisation du secteur est soumise à des orientations d'aménagement, traduisant ainsi les grands principes d'aménagement issus des études préalablement engagées.

✚ **Le secteur 1AUd : secteur à dominante d'habitat "le Cormier"**

Ce secteur est localisé sur le plateau, à l'entrée Est du centre-ville de Montlouis, à proximité du pôle d'habitat et de commerces des "Brossereaux".

Il constitue un espace cohérent de développement urbain grâce à sa localisation proche de la ville et sa situation sur un des axes d'accès à Montlouis-sur-Loire.

La taille du site est de nature à permettre la réalisation de programmes d'aménagement à dominante résidentielle répondant aux objectifs de mixité et de qualité urbaine validés par la commune, notamment dans le cadre du programme local de l'habitat.

Le développement de la fonction résidentielle du Cormier tout en préservant une coupure verte entre le hameau et la ville doit s'appuyer sur les caractéristiques du village ancien par :

- la gestion des espaces publics,
- l'orientation et les caractéristiques du réseau de desserte,
- la prolongation des morphologies, dispositions, configurations, implantations originales du bâti du village.

✚ **Le secteur 1AUz : secteur mixte de développement urbain "Les Hauts de Montlouis"**

Ce secteur constitue un espace cohérent de développement urbain de par sa proximité immédiate à la ville et sa situation par rapport aux axes majeurs de circulation.

Il bénéficie par ailleurs de la proximité des équipements et de la gare de Montlouis-Véretz.

Le choix du site est le résultat du croisement de plusieurs critères :

- il s'inscrit dans le prolongement de la trame urbaine,
- il respecte le potentiel viticole,
- il permet de révéler la qualité des paysages Montlouisiens.

La taille du site est de nature à permettre la réalisation de programmes d'aménagement à dominante résidentielle répondant aux objectifs de mixité et de qualité urbaine validés par la commune, notamment dans le cadre du programme local de l'habitat.

Il est destiné à la réalisation d'un futur quartier à dominante résidentielle s'étendant sur 34 hectares et permettant d'accueillir plus de 1.000 personnes dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

L'ensemble comportera, à terme, environ 800 logements.

Principaux objectifs :

- . en adéquation avec le PLH, développer un programme de logements diversifiés répondant aux objectifs de mixité urbaine permettant de maintenir l'attractivité de la commune et de répondre aux besoins locaux,
- . organiser le nouveau quartier en cohérence avec la ville existante en préservant les grands équilibres spatiaux communaux (agriculture, paysage...),
- . développer des typologies et des formes urbaines adaptées en travaillant les rapports de densité bâtie, le traitement des espaces publics et les relations aux espaces paysagers.

LES ZONES D'AFFECTATION SPÉCIFIQUE : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET ÉQUIPEMENTS

✚ Le secteur 1AUx : secteur d'activités économiques à dominante tertiaire

Ce futur secteur de développement économique à dominante d'activités tertiaires (d'environ 6 hectares) est destiné à compléter et diversifier l'offre à l'échelle communautaire et communale dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté.

Il peut également recevoir des équipements d'intérêt collectif (centre de secours, extension de la gendarmerie...).

Localisé en façade Est de la rue Pau-Louis Courier, en entrée de ville, il bénéficie d'une " accroche " aux nouveaux quartiers. **Il s'inscrit également en cohérence avec les objectifs de protection du terroir viticole.**

✚ Le secteur 1AUv : secteur d'activités agricoles et viticoles

La zone 1AUv est une zone à urbaniser correspondant aux espaces libres localisés à l'Est de Montlouis-sur-Loire, entre le hameau de "La Miltière" et la commune de Saint-Martin-le-Beau.

Elle est destinée à recevoir, à court terme, une urbanisation permettant la réalisation d'un pôle économique viticole.

Elle permet ainsi l'accueil d'activités agricoles ainsi que toutes autres activités économiques en lien ou complémentaires à ces dernières.

La zone 1AUv, localisée le long de la RD40 entre dans le champ d'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme visant à assurer la maîtrise de l'urbanisation le long des voies classées à grande circulation.

Le projet d'extension de la zone d'activités prend en compte les cinq critères mentionnés à l'article L.111-1-4 :

En conséquence, la marge de recul de 75 mètres ne s'applique pas le long de la RD40.

Le choix du site est le résultat du croisement de plusieurs critères :

- il épargne les meilleurs terroirs de la commune,
- il n'impacte pas ou peu sur les exploitations agricoles existantes,
- sa déclivité constitue un atout dans le process viticole,
- la géographie du site et la présence de boisements peuvent favoriser l'intégration des constructions dans le paysage,

- il est central par rapport aux sièges d'exploitations et proche de Husseau (hameau qui concentre l'essentiel des membres de la profession),
- il est relativement accessible, "accroché" à la RD40,
- il résulte d'un travail en commun mené avec le syndicat des vins.

Sa taille, environ 18 hectares, permet de structurer à moyen terme un véritable pôle et de mettre en synergie les activités économiques en lien avec l'agriculture. Le projet d'aménagement d'ensemble requis et la maîtrise publique de l'opération seront des garants pour une mise en œuvre cohérente de l'opération.

LES ZONES A URBANISER SOUMISE À PROCÉDURE DE RÉVISION OU DE MODIFICATION

La zone AU correspond aux espaces à caractère naturel destinés à être ouvert à l'urbanisation après modification ou révision du PLU.

Elle comprend deux secteurs

Le secteur AUXz correspond aux espaces libres localisés au Sud du futur quartier des "Hauts de Montlouis". Il est destiné au développement d'une zone d'activités économiques "Qauliparc" comprenant des activités tertiaires, venant diversifier et compléter l'offre à l'échelle communautaire et communale. La zone pourra également recevoir des équipements d'intérêt collectif.

Le secteur AUv est une zone à urbaniser correspondant aux espaces libres localisés à l'Est de la Montlouis-sur-Loire, entre le hameau de « La Miltière » et la commune de Saint-Martin-le-Beau.

Elle est destinée à recevoir une urbanisation permettant la réalisation d'un pôle économique viticole.

Elle permettra ainsi l'accueil d'activités agricoles ainsi que tous autres activités économiques en lien ou complémentaires à ces dernières.

1.4. DÉLIMITATION ET CARACTÉRISTIQUES DES ZONES AGRICOLES (A)

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Certaines parties de la zone A sont soumises à des risques de mouvements de terrains dont la nature et le degré de gravité peuvent différer (la carte des périmètres à risques est annexée au dossier de PLU).

Occupant plus du tiers de la commune, elle comprend une zone et cinq secteurs.

La zone A fait l'objet d'une mise en valeur agricole des terres. Elle occupe la zone de plateau en dehors des parcelles dévolues à la vigne.

✚ **Le secteur Aeⁱ: secteur d'équipements techniques en zone inondable**

Conformément à l'article L.123.1 du code de l'urbanisme, la zone A peut accueillir des équipements d'intérêt collectif. C'est pourquoi, au sein de la varenne Ouest agricole de la commune, dans la prairie de *Conneuil*, en rive Nord de l'éperon rocheux de Rochepinard, a été délimité un secteur recevant des équipements techniques communaux (station d'épuration et déchetterie).

Il s'agit d'équipements existants dont la localisation répond à la gestion de contraintes techniques. Le zonage, par ailleurs a été déterminé afin de permettre l'extension de ces équipements dans la partie Est du site.

Ce secteur correspond à la partie du val inondable classée en zone A1 dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles (zone inondable d'aléa faible).

✚ Le secteur Ah et Ahⁱ

Le secteur Ah correspond à des espaces recevant ponctuellement des constructions au sein de l'espace agricole. Seules sont autorisées l'extension des bâtiments existants et la construction d'annexes.

Le secteur Ahⁱ correspond à la partie du val inondable classée en zone A1 dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles (zone inondable d'aléa faible).

✚ Le secteur Aⁱ

Le secteur Aⁱ correspond à la partie du val inondable classée en aléas faible à fort dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles.

Les dispositions réglementaires ont pour objet :

- de permettre le développement de l'activité agricole en autorisant les constructions qui lui sont liées,
- de limiter le mitage de l'espace en obligeant les constructions nouvelles à usage d'habitation à s'implanter à proximité des bâtiments existants.

✚ Le secteur Ajⁱ

Le secteur Ajⁱ correspond à la partie du val inondable classée en aléa faible. Dans ce champ d'expansion des crues, sont autorisés les constructions légères et les équipements liés à la culture des jardins familiaux.

✚ Le secteur Ap

Le secteur Ap a été délimité en prenant en compte l'aire du vignoble AOC Montlouis-sur-Loire effectivement planté. Il regroupe ainsi les sites localisés sur le plateau et majoritairement positionnés dans la partie Est de la commune.

Les dispositions réglementaires visent à assurer la pérennité de cette activité à la fois ressource économique et vectrice de l'identité paysagère communale. La totalité de ces terrains sont, par ailleurs, répertoriés en zone agricole protégée (ZAP).

Outre la protection du territoire et donc du patrimoine économique local, la délimitation de ce secteur est également liée à la valeur esthétique des sites concernés. La culture de la vigne produit des paysages marquant fortement l'identité de la commune et constituant l'un des points forts de l'attractivité touristique locale. Ainsi, Montlouis-sur-Loire possède de larges fenêtres visuelles permettant de découvrir l'étendue du paysage viticole. Cette lisibilité et cette qualité doivent être préservées par un zonage et un dispositif réglementaire adaptés.

1.5. DÉLIMITATION ET CARACTÉRISTIQUES DES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison 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 d'espaces naturels. Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N comprend ainsi les sites participant à la cohérence de la trame paysagère et naturelle de la commune : la grande coulée verte centrale organisée à partir des grands espaces boisés de la Bourdaisière et des Bredins, les espaces boisés significatifs du plateau...

La zone N comprend 4 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels certaines occupations et utilisations du sol peuvent être autorisées sous réserve de rester compatible avec la qualité des milieux naturels et des paysages environnant ou de prendre en compte le risque d'inondation :

✚ Le secteur Naⁱ : aire d'accueil des gens du voyage

Localisé sur la rive gauche de la Loire, au lieudit "*L'Isle de Conneuil*", il correspond à la partie du val inondable classée en zone A3 dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles (zone inondable d'aléa fort). Il est réservé aux constructions et installations liées à la gestion de l'aire des gens du voyage.

✚ Le secteur Ne

Il regroupe des secteurs recevant ou destinés à recevoir des activités et des équipements d'intérêt collectif divers (centres de vacances, espaces de sports et de loisirs, activités touristiques...) localisés au contact de la zone naturelle ou agricole de la commune.

Le secteur Ne comprend quatre sites :

- *Le site de Thuisseau* : localisé au Sud de la commune le long des coteaux de la vallée du Cher, il correspond au centre de vacances et de séminaires d'entreprise. Il s'agit d'une grande propriété bâtie avec son parc pour partie répertorié en espace boisé classé.
- *Le site des Goiselles* : localisé à l'articulation entre le hameau du Cormier et l'entrée Est de la commune, il est destiné à être aménagé en espace libre de jeux (ce projet fait l'objet de l'emplacement réservé n°19). Il participe également à la cohérence de la trame paysagère communale.
- *Le site de Bondésir* : il est destiné au développement des activités d'accueil touristique.
- *Le site des Bredins* : il peut accueillir des équipements de loisirs.

✚ Le secteur Neⁱ : secteur d'équipements de sports et de loisirs en zone naturelle inondable

Localisé sur la rive gauche du Cher, à l'entrée Nord-Est de Montlouis-sur-Loire, il correspond à la partie du val inondable classée en zone A3 dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles (zone inondable d'aléa fort).

C'est un secteur de sports et de loisirs, regroupant des activités telles que la piscine, le camping, les terrains de tennis, qu'il convient de renforcer notamment dans le cadre de la politique d'agglomération de valorisation des corridors fluviaux.

Tout projet doit prendre en compte le risque d'inondation.

✚ Le secteur Ni : secteur inondable naturel

Le secteur Ni correspond à la partie du val inondable localisée sur la rive droite de la Loire et classée en zones A3 et A4 dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles (zone inondable d'aléas fort à très fort). Les possibilités d'occupations et d'utilisations du sol sont strictement limitées tel que certains équipements publics ou des aménagements (équipements publics liés à l'alimentation en eau potable ainsi que liés à la valorisation des cheminements cyclables et pédestres)

Zones	Superficie (Ha)
Total U	550,58
Total 1AU	4917
Total AU	14,17
Total A	1350,44
Total N	476,6
Total	2448,79
EBC	205

2. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1. STRUCTURE DU RÈGLEMENT LITTÉRAL POUR CHAQUE ZONE

Pour chaque zone du PLU un règlement organisé sur le modèle suivant :

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 – Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public

Article 4 – Desserte des terrains par les réseaux

Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

1 – Superficie minimale des terrains constructibles dans les zones relevant de l'assainissement collectif

2 – Superficie minimale des terrains constructibles dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

3 – Superficie minimale des terrains constructibles dans les zones de préservation de l'urbanisation traditionnelle ou de l'intérêt paysager

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 – Voies ouvertes à la circulation automobile

2 – Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables, parcs publics...

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 – Emprise au sol des constructions

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Article 12 – Aires de stationnement

1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

Article 13 – Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Article 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Seuls les articles 6 et 7 sont obligatoires.

2.2. LA DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS (ARTICLES 1 ET 2)

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites.

Pour assurer le bon fonctionnement de la ville, organiser de façon rationnelle l'espace, le règlement définit les occupations et utilisations du sol qui ne peuvent être admises dans certaines zones.

L'article 2, soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs :

- risques ;
- nuisances ;
- préservation du patrimoine ;
- urbanistiques.

RÉPONDRE AUX OBJECTIFS DE DIVERSITÉ DES FONCTIONS URBAINES

En zone urbaine, le contenu des articles 1 et 2 du règlement du PLU permettent de répondre en priorité aux objectifs du PADD "Consolider le projet urbain" en favorisant notamment une grande diversité des fonctions urbaines dans les quartiers.

Dans les zones UA, UB, UC, UP à dominante d'habitat, les nouvelles installations non compatibles avec la vie urbaine et l'habitat telles que l'industrie ou certaines installations classées sont interdites. Ceci afin de garantir l'attractivité des centralités ou des quartiers périphériques, la mise en valeur du patrimoine ainsi que la maîtrise des flux de circulation.

En revanche, elles sont autorisées dans les zones périphériques d'activités économiques – UXzⁱ, UX¹, UX²

En contrepartie, la fonction d'habitat, dans la mesure où elle n'est pas liée à l'activité, est interdite dans les zones économiques afin de ne pas exposer de nouvelles populations à des nuisances ou à des risques industriels.

Les zones UE correspondent exclusivement à des sites d'équipements ou services urbains, insérés dans la ville (équipements sportifs et de loisirs, équipements culturels, casernes...). Dans ce cadre, et compte tenu des besoins spécifiques, seules les occupations liées à ces activités sont autorisées.

Par ailleurs certains espaces de la zone urbaine sont soumis à des risques naturels (inondations et mouvements de terrain). C'est pourquoi, en fonction de la nature et de l'importance du risque des dispositions spécifiques s'appliquent pour limiter la vulnérabilité des personnes, des biens et des activités.

Concernant le risque d'inondation, cela conduit notamment à interdire les nouveaux équipements tels que les centres de secours principaux, les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de postcure et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite, en raison de la présence de risque d'inondation.

Concernant le risque de mouvements de terrain (voir le plan de recensement des risques de mouvements de terrains annexé au dossier de PLU), il est précisé que "le maître d'ouvrage étudiera les conditions d'implantation de toute construction ou installation de façon à ne pas aggraver les risques existants ou à en provoquer de nouveaux et prendra toute mesure technique pour garantir la stabilité et la protection du bâtiment. Ces dispositions concernent principalement les secteurs sous-cavés ou potentiellement sous-cavés où il est recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de construction et également ceux nécessitant une maîtrise des eaux".

ASSURER UN DÉVELOPPEMENT ORGANISÉ DES ZONES À URBANISER

La maîtrise du développement des zones à urbaniser s'appuie sur des conditions particulières de création des voies et des réseaux nécessaires. Plus particulièrement :

✚ Dans les zones 1AU à dominante d'habitat

La volonté de limiter l'étalement urbain et la prise en compte des spécificités du territoire (zone inondable, espace viticole...) impliquent une forte maîtrise du développement des zones à urbaniser qu'elles soient localisées en zone d'extension ou de renouvellement urbain (à l'intérieur de la ville).

Ainsi, l'urbanisation des secteurs à dominante d'habitat 1AUb : "Saint-Ermé", 1AUC : "les Goiselles", 1AUG : "les Aujoux", 1AUp : "le Cormier", 1AUz "les Hauts de Montlouis", s'appuie sur des conditions particulières de

réalisation d'équipements (création des voies et des réseaux, d'espaces publics, d'espaces verts structurants, ...). Ils sont soumis dans la majorité des cas à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et tous les secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

A l'instar des zones urbaines, le principe général est de favoriser la diversité des fonctions. Sont, en conséquence interdites toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la destination générale de la zone.

✚ Dans la zone 1AUv

Les autorisations et utilisations du sol admises traduisent la volonté de développer un pôle économique viticole au sens large autorisant certaines activités para-agricoles.

Sont notamment ainsi autorisés :

- les bâtiments et installations agricoles,
- les bâtiments destinés au stockage de matériel agricole, viticole ou de récoltes par le producteur ou un groupement de producteurs,
- les constructions nouvelles affectées à des activités économiques sous réserve que leur implantation dans la zone soit identifiée et reconnue en lien ou dans le prolongement de l'activité viticole, exemples :
 - machinisme agricole,
 - fourniture spécifique (étiquettes, emballages, bouchons...),
 - prestation de services agricoles et œnologiques (laboratoire d'analyse et de recherche...),
 - bâtiments de stockage et de commercialisation des produits...,
 - filière agro-alimentaire étroitement liée à l'utilisation du raisin ou du vin,
 - ...
- les bâtiments d'activités touristiques et commerciales à condition d'être en lien avec l'activité agricole (point de vente, espace de valorisation de la production et de l'activité viticole....)."

PRÉSERVER LA TRAME DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Le règlement des zones A et N a pour objectif d'encadrer fortement la constructibilité afin de limiter l'étalement urbain et de préserver et gérer les ressources naturelles conformément aux orientations du PADD de "conforter la trame verte et bleue à toutes les échelles" et de "faire vivre le projet rural".

Ainsi, au sein de la zone A et le secteur Ai les occupations et utilisations du sol admises sont strictement limitées et destinées à permettre l'exercice des activités agricoles et viticoles.

Les différents secteurs délimités à l'intérieur de la zone A et la réglementation afférente sont destinés à prendre en compte les spécificités existantes :

- *le secteur Ap* constitue le secteur de très forte protection en fonction de la qualité du terroir (vignoble AOC planté) et de l'identité paysagère des sites,
- *les secteurs Ah et Ahi* autorisent uniquement l'extension des constructions existantes et la réalisation d'annexes afin de ne pas miter l'espace agricole,
- *dans les secteurs Ae' et Aj'* le règlement prend acte de l'existence de certains équipements existants dont il convient d'assurer la pérennité de leur fonctionnement (équipements techniques notamment).

Ainsi, au sein de la zone N, les occupations et utilisations du sol admises sont strictement limitées afin d'assurer la protection des grands espaces d'intérêt écologique et/ou paysager en autorisant l'extension limitée des éventuelles constructions existantes.

Les différents secteurs délimités à l'intérieur de la zone N (les secteurs Naⁱ, Nbⁱ, Ne, Neⁱ,) ont pour vocation d'accueillir des activités et ou des d'équipements, publics ou privés dans des espaces ou le caractère non urbanisé et/ou à dominante naturelle prévaut :

- **dans le secteur Naⁱ,** le règlement autorise les constructions, aménagements et les équipements à condition d'être liés à la réalisation et au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage comprenant notamment le local de gardien et le bloc sanitaire,
- **dans le secteur Ne,** le règlement autorise les occupations et utilisations du sol destinées à assurer le fonctionnement et le développement mesuré des activités existantes ou projetées. Cela concerne, le centre de

vacances de Thuisseau (bâtiments d'accueil au sein d'un parc boisé), un centre équestre qui reçoit des compétitions de niveau régional, la propriété de Bondésir dont la localisation constitue un lieu privilégié pour développer une structure d'accueil touristique de qualité et une partie de la frange Nord du Bois des Bredins,

- **dans le secteur Neⁱ**, le règlement autorise les équipements d'usages sportif, récréatif ou culturel à condition de respecter le caractère paysager et naturel du lieu et de prendre en compte le risque d'inondation.

2.3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES ÉQUIPEMENTS (ART. 3 ET 4)

ORGANISER LE MAILLAGE DE VOIRIES

L'article 3 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Les dispositions visent à assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voiries suffisamment dimensionné, répondant aux besoins de la zone à desservir en termes de capacité et participant à un maillage de voies assurant une bonne desserte de l'ensemble des quartiers.

TRAITER LES ACCÈS

L'objectif est de créer des accès adaptés à l'usage et à l'importance des usages qu'ils supportent et dans de bonnes conditions de sécurité.

ASSURER LA DESSERTE EN RÉSEAUX

L'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

2.4. LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS POUR ÊTRE CONSTRUCTIBLES (ARTICLE 5)

Le règlement d'urbanisme peut fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

Ces dispositions ne concernent qu'une partie des territoires constructibles et permettent de conserver certaines caractéristiques de l'organisation urbaine ainsi qu'une lecture cohérente des paysages bâtis de Montlouis-sur-Loire avec une diversité dans les densités et les modes d'habitat.

Sont concernés les secteurs suivants :

✚ Le secteur UCb

Il correspond aux grandes propriétés localisées sur le rebord du coteau de la rive gauche de la Loire.

Elles traduisent un mode d'occupation du sol typiquement ligérien et doivent, à ce titre, faire l'objet d'une attention particulière.

Il s'agit de conserver depuis l'espace public la lecture des grandes propriétés présentes en tête de coteau.

La prise en compte des caractéristiques identitaires doit notamment s'apprécier dans la préservation d'éléments tels que les murs d'enceinte de qualité, les grilles, la trame parcellaire, les arbres repères...

Mais elle doit surtout se traduire dans la maîtrise de l'évolution de leur cadre bâti.

L'objectif est de respecter le rapport d'équilibre entre le bâti et son parc (rester dans un rapport d'échelle compatible avec la hiérarchie déjà établie) ce qui implique d'éviter le fractionnement systématique des unités foncières et de gérer avec cohérence les modalités d'implantation de nouvelles habitations, l'extension des bâtiments existants ou la création d'annexes.

Dans cette perspective, la superficie minimale des terrains constructibles est fixée à 3.000m²

✚ Le secteur UCp

Il correspond au secteur d'extension de l'habitat autour des hameaux.

Les hameaux à Montlouis-sur-Loire forment de véritables unités de vie "autonomes" en dehors de la partie urbaine agglomérée. Répartis sur l'ensemble du territoire communal, ils ont vu leur fonction et leur forme urbaine progressivement évoluer. Initialement portés par l'activité viticole, ils constituent également des lieux d'habitat résidentiel. Le hameau historique est organisé à partir d'un habitat groupé, complexe et dense, où le caractère minéral et la continuité bâtie prévalent.

Les extensions résidentielles se sont opérées sur un modèle contemporain (habitat individuel de faible densité mono-typé) à partir d'un parcellaire de grande taille (minimum 1 000 m²) caractérisé par une présence végétale plus importante que dans les cœurs de hameau.

Le PLU prend acte de cette forme urbaine duale et souhaite conserver la lecture distincte de ces deux typologies d'habitat, entre les cœurs des hameaux (bâti traditionnel dense) et les extensions récentes (de faible densité).

Dans cette perspective, la superficie minimale des terrains constructibles est maintenue à 1000 m² dans le secteur UCp. Cette règle va permettre :

- de maintenir le contraste entre les époques et formes de constructions en évitant notamment la multiplication des constructions en diffus par division de parcelles et création de parcelles "en drapeau" à la périphérie des hameaux,
- de conserver un urbanisme "aéré" au contact de l'espace rural,
- de conserver par la même des "transparences" en direction du paysage rural,
- de gérer la progressivité entre les pleins et les vides.

2.5. LES RÈGLES MORPHOLOGIQUES (ARTICLES 6, 7, 8, 9, 10)

LES RÈGLES D'IMPLANTATION

Les articles 6, 7 et 8 définissent les règles d'implantation des constructions sur la parcelle.

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Trois principes majeurs ont guidé ces règles :

✚ L'urbanisation en ordre continu ou semi continu dans la trame bâtie ancienne

Dans les secteurs de centralité et où subsiste une trame bâtie ancienne, (UAa, UAaⁱ et UP) le principe général consiste à implanter la construction à l'alignement ou proche de l'alignement (respect de l'ordonnancement) et en continu ou semi continu (implantation sur au-moins une limite séparative). Cependant, des adaptations peuvent être autorisées afin de déroger à ce principe : traiter les extensions, les annexes, mais également de prendre en compte un parcellaire complexe.

✚ Le retrait dans les quartiers

La règle édictée à l'article 6 dans les zones UB, et UC (recul de 6 mètres minimum) tient compte de la forme urbaine existante.

Le recul par rapport à la voie s'observe aussi bien dans les opérations d'ensemble que dans les implantations diffuses.

En limites séparatives on observe aussi bien des implantations sur limites ou éloignée des limites. C'est pourquoi, la règle prend acte de cette situation et rend possible l'urbanisation en ordre discontinu.

✚ **La souplesse et la diversité dans les opérations à venir**

Dans les opérations à venir (zone 1AU), il existe une souplesse des modalités d'implantation afin de garantir une diversité des formes urbaines. Ainsi, Les constructions doivent être implantées avec un recul compris entre 0 et 10 mètres par rapport à l'emprise des voies et espaces publics ou privés, ouverts à la circulation générale (Article 6).

En limites séparatives, les constructions peuvent être implantées soit sur la ou les limites séparatives, ou éloignées des limites séparatives (article 7).

De manière plus particulière :

Dans le secteur 1AUv, afin de permettre le traitement d'un espace paysagé (pouvant recevoir un système d'épuration à base de végétaux) en bordure de la RD40, "les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 25 mètres à partir de l'axe de la voie".

Dans les zones naturelles ou agricoles, compte tenu de l'éloignement des constructions, la règle générale est celle d'un recul minimum de 10 mètres (article 6 du règlement).

Lorsque les espaces sont concernés par les dispositions de l'article L.111-1-4 de code de l'urbanisme et en l'absence de projet justifié en fonction des cinq critères exigés, le recul est porté à 75 mètres de l'axe de la voie.

LES RÈGLES D'EMPRISE AU SOL

Les articles 9 et 10 définissent l'emprise au sol et la hauteur maximale de la construction. C'est à partir du cumul de ces deux règles qu'est définie l'enveloppe à l'intérieur de laquelle la construction doit s'inscrire.

Dans les secteurs de projets à dominante d'habitat 1AUa, 1AUb, 1AUC et 1AUv, la règle d'emprise au sol est destinée à mieux organiser le rapport bâti/non bâti.

Dans le secteur UCp, la règle d'emprise au sol (30% maximum) doit permettre de gérer le contraste entre les cœurs de hameaux (dense et les développements périphériques où le caractère aéré de l'urbanisation doit dominer (éviter les densifications en combinant les articles 5 et 9).

Dans le secteur UCⁱ la règle d'emprise au sol est destinée à limiter l'urbanisation dans les espaces soumis au risque d'inondation.

LES RÈGLES DE HAUTEUR (ARTICLE 10)

Les règles de hauteur maximale des constructions sont déclinées ou modulées en fonction de zones ou des secteurs afin de prendre en compte le paysage bâti existant, mais également de permettre une restructuration et une densification des sites à fort potentiel de mutation, jouant un rôle de centralité et devant à ce titre exprimer une densité et une "image urbaine".

Par ailleurs, afin de permettre une mixité des fonctions urbaines, des emprises au sol et des hauteurs spécifiques sont autorisées pour les installations et équipements d'intérêt général.

De façon plus particulière :

✚ **Dans les zones urbaines :**

- Dans la zone UA, le secteur UAaⁱ et la zone UH correspondant respectivement au centre-ville ancien dont une partie est localisée en zone inondable (quai Albert Bayet) et aux cœurs de hameaux, les hauteurs sont déterminées de manière à tenir compte des caractéristiques du bâti ancien existant. Il s'agit principalement d'un habitat rural bas (volume en long, R+C), ponctué d'un habitat plus noble (bâti à R+1+C, avec des marques de citadinité). C'est pourquoi, la hauteur maximale ne peut excéder R+1+C. Il s'agit également des règles applicables à la zone UC qui regroupe les quartiers constitués d'ensembles homogènes de type pavillonnaire ou de maisons de ville.

- Dans le secteur UAb (partie Est du centre-ville) et la zone UB (qui recouvre une partie des quartiers d'extension résidentielle) la trame bâtie existante exprime une certaine diversité avec à la fois de l'habitat individuel, de l'habitat intermédiaire et de l'habitat collectif. Les règles de hauteur tiennent compte de cette diversité et sont calées sur les bâtiments existants les plus hauts (R+2+C).

- Dans le secteur UAd, la hauteur maximale est fixée à R+3+C afin de développer un tissu urbain plus dense et structuré dans le cadre de l'opération "Cœur de ville". Cela participe à renforcer et à développer un centre-ville en cohérence avec le statut de pôle urbain de Montlouis-sur-Loire.

- Dans le secteur UAc, la hauteur maximale des constructions est fixée à R+4. Elle prend ainsi en compte la hauteur actuelle de l'habitat collectif bordant l'avenue Appenweir, de même qu'elle autorise une restructuration du centre commercial des Coteaux en permettant notamment le développement d'un projet mixte habitat/commerces/équipements.

- Dans le secteur UCp, la hauteur est calée sur celle du bâti rural (R+C).

- Dans le reste des zones ou secteurs, les hauteurs tiennent compte de l'échelle du bâti existant dans les quartiers.

Dans les zones à urbaniser

- Dans le secteur 1AUa le Saule Michaud, 1AUb "Saint-Hermé", 1AUc "Les Goiselles" et 1AUd, "Le Cormier", les hauteurs admises (de R+1+C ou retrait) tiennent compte de l'échelle du bâti existant dans les quartiers environnants ou de la proximité de l'espace naturel. Elles permettent néanmoins de développer une variété d'habitat comprenant notamment de la maison de ville ou de l'habitat intermédiaire.

Afin de permettre une mixité des fonctions urbaines, des hauteurs spécifiques sont autorisées pour les installations et équipements d'intérêt général.

Dans le secteur 1AUg "Les Aujoux", la hauteur maximale des constructions qui ne peut excéder R+C est destiné à limiter l'impact visuelle des futures constructions au sein d'un environnement peu bâti.

- Dans le secteur 1AUe Saint-Ermé

Les hauteurs admises (de R+1+C ou retrait) tiennent compte de l'échelle du bâti existant dans les quartiers environnants (habitat individuel au Nord, petit habitat collectif au Sud). Elles permettent néanmoins de développer une variété d'habitats comprenant notamment de la maison de ville et de l'habitat intermédiaire.

Enfin et afin de permettre une mixité des fonctions urbaines, des hauteurs spécifiques sont autorisées pour les installations et équipements d'intérêt général.

- Dans la zone 1AUz "les Hauts de Montlouis", la hauteur maximale des constructions ne peut excéder R+4".

Cette disposition vise à développer un tissu urbain plus dense et structuré dans les sites stratégiques : en bordure des espaces publics, le long des axes majeurs, à proximité des équipements. Ces règles de hauteur permettent ainsi de développer une variété d'habitat mêlant notamment maison de ville, habitat intermédiaire et habitat collectif.

Enfin, afin de permettre une mixité des fonctions urbaines, des hauteurs spécifiques sont autorisées pour les installations et équipements d'intérêt général.

Dans les zones A

Dans les secteurs A et Ai

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, extensions et annexes, la hauteur ne peut excéder 4 mètres à l'égout de toiture (une tolérance de 0,50 m est admise). Cette hauteur permet de limiter l'impact visuel des futures constructions tout en restant cohérent avec les volumes existants (habitat rural bas).

La hauteur maximale des abris de jardins ne peut excéder 2,50 mètres au faîtage

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions ou installations.

Dans les secteurs Ah, et Ahⁱ

La hauteur des extensions doit être adaptée aux constructions existantes qui peuvent être très diverses.

La hauteur des extensions et des annexes est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant.

Dans le secteur Ajⁱ

La hauteur des abris de jardin vise à contrôler ces constructions pour lesquelles les contraintes d'aspect sont moindres. Dans cette perspective, la hauteur maximale ne peut excéder 2,50 mètres au faitage.

Dans le secteur Aeⁱ

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder la hauteur maximale des bâtiments existants.

Dans les zones N

La règle des hauteurs est destinée à assurer l'intégration des bâtiments nouveaux ou des extensions des bâtiments existants au cadre environnant.

Ainsi, elle s'établit au regard de la hauteur des bâtiments déjà présents sur le site ou reste limitée à deux niveaux pour les constructions nouvelles.

Dans la zone N et le secteur Ni

- La hauteur des extensions et des annexes est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant.

Dans les secteurs Na et Neⁱ

- La hauteur des constructions nouvelles est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant.
- Une hauteur supérieure peut être admise sous réserve de justifications techniques et d'une bonne intégration à l'environnement.

Dans le secteur Ne

- Les constructions nouvelles à usage de loisirs, de tourisme et d'hébergement sont limitées à deux niveaux habitables.
- La hauteur des bâtiments techniques liés au centre équestre est limitée à la hauteur des bâtiments existants (le manège).

La hauteur maximale des abris de jardin ne peut, quant à elle, excéder 2,50 mètres au faitage.

2.6. LES RÈGLES QUALITATIVES (ARTICLES 11 ET 13)

ADAPTER LES PRESCRIPTIONS AUX SECTEURS

D'une manière générale

L'article 11 régit l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux ou d'un respect des éléments de composition pour l'existant. Il peut aussi donner des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne la question des clôtures.

Les prescriptions réglementaires sont adaptées en fonction des secteurs concernés suivant qu'il s'agisse de quartiers à caractère patrimonial ou historique ou de ceux plus récents. C'est pourquoi, les dispositions sont plus fortes en UA et UH, compte tenu de la présence de constructions anciennes et d'une structure bâtie plus unitaire. Il en est de même pour les travaux concernant ces constructions devant faire l'objet d'une attention plus particulière (les bâtiments anciens).

Dans les secteurs à dominante d'habitat destinés à être ouverts à l'urbanisation une relative "souplesse" est instaurée afin d'enrichir le paysage urbain par des typologies architecturales diversifiées.

Dans les zones d'activités existantes ou projetées, il est notamment demandé d'être vigilant dans le traitement des façades :

- elles doivent être traitées en matériau enduit ou en bardage,
- la teinte des enduits ou peintures doit s'harmoniser avec l'environnement,
- en présence de volumes importants sur des espaces publics, il est demandé d'apporter au volume ou à la façade un traitement particulier complémentaire.

Dans les secteurs 1AUv et AUv

Les dispositions de l'article 11 du règlement d'urbanisme traduisent la volonté de développer une architecture de qualité garantissant une bonne intégration des constructions dans le site (en s'appuyant sur la pente...) et en apportant une attention particulière au bâti localisé en façade de la RD40.

A cet effet, le règlement précise notamment que :

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel. A cet effet, l'utilisation de la pente est de nature à favoriser une bonne insertion de ces dernières.
- En bordure de la RD40, afin de valoriser la façade du pôle économique agricole, il est demandé d'apporter un soin particulier au traitement architectural des bâtiments tant au niveau des matériaux, des couleurs que de la volumétrie générale.
- En présence de volumes importants sur des espaces publics, il est demandé d'apporter au volume ou à la façade un traitement particulier complémentaire.
- Les toitures terrasses sont préconisées pour limiter l'effet masse des bâtiments.

APPORTER UNE ATTENTION AU TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

L'article 13 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il s'agit en l'occurrence de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants ou bien à la valorisation des zones économiques.

C'est pourquoi, un pourcentage d'espaces libres de toute occupation et en pleine terre est préconisé afin de garantir la présence du végétal et d'éviter de minéraliser et d'imperméabiliser la totalité de la parcelle.

Pour les opérations d'ensemble, le projet doit préserver les composantes de l'environnement existant lorsque ce dernier présente un intérêt paysager ou écologique.

Enfin, dans le cadre d'opérations d'ensemble, il peut être imposé la réalisation d'espaces verts communs accessibles par tous et si possible en lien avec les espaces publics.

Des prescriptions particulières s'appliquent également sur le site des Aujoux et du Pôle économique viticole.

2.7. LES RÈGLES DE STATIONNEMENT (ARTICLE 12)

Les règles de stationnement sont modulées en fonction de la nature de l'occupation du sol et du statut des espaces concernés.

En particulier dans les centres (centre-ville et cœur de hameau) il n'est pas pré-défini de normes quantitatives compte tenu de la densité et de l'organisation spécifique du bâti.

2.8. LE COS (ARTICLE 14)

Le présent règlement ne définit pas de COS (à l'exception de la zone inondable) dont la finalité répond seulement à une comptabilisation de m² de plancher. Il a pour objectif de traduire la forme urbaine souhaitée plutôt que de définir la constructibilité à partir de l'article 14.

Le maintien du COS en zone inondable (UBi et UCi) est destiné à limiter les extensions en zone à risque et ce dans le respect du PPRI.

2.9. LES ZAC

Les ZAC sont soumises aux règles du PLU qui s'appliquent à l'ensemble du territoire communal, conformément à la loi SRU. Il est ainsi mis fin au caractère dérogatoire des PAZ qui définissaient des règles d'urbanisme spécifiques.

Cela concerne :

- la ZAC de Conneuil,
- la ZAC Cœur de ville,
- la ZAC des "Hauts de Montlouis".

2.10. L'APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme est issu de la loi 95.101 du 2/02/1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

Ce nouveau dispositif vise à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies importantes notamment en entrée d'agglomération.

Ainsi, depuis le 1/01/1997 et en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions et installations sont, sauf cas précisément énoncés à l'article L.111-1-4, interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, voies express et déviations et 75 mètres de part et d'autre des voies classées à grande circulation.

La loi a prévu deux catégories d'exception :

- l'une liée à certains types d'occupation des sols,
- l'autre liée à la réflexion d'urbanisme menée par les collectivités concernées.

En ce qui concerne cette dernière exception, l'interdiction dans la bande de 75 mètres ne s'appliquera pas dès lors que les règles relatives à ces zones, contenues dans les PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu, seront justifiées et motivées au regard notamment de cinq critères :

- les nuisances : pollutions sonores...
- la sécurité : la gestion des flux,
- la qualité de l'urbanisme : justification des zones, organisation et composition de l'espace,
- la qualité architecturale des bâtiments,
- la qualité des paysages (naturels et urbains à créer).

Sur le territoire communal, les dispositions de l'article L.111-1-4 s'appliquent strictement en dehors des espaces urbanisés, le long de la RD751 et de la RD140 à l'exception de deux sites : le pôle économique viticole, et le site d'habitat adapté des "Aujoux".

LES SITES FAISANT L'OBJET D'UNE EXCEPTION VISÉE À L'ARTICLE L111-1-4

Deux sites (la zone d'activités viticoles, le projet d'habitat adapté des "Aujoux") font l'objet d'une exception quant à l'application d'une marge de recul de 75 mètres. La diminution de la marge de recul est justifiée par des études préalables répondant aux 5 critères de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme. Cette réflexion préalable et le parti d'aménagement qui en découle font l'objet **d'une traduction à la fois dans les orientations d'aménagement et de programmation et/ou dans le règlement d'urbanisme.**

SÉCURITÉ**✚ La zone d'activité viticole**

Le pôle économique, localisé en façade d'une voie classée à grande circulation (la RD40) va générer une augmentation des déplacements.

Afin de garantir une meilleure sécurité routière, l'accès au site par la RD40 se fera à partir d'un aménagement spécifique (tourne à gauche ou rond-point) ce qui exclut tout accès individuel direct à partir de la Départementale.

✚ Le site d'habitat des Aujoux

L'accès au site (en entrée et en sortie) s'effectuera à partir du rond-point existant de Vaumorin.

GESTION DES NUISANCES**✚ La zone d'activité viticole**

La création du pôle viticole va générer des déplacements et donc des nuisances. Toutefois, ces évolutions attendues s'analysent au regard de la situation actuelle et des conditions de desserte du site. Dans cette perspective on peut noter :

- que l'organisation de la zone et sa localisation permettront un accès par l'arrière (côté Ouest du site) par les engins agricoles, en empruntant les chemins ruraux,
- que le regroupement progressif des activités viticoles sur le pôle permettra de libérer le tissu urbain dense (la Miltière, Husseau) du passage et du stationnement d'engins agricoles ou de livraisons.

Par ailleurs le projet ne prévoit pas la création de logements ce qui limite donc l'exposition aux nuisances.

✚ Le site d'habitat des Aujoux

Le site des Aujoux présentera un nombre limité d'habitations (une quinzaine). Les logements les plus exposés aux nuisances automobiles sont localisés au Sud. Néanmoins, ils sont éloignés de la RD140 et sont séparés de l'infrastructure par une voie de desserte qui fera l'objet de plantations. Plus à l'Est les nuisances seront moindres de part la présence en premier rideau d'un espace boisé.

URBANISME : ORGANISATION DE LA ZONE**✚ La zone d'activité viticole****Voirie**

Le fonctionnement de la zone s'appuiera à la fois sur le réseau existant (la RD40, et les chemins ruraux), et sur la création d'un réseau interne.

- La réalisation d'un accès sécurisé sur la RD40 (au milieu de la future façade) constituera l'entrée principale de la zone d'activités et marquera un seuil d'entrée en direction de Montlouis-sur-Loire.
- Un axe central se terminant de part et d'autre par une aire de retournement desservira les différents îlots.
- La zone est ceinturée et traversée au Nord par des chemins ruraux permettant une desserte par l'arrière par des engins agricoles.

ORGANISATION ET ACCUEIL DES ACTIVITÉS

Le long de la RD40, les bâtiments devront s'implanter avec un recul minimum de 25 mètres.

✚ Le site d'habitat des Aujoux**Voirie**

- Les constructions seront accessibles à partir de la contre-allée existante en fonction de la réalisation d'antennes permettant une desserte collective de chaque groupement de parcelle.
- Des continuités piétonnes viendront compléter le dispositif.

ORGANISATION ET ACCUEIL DES ACTIVITÉS

Le secteur 1AUg sera organisé en petits îlots divisés comprenant plusieurs parcelles. Les parcelles seront de taille suffisante pour recevoir le logement et permettre le stationnement d'une caravane. Chaque îlot sera doté sur chaque côté d'espaces tampon afin d'assurer son intimité.

ARCHITECTURE DES BÂTIMENTS**✚ La zone d'activité viticole**

L'objectif est de développer une architecture qualifiante et intégrée pour les bâtiments d'activités et donner ainsi une image positive et spécifique du pôle viticole.

Plusieurs pistes ont été étudiées au titre desquelles on peut citer :

- l'utilisation de la pente pour l'intégration des bâtiments. La pente permettrait aux viticulteurs de réaliser des bâtiments semi-enterrés (limitant ainsi leur hauteur) pour une réfrigération naturelle.
- La création de toitures terrasses sera préconisée pour limiter l'effet masse des bâtiments.

Par ailleurs, la ville envisage le recours à un architecte-conseil et la création d'une charte architecturale pour les formes et matériaux des bâtiments.

L'article 11 du règlement d'urbanisme reprend et traduit ces objectifs de la manière suivante :**1. Généralités**

- Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.
 - Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel. A cet effet, l'utilisation de la pente est de nature à favoriser une bonne insertion de ces dernières.
- Le choix de matériaux (façade, toiture) doit être compatible avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps.
- Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux, qui par leur nature, leurs caractéristiques techniques, sont destinés à être recouverts.
 - En bordure de la RD40, afin de valoriser la façade du pôle économique viticole, il est demandé d'apporter un soin particulier au traitement architectural des bâtiments tant au niveau des matériaux, des couleurs que de la volumétrie générale.



Références architecturales

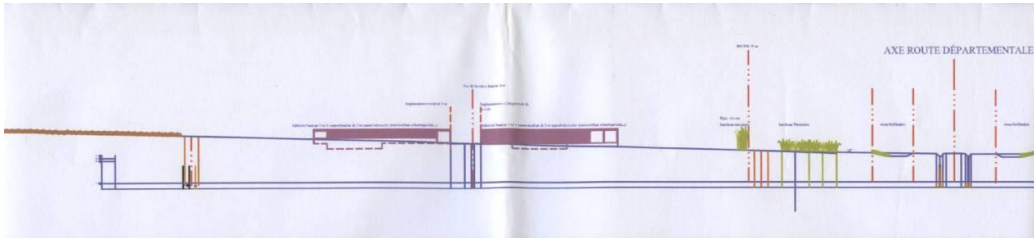
2. Bâtiments

Façades

- Elles doivent être traitées en matériau enduit ou en bardage.
- La teinte des enduits ou peintures doit s'harmoniser avec l'environnement.
- En présence de volumes importants sur des espaces publics, il est demandé d'apporter au volume ou à la façade un traitement particulier complémentaire.

Toitures

Les toitures terrasses sont préconisées pour limiter l'effet masse des bâtiments.



✚ Le site d'habitat des Aujoux

Le caractère fortement paysagé du projet avec notamment la préservation des espaces boisés et l'insertion de plantations complémentaires de tous types (arbres d'alignement, haies vives, plantations d'accompagnement), permettra une bonne intégration des constructions au site. Par ailleurs, tout en répondant à des objectifs classiques de qualité en termes de matériaux, de traitement de façades, d'équilibre des percements, ... la hauteur des bâtiments sera de R+C. Ces dispositions sont notamment reprises à l'article 11 du règlement.



A titre indicatif, une parcelle végétalisée avec son logement et le stationnement d'une caravane

QUALITÉ DES PAYSAGES

La zone d'activité viticole

Compte tenu de la localisation du site dans un paysage à dominante naturelle et rurale le plan de composition du futur pôle économique viticole, prévoit la création d'un véritable réseau d'espaces verts. **Celui-ci s'inscrit en compensation par rapport aux coupes de bois à effectuer dans la partie Nord du site.**

Ainsi, dans la perspective d'assurer une bonne intégration au paysage constitué et de gérer l'interface entre le site à urbaniser et son environnement immédiat, il est prévu le dispositif suivant :

- des haies marqueront la division en sous-ensembles de la zone en différents îlots de parcelles cessibles,
- les abords de la zone d'activités seront paysagés de haies et/ou espaces verts ainsi que le long des voiries qui irriguent le projet,
- les essences choisies le seront en fonction de leur longévité tout en gardant un objectif d'entretien minimum. Les essences locales seront favorisées.

Par ailleurs, la préservation des végétaux les plus intéressants sera recherchée.

Ces options trouvent leur concrétisation à travers le règlement d'urbanisme et notamment ses articles 6, 7 et 13.

ARTICLE 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Afin de permettre le traitement d'un espace paysagé (pouvant recevoir un système d'épuration à base de végétaux) en bordure de la RD40, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 25 m.

ARTICLE 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions autorisées dans la zone peuvent être implantées :

- sur limites séparatives,
- éloignées des limites séparatives avec un recul minimal de 5 mètres.

Le recul préconisé est destiné, le cas échéant, à permettre la plantation de haies.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

PLANTATIONS LE LONG DES VOIES DE CIRCULATION ET DES LIMITES DE ZONE

La préservation des éléments végétaux les plus intéressants (arbres repères...) doit être recherchée.

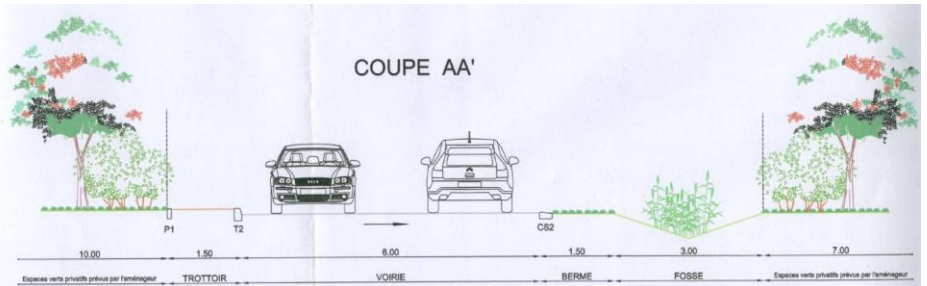
- Un traitement paysagé est imposé le long des voies de circulation.
- *Le long de la RD40* la marge de recul (environ 20 mètres) doit faire l'objet d'un aménagement paysager (haies et/ou espaces verts) pouvant intégrer le traitement des eaux usées (plantations de bambous).
- *Le long des voies internes à la zone, le long des différents îlots et en limite de la zone* une bande de 5 à 10 mètres d'épaisseur selon les cas doit être paysagée de haies et/ou espaces verts.
- Les essences locales doivent être privilégiées.

PLANTATIONS SUR LES AIRES DE STATIONNEMENT

- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysagé global.
- Les essences locales doivent être privilégiées.

ESPACES LIBRES

- Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires à la circulation des véhicules ou au stockage de matériaux doivent être aménagées en espaces verts.
- Les essences locales doivent être privilégiées.
- Le long de la RD40, les espaces libres résultant du retrait ne peuvent recevoir de dépôts de matériaux non destinés à la vente et visibles depuis la voie.



A titre indicatif, la coupe ci-dessus montre le traitement paysager de l'axe Nord/Sud principal du futur pôle économique viticole

Le site d'habitat des Aujoux

L'ensemble du secteur fera l'objet d'un traitement paysagé global permettant la valorisation et une lecture facilitée des différentes fonctionnalités.

En particulier :

- Les espaces "tampons" assurant la transition entre chaque îlot feront l'objet d'un traitement paysagé végétalisé.
- L'accès principal sera accompagné d'un alignement d'arbres (frênes par exemple).
- Les clôtures seront doublées par des haies vives.
- Les placettes de distribution feront l'objet de plantations d'accompagnement (Erable par exemple).

Les principaux espaces verts sont localisés sur le schéma d'aménagement ci-après.



PLAN MASSE

La zone Intermédiaire :

Elle est en partie occupée par un bois; il sera nettoyé et prolongé, entrecoupé de bandes enherbées et d'alignements d'arbres qui offrent une floraison printanière : *Merisiers* ou *Speudoacacia*

La zone Inondable :

Elle est boisée par un mélange d'*Aulnes* et de *Sauies*, avec quelques ouvertures alignées comme de l'autre côté de la départementale.

L'aménagement paysager permet la valorisation et une lecture facilitée des différentes fonctionnalités du secteur.

Le choix des espèces végétales, le rythme et la densité de plantation participe à cette hiérarchisation.

Zone des logements :

L'accès principale est accompagné d'un alignement de *Frênes*

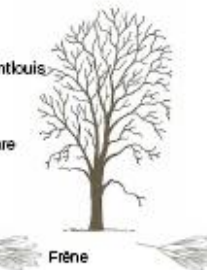
Les espaces boisés existants sont maintenus et servent d'espaces tampons. Les placettes de distribution des fonds de parcelles permettent la plantation de quelques *Erables* d'accompagnement.

Les clôtures légères sont doublées par des haies composées d'un mélange d'arbustes aux feuillages persistants : *Euonymus*, *Escallonia*.

La continuité piétonne :

Le cheminement piéton ou cyclable s'individualise quand c'est possible. Il est annoncé par de grands arbres qui se colorent de rouge à l'automne :

le *Chêne américain*



CROQUIS



Vue depuis le rond point

3. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1. CADRAGE GÉNÉRAL

Afin de traduire le projet de la ville, le PLU de Montlouis-sur-Loire comporte des orientations d'aménagement et ce en application de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme.

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

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

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Les orientations d'aménagement du PLU concernent les sites à fort potentiel de mutation. Ils traduisent la volonté de la Ville de mettre en œuvre une politique maîtrisée de développement en s'appuyant sur des espaces à reconverter ou densifier à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante et en faisant le choix de sites d'extension en cohérence avec la qualité de son socle agronaturel. L'ensemble s'établissant en adéquation avec les objectifs du PLH.

Pour chacun des sites, et préalablement à l'énoncé des principes d'aménagement, il est rappelé les éléments clés de contexte ainsi que les objectifs poursuivis. L'ensemble est complété par des orientations graphiques.

3.2. TYPOLOGIE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Les orientations d'aménagement correspondent à des sites aux superficies et aux enjeux différenciés :

✚ **Les sites patrimoniaux** : la façade de Loire patrimoine mondial de l'UNESCO, les cœurs d'îlots du village de Husseau,

✚ **Les sites de renouvellement urbain** : Vallée de Saint-Brice, centre commercial des Coteaux, projet Cœur de ville,

✚ **Les sites d'extension urbaine destinés à assurer la croissance urbaine de la ville** : les Hauts de Montlouis, le Cormier, les Goiselles, Qualiparc, les Aujoux, Saint-Ermée.

La nature des enjeux s'apprécie au regard des caractéristiques morphologiques et fonctionnelles de chacun des sites : site en reconversion, cœurs d'îlots à investir, grandes emprises foncières à densifier... C'est pourquoi, selon les cas, les principes d'aménagement peuvent privilégier la dimension patrimoniale, la perméabilité et l'irrigation des îlots, la mixité urbaine ou encore la structure et l'organisation des espaces collectifs.

3.3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LES SITES PATRIMONIAUX

LA FAÇADE DE LOIRE PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO

La façade de la Loire constitue l'un des secteurs emblématiques de l'identité locale.

L'ensemble témoigne d'un mode de mise en valeur typiquement ligérien marqué par la géographie et l'histoire.

Depuis la tête des coteaux, et les cheminements Est/Ouest, c'est le vaste paysage de la vallée de la Loire, marquée en premier plan par la présence du fleuve qui s'offre à la vue.

Le site se caractérise également par une typologie bâtie et une trame parcellaire spécifique marquée par la présence de grandes unités foncières accompagnées de leur construction patrimoniale en tête de coteau, des cavités à mi coteau en pied de coteau (cave viticole, habitat troglodytique) un bâti resserré et une façade urbaine construite et continue sur le quai Albert Bayet. L'ensemble est également perceptible par son accompagnement végétal entre boisement ripisylve et arbre repère.

L'ensemble forme un système avec plusieurs strates, chacune présentant des caractéristiques propres. C'est donc à la fois la globalité mais également l'identité propre de chacune des composantes du système ligérien qu'il faut savoir préserver.

Il s'agit d'adopter un mode opératoire respectueux des lieux, autorisant une constructibilité et des aménagements adaptés et permettant de garder la lecture des grands éléments structurants qu'ils soient bâtis, végétaux ou morphologiques.

Ainsi, à l'échelle d'une partie de la façade ligérienne Montlouisienne, une orientation générale permet d'énoncer les grands principes d'aménagement concernant les domaines suivants :

✚ Prise en compte du risque de mouvements de terrain

L'une des conséquences de la géographie des lieux est le risque de mouvements de terrain sous forme d'effondrements (liés à la présence de nombreuses cavités), ou d'éboulements et chutes de blocs de pierre. C'est pourquoi, l'orientation d'aménagement inscrit tout acte de construction ou d'aménagement dans un principe de précaution par rapport à la nature du risque.

✚ Respect des principales caractéristiques de la trame bâtie

De la maison bourgeoise à la maison rurale, en passant par l'habitat troglodytique, du rebord du plateau au pied de coteau, la lecture de la trame bâtie offre une grande diversité et une réelle typicité en termes d'implantation, de matériaux et de typologie. Pour autant cet ensemble reste fragile face aux besoins d'extension, de régénération, voire d'implantation de constructions nouvelles. C'est pourquoi, sans faire obstacle à la prise en compte des besoins contemporains et de l'évolution des modes de vie les orientations d'aménagement édictent divers principes visant à éviter la banalisation, l'altération des identités bâties. Cela s'avère particulièrement important pour les opérations de ravalement de façades, d'extension ou de constructions d'annexes. Le choix des matériaux, les couleurs et les implantations doivent nécessairement concourir à maintenir la cohérence de chacun des éléments dans sa typologie de référence.

✚ Maintien d'un rapport équilibré en les séquences végétales et minérales

Le diagnostic a mis en évidence la diversité de la trame végétale, mais également dans la lecture du paysage ligérien l'alternance de séquences bâties et de séquences végétales le long du quai Albert Bayet. Cet ensemble doit être conservé dans sa cohérence globale. C'est pourquoi, les orientations d'aménagement énoncent divers principes de gestion tenant compte des particularismes locaux.

Pour les grandes propriétés du rebord du coteau, l'accent est mis sur la préservation des arbres repères, mais également sur le maintien de la perception du "parc" et ce tout en autorisant une évolution urbaine maîtrisée des sites.

En pied de coteaux, il s'agit bien de poursuivre les actions de valorisation paysagères par les acquisitions et l'aménagement d'espaces jardins, mais également en privilégiant les essences locales de bords de fleuves dans le choix des plantations.

✚ Valorisation du lien entre la ville et la Loire

La Loire est très présente dans le paysage Montlouisien. Pour autant, les relations entre la ville et son fleuve, entre la ville du plateau et la ville du bord de Loire restent tenues. Cela tient bien entendu à la géographie des lieux et au nombre limité d'échancrures et de liens permettant de connecter le plateau à la vallée. Par ailleurs, la RD751, supportant un trafic automobile non négligeable accentue l'effet de coupure en direction de la Loire. Il s'agit donc de s'appuyer sur les cheminements existants (les venelles notamment) tout en complétant le maillage pour orienter l'habitant et le touriste à travers des parcours lisibles, confortables en direction de la Loire. Cela suppose principalement d'organiser les continuités piétonnes Nord/Sud et surtout de traiter l'espace public de manière spécifique pour donner des repères et une unité à ces parcours patrimoniaux. Le traitement de l'espace public est également indispensable le long des quais pour marquer toutes les traversées en direction du fleuve et inviter l'automobiliste à adapter sa conduite.

LES CŒURS D'ÎLOTS DU VILLAGE DE HUSSEAU

Il s'agit d'un site de grande qualité qui se caractérise par :

- son éloignement physique des centres urbains (entre Montlouis et Amboise) et sa faible intégration au système urbain (équipements, voies de communication...),
- sa localisation au sein d'un espace rural,
- sa desserte par des axes ruraux,
- sa situation en belvédère sur la Loire,

Une identité forte, une vocation rurale affirmée qui s'appuient sur une histoire.

Par ailleurs, il demeure de vastes cœurs d'îlots et actuellement classé en zone constructible et dont l'urbanisation peut rompre l'équilibre du hameau.

C'est pourquoi la ville a engagé une étude globale définissant les conditions d'un futur aménagement.

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU

Trois axes majeurs sont retenus :

- permettre l'évolution résidentielle du hameau tout en respectant les fondements de l'identité du site,
- favoriser le maintien d'une vitrine commerciale de l'activité viticole,
- encourager le renforcement de l'activité touristique au sens large pour inscrire la ville et la communauté de communes dans la dynamique Loire à vélo.

Dans cette perspective, la ville met en œuvre deux dispositions :

➤ **Elle complète le dossier de PLU en intégrant des orientations d'aménagement sur quatre îlots voir carte ci-après).**

Ces orientations d'aménagement se justifient pour assurer l'insertion des nouveaux projets à dominante d'habitat (et d'activités hôtelières pour l'îlot n°2) au sein du village patrimonial.

Elles ont été déterminées sur la base des objectifs communs suivants :

- Préservation de cônes de vue depuis l'espace public vers les grandes perspectives.
- Prolongation du réseau de venelles, dessertes et cheminements piétons dans la hiérarchie existante.
- Implantation du nouveau bâti en respectant les caractéristiques du bâti ancien : implantation, organisation des voies autour d'espaces communs "articulation".
- Intégration des exigences contemporaines en matière de respect de l'environnement pour les constructions : intelligence avec le site (orientation, formes, couleurs, matériaux, ...).

➤ Elle laisse la possibilité de développer un équipement touristique (hôtellerie, commerce) en privilégiant l'îlot n°2.

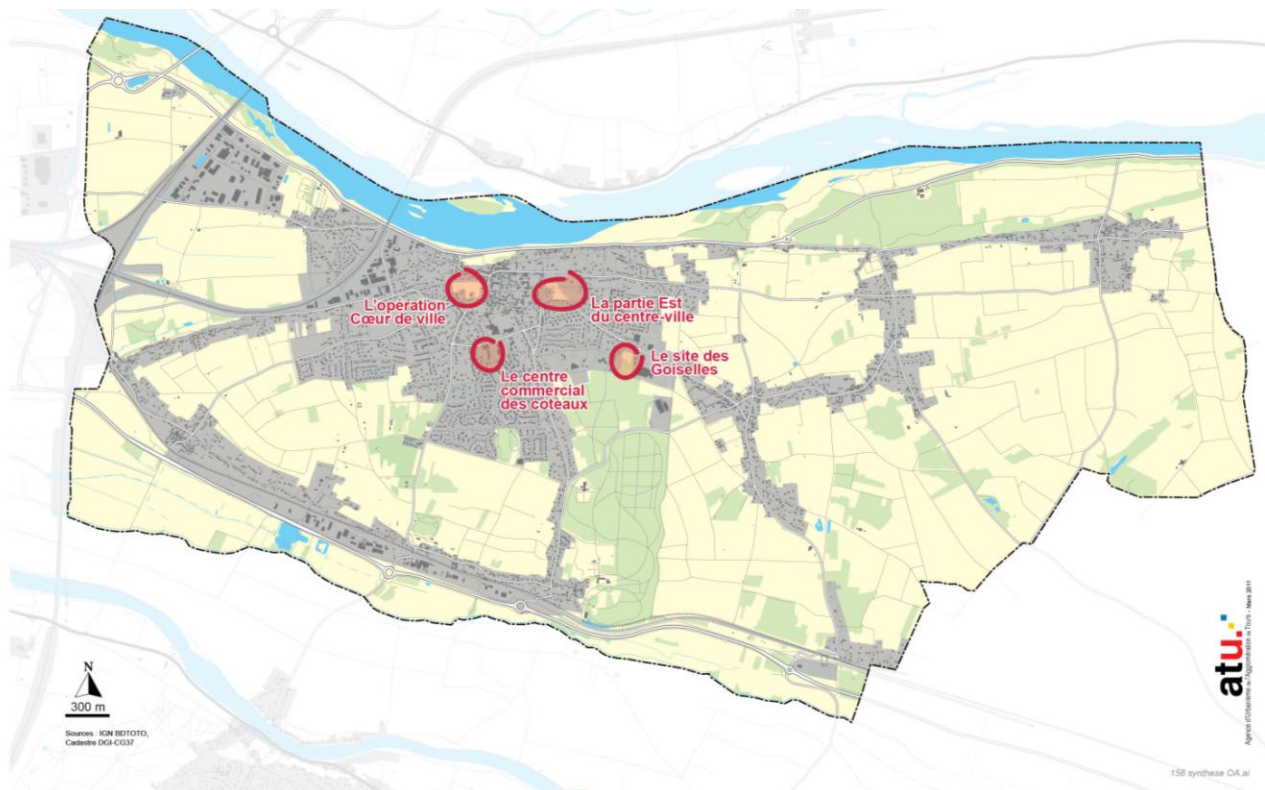
Ce dernier a été retenu car il bénéficie :

- d'un grand linéaire de façade et donc d'une bonne lisibilité,
- d'une facilité d'accès car il est localisé sur l'un des axes principaux d'arrivée au village depuis Montlouis,
- de larges ouvertures au Sud sur le paysage viticole.



3.4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LES SITES DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Afin d'engager une politique de renouvellement urbain, la ville de Montlouis-sur-Loire a déterminé plusieurs sites de projets soumis à des orientations d'aménagement. Ils concernent les sites suivants :



LE CENTRE COMMERCIAL DES COTEAUX (CLASSEMENT : UAB)

Montlouis dispose d'une armature commerciale organisée autour de trois pôles :

- le centre ancien pour lequel la ZAC "Cœur de ville" en cours d'aménagement doit constituer un élément fort de dynamisation,
- le centre commercial des Brossereaux avec des perspectives d'agrandissement dans sa partie Est,
- le centre commercial des Coteaux.

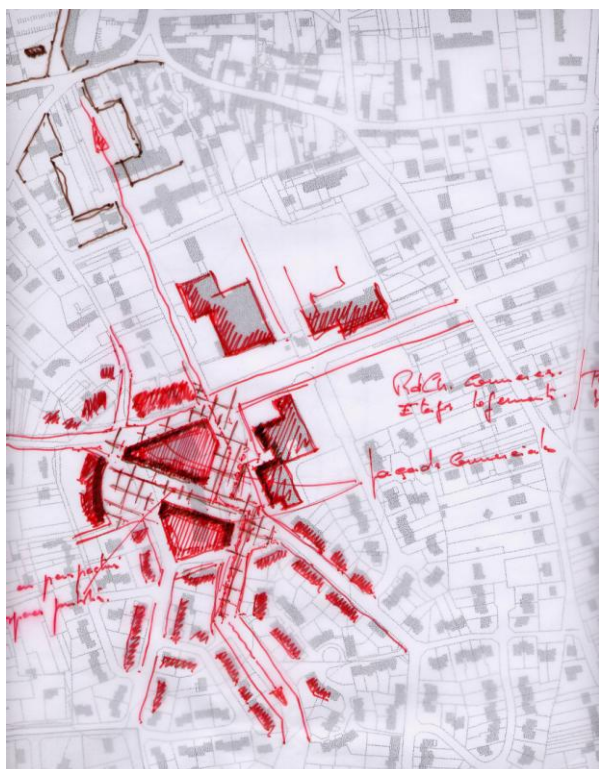
Ce dernier était considéré dans une étude menée par la CCI sur les perceptions et attentes des consommateurs comme un centre commercial bien organisé, accessible et pratique.

Toutefois, plusieurs points faibles étaient soulignés et principalement :

- une configuration (galerie marchande) et un environnement qui ont vieilli,
- une dimension trop réduite par rapport à sa fréquentation.

C'est pourquoi la ville, afin de consolider son organisation commerciale multisite souhaite, à terme, faire évoluer le centre commercial des coteaux et résoudre ainsi les dysfonctionnements en termes de pratiques et d'insertion en s'appuyant notamment sur les objectifs suivants :

- renforcer son attractivité commerciale,
- mettre en valeur et développer les liaisons douces (piétons et vélos),
- améliorer la qualité urbaine et architecturale d'un site stratégique,
- favoriser la mixité habitat/commerces/services.



Ces deux croquis constituent à titre illustratif deux exemples de composition urbaine traduisant l'esprit de ce que peut être la restructuration du centre commercial des Coteaux

LE PROJET "CŒUR DE VILLE"

Le projet "Cœur de ville" est entré en phase de travaux depuis 2010. Il est mis en œuvre dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) en fonction de la volonté municipale d'assurer une maîtrise publique de l'opération.

Il constitue le site de renouvellement le plus important à l'échelle de la ville et permet de donner à Montlouis un centre en cohérence avec son statut de pôle.

Les principes d'aménagement retenus correspondent à sa localisation stratégique :

- Le programme de logements repose sur une grande diversité ouvrant une large part à l'habitat locatif en proximité des commerces et des services.
- La construction de la médiathèque renforce la polarité du centre.
- Le traitement de l'espace public permet d'élargir la place actuelle, d'insérer un espace jardin, l'ensemble participant à développer les déplacements doux et à renforcer le rayonnement et la convivialité des lieux.
- La hauteur des bâtiments (R+3+C maximum), les typologies d'habitat (notamment l'habitat collectif avec attique) et la densité exprimée participent à la lecture d'un véritable centre urbain.



Plan masse de l'opération "Cœur de ville" (à titre indicatif)

3.5. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT EN ZONE À URBANISER

Certains secteurs de la zone à urbaniser sont soumis à des orientations d'aménagement afin de préciser les conditions d'aménagement.

LE SITE DU "SAULE MICHAUD" (classement : 1AUa dans le zonage du PLU),

L'opération des Sablons en cours de réalisation doit être finalisée par l'aménagement futur du quart Nord/Est du site.

Ainsi, compte tenu de la localisation et des caractéristiques paysagères du site, les orientations d'aménagement (portant sur la totalité du site) sont destinées à assurer l'insertion de ce projet en cohérence avec :

- des franges Nord et Sud déjà urbanisées,
- l'orientation du site vers la vallée de la Loire.

C'est pourquoi, il est notamment rappelé de tirer parti de la topographie dans la gestion de l'espace public et de participer au maillage inter-quartier tout mode.

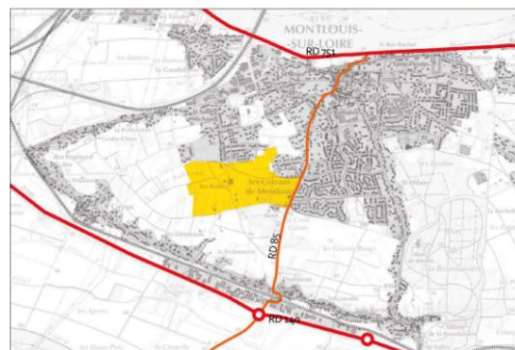
LE SITE "LES HAUTS DE MONTLOUIS" (classement : 1AUz)

L'objectif est de développer le dernier grand quartier de la ville en s'attachant à aménager un espace de grande qualité en termes de formes urbaines, d'espaces publics, de diversité de l'habitat et de mixité des fonctions urbaines.

Il s'étendra sur environ 35 hectares et le programme à dominante d'habitat, mais qui comportera également des commerces de proximité et des équipements, se réalisera par tranches successives à un horizon de plus de 10 ans, sous la forme d'une ZAC afin de conserver une maîtrise publique du développement urbain.

L'aménagement de ce nouveau territoire urbain va permettre de maintenir l'attractivité de la commune de Montlouis-sur-Loire.

Outre le fait de permettre l'accueil de populations nouvelles, le projet doit aussi satisfaire les besoins des Montlouisiens en accroissant et en diversifiant l'offre : accession à la propriété, au logement individuel, répondre aux demandes des jeunes décohabitants, aux familles monoparentales, aux personnes âgées... : création de logements locatifs privés, accession à la propriété en maisons individuelles et en collectifs.



Les principes d'aménagement retenus mettent en œuvre ces grands objectifs :

✚ Offrir des espaces publics de qualité

Ce parti qualitatif repose sur un dispositif prévoyant 4 hectares de parc et jardins, 2,5 hectares d'espaces boisés, le traitement spécifique des lisières Nord/Sud et Ouest et l'organisation d'une continuité de la trame verte notamment en direction du quartier des Coteaux.



Schéma à caractère indicatif illustrant la qualité et la diversité des espaces publics

✚ Proposer une variété des formes résidentielles et des typologies architecturales
Créer une identité du nouveau quartier

La réalisation de ce grand quartier est l'occasion de développer une grande diversité des modes d'habiter : maison individuelle, maison individuelle groupée ou en bande, maison à patio, maison superposée, habitat intermédiaire, habitat collectif.



Schéma à caractère indicatif illustrant la diversité des formes et des fonctions urbaines

- 1. Ilot mixte : collectif / intermédiaire / commerces / activité
- 2. Ilot mixte : Logement collectif / intermédiaire
- 3. Ilot à dominante Logement intermédiaire
- 4. Ilot de Maisons individuelles groupées ou en bande
- 5. Equipement

✚ Développer un cœur de quartier

Le parti d'aménagement, compte tenu de l'importance de l'opération, vise à développer un véritable cœur de quartier fonctionnant en complémentarité et en lien avec le centre-ville et les autres pôles d'équipement. Ce cœur de quartier pourra concentrer une diversité des fonctions urbaines.

Schéma à caractère indicatif illustrant l'organisation du cœur de quartier



✚ Promouvoir les modes de déplacements les moins polluants

Les liens avec la gare, l'accroche aux quartiers existants, et la création d'un maillage de circulations douces constituent un axe fort du projet pour diversifier et pacifier les déplacements.



Schéma à caractère indicatif concernant le maillage du quartier par les circulations douces

LE SITE DU "CORMIER" (classement : 1AUp)

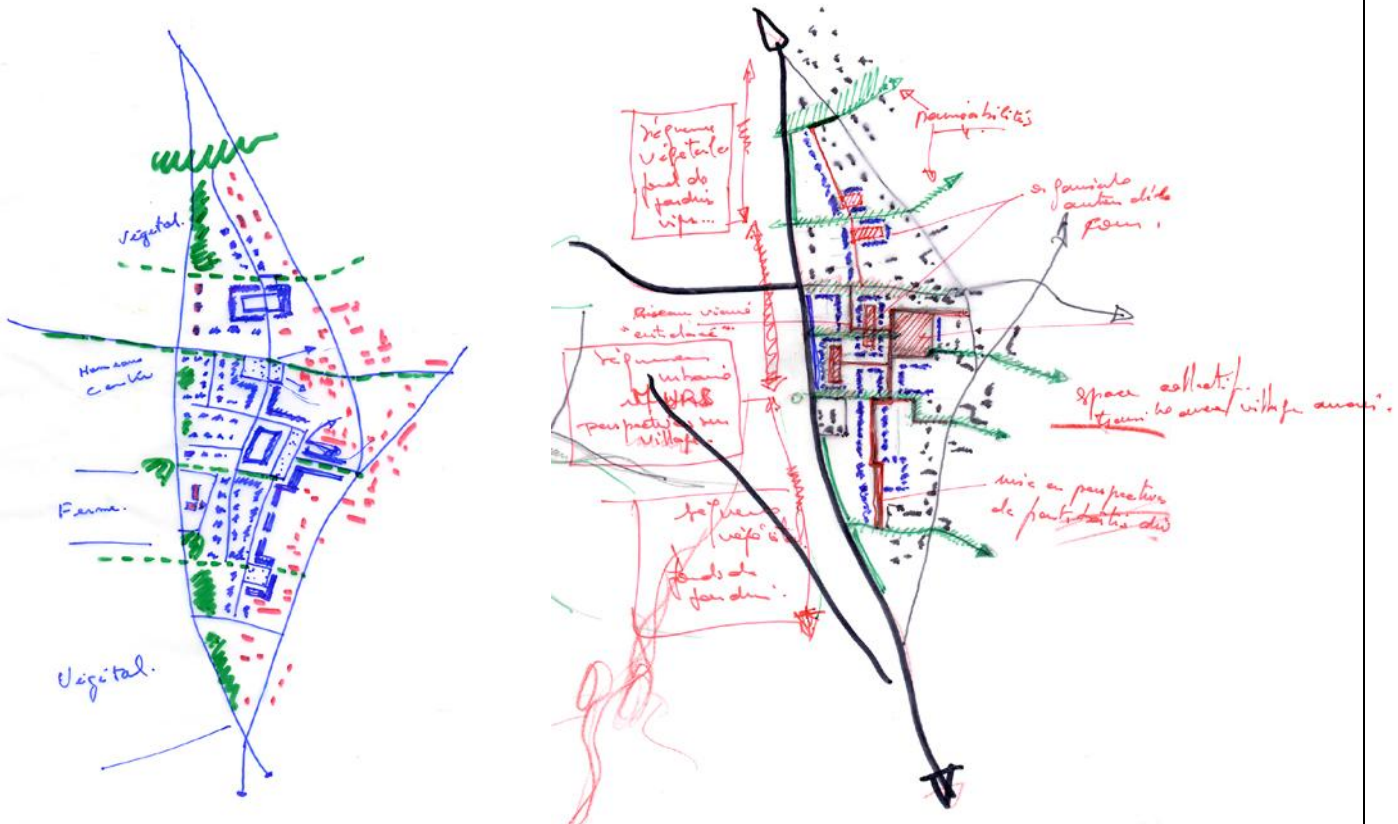
Le secteur 1AUp est adossé à une forme urbaine traditionnelle -le hameau- qui se caractérise d'un point de vue typomorphologique par des éléments très caractéristiques, marquant fortement l'identité locale :

- des implantations d'habitations "pignon sur rue" pour bénéficier d'une exposition préférentielle Sud/Sud-Est, associées à des bâtiments annexes permettant de refermer l'espace au long de la rue et créant des cours d'ambiance plus intime,
- le bâti ancien se caractérise par des volumes plutôt bas (entre 6 et 7 mètres au faîtage), mais relativement élancés du fait d'une largeur de pignon restreinte et de pentes de toit marquées (40° minimum),
- des rues étroites, bordées d'un bâti à l'alignement, qui confèrent à l'ensemble une ambiance très minérale, mais toujours contrebalancée par la présence du végétal.

Orientation préférentielle des faîtages



C'est pourquoi, au regard de cette analyse globale, l'enjeu majeur réside dans la faculté à proposer un schéma d'aménagement susceptible de prolonger l'identité locale (avec des formes et un vocabulaire architecturaux contemporains) et en prenant en compte la qualité et l'identité paysagère du site. Ceci étant notamment traduit dans les orientations d'aménagement et de programmation par "organiser la fonction résidentielle du Cormier en s'appuyant sur les caractéristiques du hameau ancien par".



Ces deux croquis constituent, à titre illustratif, deux exemples de composition urbaine traduisant l'esprit de ce que peut être l'extension du Cormier : espace public d'articulation, principes de cheminements doux (venelles), organisation spécifique du bâti ...

LE SITE DE "SAINT-ERMÉ" (1Aub)

La présence de ce potentiel de densification au contact du cœur de la ville constitue une opportunité pour conforter et de densifier l'armature urbaine et mettre en œuvre le PLH dans ses objectifs de programmation de logements locatifs aidés. Mais il s'agit également de s'appuyer sur le renouvellement pour renforcer les relations entre les quartiers. C'est pourquoi, les orientations d'aménagement préconisent notamment une desserte Nord/Sud permettant d'assurer les liens entre les rues Vernet et Laloux.

Par ailleurs, en cœur d'îlot (UCa), le maintien d'un espace public permet de préserver un espace vert de proximité tout en favorisant l'extension du cimetière.

Enfin la densification urbaine tient compte des caractéristiques du bâti environnant. C'est pourquoi l'orientation d'aménagement préconise des typologies différenciées avec une intensité urbaine plus importante en rive de l'habitat collectif existant.

LE SITE DES GOISELLES (1AUc)

L'objectif, à travers l'orientation d'aménagement, consiste à organiser au mieux le développement de la ville en s'appuyant sur des principes de base : création d'espaces publics, valorisation des circulations douces, maillage du réseau de voiries, renforcement de l'offre de logement. C'est pourquoi, les principes d'aménagement invitent à développer une typologie variée d'habitat tout en assurant la perméabilité Nord/Sud à partir d'une voie de desserte à connecter sur le réseau existant. Par ailleurs, il est préconisé de compléter le maillage Est/Ouest des circulations douces.

LE SITE DE LA VRONNIÈRE (QUALIPARC)

L'objectif à travers les orientations d'aménagement est de développer une zone d'activités participant à l'évolution économique du territoire. Il s'agit ainsi de mettre à disposition d'entreprises, à fort potentiel technologique, un espace dédié principalement aux activités tertiaires, aux sièges d'entreprises, bureaux d'études, sièges administratifs...

Dans ce futur secteur de 6 hectares environ *de développement économique à dominante d'activités tertiaires*, la relation et l'articulation entre les quartiers Nord existants et futurs (notamment la ZAC des Hauts de Montlouis) et le site d'activités seront organisées à partir du prolongement de l'axe Nord/Sud structurant et bénéficieront entre autres de cheminements doux.

La limite Sud du site est calée sur des espaces boisés (inscrits en espaces boisés classés dans le plan de zonage).

Ce projet développé environ sur 6 hectares portera une démarche de haute qualité environnementale en s'appuyant notamment sur le caractère boisé du site.

Sa localisation lui assure également une accessibilité proche des accès routiers et ferroviaires. Il pourrait ainsi bénéficier des dessertes régulières de transports publics via la gare Montlouis/Véretz, directement accessible grâce à la création d'une liaison douce paysagée, dédiée aux piétons et aux deux-roues.



Ce croquis constitue, à titre illustratif, un exemple de composition urbaine traduisant l'esprit de ce que peut être l'aménagement de "Qualiparc"

LA ZONE D'ACTIVITÉS AGRICOLES ET VITICOLES

Sur la base d'une étude globale de faisabilité et d'insertion, le développement sur 18 hectares de la zone d'activités agricoles et viticoles est destinée à :

- rationaliser les moyens de production,
- promouvoir une démarche qualitative en termes de construction et d'insertion au site,
- permettre l'installation de jeunes viticulteurs,
- gérer efficacement le système d'assainissement,
- construire une station de lavage de cuves et une déchetterie à usage viticole,
- développer des activités économiques reconnues en lien ou dans le prolongement de l'activité viticole.

La mise en œuvre de ces objectifs guide les orientations d'aménagement et de programmation afin de maîtriser les impacts et participer à la mise en valeur de l'environnement.

C'est ainsi que les principales préconisations concernent :

- le traitement paysagé du site avec notamment la protection des grands espaces boisés localisés, au Nord du site,
- une affectation et une occupation du site hiérarchisées selon les différentes fonctions,
- une organisation qualitative du site tant dans l'implantation des constructions que dans le traitement de l'espace public,
- un accès et un système de desserte cohérents.



LE SITE DES AUJOUX

L'urbanisation du site des "Aujoux" s'inscrit dans la perspective de diversifier les modes d'habitat et de proposer une forme de logement adaptée à la sédentarisation des gens du voyage, déjà présents sur les lieux et logeant dans des caravanes.

Les orientations d'aménagement telles qu'elles se déclinent répondent à la prise en compte de trois enjeux majeurs :

- la situation du site en entrée de ville,
- la prise en compte des éléments paysagés environnant (la vigne, les espaces boisés, la varenne agricole...),
- les réponses spécifiques à apporter en termes de d'organisation et de typologies de logements.

C'est ainsi que la trame paysagère reste très présente avec le maintien et la valorisation des boisements existants, la plantation d'arbres d'alignements, la plantation de haies vives et l'organisation d'espaces paysagers entre chaque îlots d'habitation.

L'organisation de la zone par groupes d'habitat autonomes répond à la volonté partagée de maintenir l'intimité entre chaque îlot.



Ce croquis constitue, à titre illustratif, un exemple de composition urbaine traduisant l'esprit de ce que peut être l'aménagement du site "les Aujoux"

4. LES SERVITUDES ET LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les servitudes particulières sont des outils réglementaires du PLU reportés dans les documents graphiques.

4.1. LES EMBLEMES RÉSERVÉS

Le code de l'urbanisme (articles L.123-1-8° et R.123-11) permet de fixer des emplacements réservés pour des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général et des espaces verts. Une liste de ces emplacements réservés figure en annexe avec leur destination et leur bénéficiaire.

Les emplacements réservés, sont figurés au document graphique par une trame et répertoriés par un numéro de référence.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non inscrit en emplacement réservé par un PLU peut conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu.

Il peut également mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

Les emplacements réservés maintenus ou créés, dans le PLU de Montlouis-sur-Loire, sont principalement liés à la voirie. Ils peuvent être répartis en quatre catégories : les emplacements réservés pour les liaisons douces, pour adapter le réseau de voiries, pour les espaces verts et les autres emplacements réservés pour les projets d'intérêt général.

✚ **Les emplacements réservés pour adapter le réseau de voiries**

La ville de Montlouis-sur-Loire dispose d'un réseau de voiries important qui nécessite divers travaux afin d'organiser au mieux les déplacements et d'améliorer la sécurité des usagers. Divers emplacements réservés sont ainsi inscrits afin de compléter le réseau (voie nouvelle de contournement du Cormier), permettre des élargissements de voiries, assurer l'accès à des futures opérations (Saint-Ermé, les Goiselles...), traiter et sécuriser les carrefours, compléter l'offre de stationnement (à l'entrée du centre ancien).

✚ **Les emplacements réservés pour les liaisons douces (piétons, vélos)**

L'un des objectifs du PADD est de développer de nouvelles formes de mobilité valorisant les déplacements doux en s'appuyant, prolongeant, et créant de nouvelles infrastructures en cohérence avec les caractéristiques identitaires locales (les venelles, les chemins ruraux, les axes verts) et desservant les générateurs de flux.

En conséquence, quatre emplacements réservés sont ainsi inscrits permettant entre autres d'organiser la desserte vers la gare depuis la ZAC des "Hauts de Montlouis".

✚ **Les emplacements réservés pour les espaces verts**

L'embellissement de la ville et la création de nouveaux espaces verts de respiration font partie intégrante du projet de développement de la ville.

Dans cette perspective, la valorisation des espaces riverains le long des voies de la RD40, la poursuite des aménagements paysagers des espaces jardins en rive Nord du quai Albert Bayet, le traitement des entrées du village de Husseau, ou encore l'aménagement d'une coulée verte Nord/Sud au lieu-dit les Bredins constituent des priorités pour la ville.

✚ **Les emplacements réservés pour les installations d'intérêt général**

Le principal projet est lié à l'aménagement d'un site pour la sédentarisation des gens du voyage.

4.2. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Suivant l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les PLU peuvent classer comme espaces boisés : les bois, les forêts, les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Au niveau des documents graphiques du PLU, sont classés différents boisements dont :

- les grands espaces emblématiques du patrimoine naturel du plateau (parc de la Bourdaisière, le bois des Bredins),
- les boisements de la varenne Ouest de Husseau,
- des boisements plus ponctuels disséminés sur l'ensemble du territoire communal.

4.3. LES SERVITUDES DE L'ARTICLE L.123-2

LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

L'article L.123-2 a) précise que dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

En vertu de l'article R.123-12 : les documents graphiques prévus à [l'article R.123-11](#) font également apparaître, s'il y a lieu :

4° Dans les zones U et AU :

b) Les secteurs délimités en application du a de [l'article L.123-2](#) en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée.

Enfin, il est précisé à l'article **R.123-2 du Code de l'urbanisme** que le rapport de présentation "justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L.123-2".

L'APPLICATION AU TERRITOIRE COMMUNAL : LE SITE DE "LA VALLÉE DE SAINT-BRICE"

Le contexte et la localisation du site

Le site se localise à l'entrée Nord/Ouest de la ville. Il s'inscrit dans un périmètre bordé du Nord au Sud par la RD 751 et la rue Jacques-Marie Rougé.

Compte tenu de sa proximité avec la gare, il a été identifié comme l'un des espaces stratégiques de développement dans les études du SCOT en cours de réalisation. En effet, il est susceptible d'offrir des possibilités de déplacement alternatif à la voiture individuelle (utilisation du train dans les migrations quotidiennes domicile/travail en direction du centre de l'agglomération).

Le caractère mutable des terrains de la vallée de Saint-Brice s'apprécie à la fois sur la mobilisation de terrains libres, la mutation d'une activité de pépiniériste et l'option plus globale d'organisation de la mutation des activités économiques localisées à l'Est de la rue Pierre Maître.

Les enjeux urbains

La localisation des terrains potentiellement mutables (liée au départ d'une activité), à proximité de la gare et dans l'aire d'influence du centre-ville doit ainsi permettre de mettre en œuvre un projet de renouvellement urbain en prenant en compte les caractéristiques diverses du tissu urbain dans lequel les différents projets doivent s'intégrer.

Les réflexions en cours visent à accompagner la mutation du quartier par la réalisation d'un programme de logements diversifiés.

Par ailleurs, la proximité de la Loire et de ses coteaux constitue un enjeu fort de composition urbaine et l'inscription du val au titre du patrimoine mondial de l'Unesco confirme la nécessité de prendre en compte la dimension patrimoniale du site.

Il s'agira notamment de gérer les perspectives visuelles pour appréhender le coteau depuis la RD751. L'objectif étant, tout en permettant la constructibilité, de conserver la lecture "ligérienne" du site à travers le maintien de la perception de la géographie des lieux.

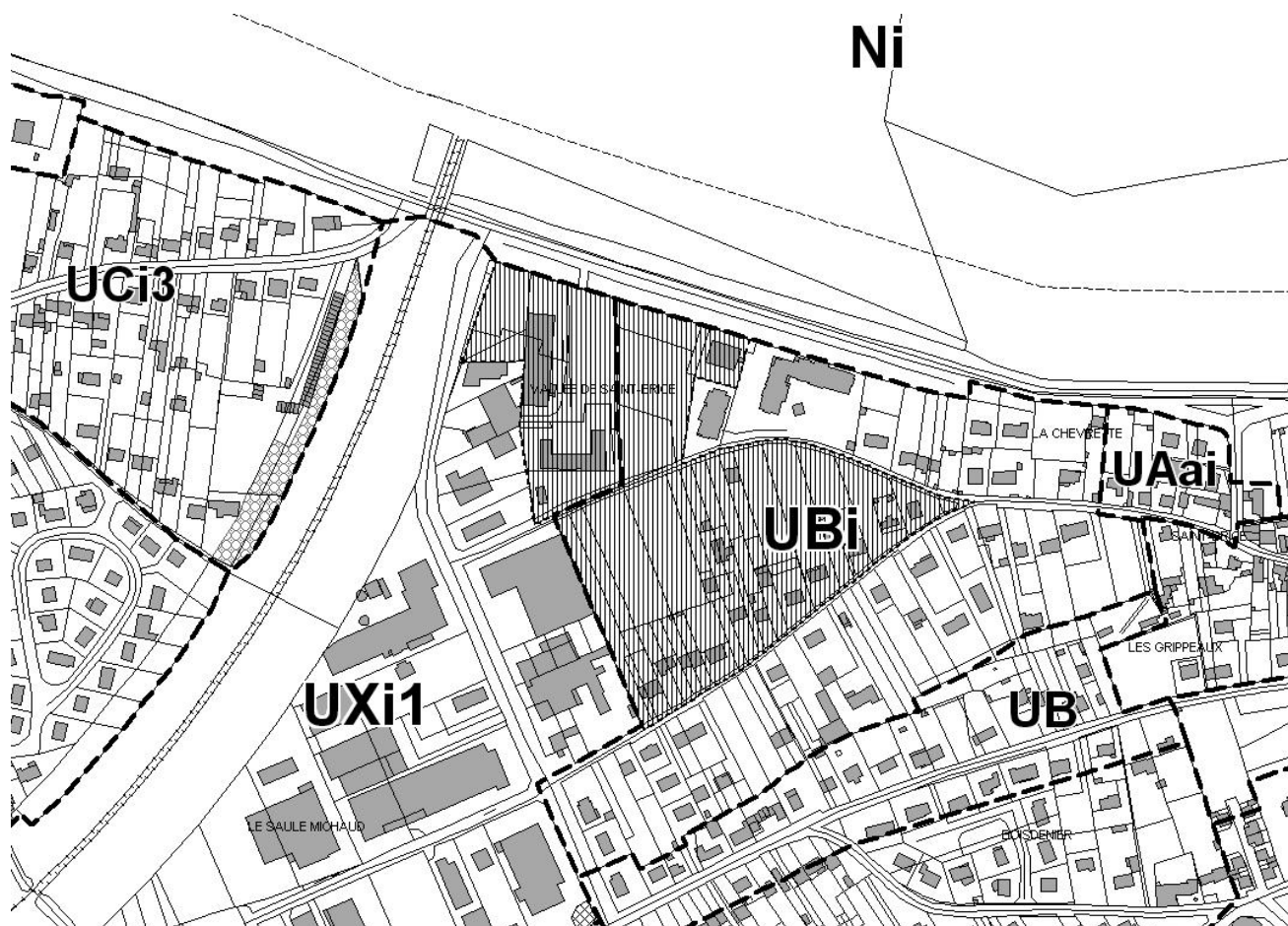
Le périmètre d'attente de projet, outre l'intégration des terrains, cadre de l'activité de pépiniériste s'étend jusqu'en rive Nord de la rue Jacques-Marie Rougé. Elle intègre donc la frange bâtie existante. Ce dispositif permet de s'interroger, et le cas échéant, de traduire dans le futur projet des possibilités de desserte depuis la rue vers le cœur d'îlot.

Les enjeux liés au caractère inondable des lieux

Aux enjeux de renouvellement urbain et composition urbaine se superpose des enjeux de diminution de la vulnérabilité des personnes, des activités et des biens et ce, dans un contexte de mise en révision du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Loire (PPRI).

Les nouveaux éléments concernant le risque (hauteur d'eau, études de danger des digues...) seront prochainement portés à la connaissance des collectivités. Ils permettront ainsi de déterminer le cadre futur dans lequel sera apprécié le projet au regard du risque.

En conclusion, et sur la base des nouveaux éléments d'appréciation du risque, la ville souhaite approfondir les études visant à déterminer les conditions de la réalisation d'un projet de renouvellement urbain susceptible dans sa forme, ses fonctions, et son organisation d'intégrer les enjeux de vulnérabilité, et de composition urbaine dans le périmètre Unesco.



Servitude de constructibilité limitée L.123-2,a
(date limite de validité : 5 ans maximum
après le caractère exécutoire du PLU)

CHAPITRE 3

L'EXPOSÉ DES MOTIFS DE L'ÉVOLUTION ENTRE LE POS ET LE PLU

1. HISTORIQUE DES PROCÉDURES

Depuis son élaboration, le POS a fait l'objet de quatre procédures de révision, le passage du POS au PLU constituant la dernière étape.

1.1. LES HYPOTHÈSES ET OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT DU POS INITIAL

La révision du Plan d'Occupation des Sols approuvée le 28/06/1999 s'est appuyée sur les axes stratégiques suivants :

RENFORCER L'ARMATURE URBAINE ET AFFIRMER LA CENTRALITÉ

La volonté de renforcer l'assise du centre-ville s'est traduite par deux mesures principales :

- l'extension de la zone NA des Grippeaux (qui fait aujourd'hui l'objet d'une procédure de ZAC),
- la redéfinition et l'élargissement de la zone UA.

La zone UA a été élargie le long des principales voies d'accès au centre-bourg, d'orientation Nord-Sud : Paul-Louis Courier et Gabrielle d'Estrées avec la création de deux secteurs (UAa et UAb) permettant d'adapter les hauteurs au tissu bâti existant.

ORGANISER DES EXTENSIONS URBAINES À L'OUEST ET AU SUD DU BOURG

La partie Ouest de la commune, de par les disponibilités foncières existantes ainsi que les infrastructures et projets en cours (notamment la ZAC des Terrasses de Bodet), a été confirmée comme le site naturel du développement urbain. Cette option permet de rééquilibrer l'urbanisation autour du noyau primitif d'habitat ancien, mais également de préserver le caractère rural et les zones viticoles de l'Est du territoire communal.

REDÉFINIR LA LOCALISATION ET LES CONDITIONS D'ACCUEIL DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Limitier les possibilités d'extension des activités économiques à l'Ouest

Les zones NAX prévues pour l'extension du parc d'activités de Conneuil ont été supprimées suite à la mise en œuvre de la politique de l'Etat en matière de gestion des zones inondables.

Situées dans le champ d'expansion des crues à préserver de toute urbanisation nouvelle, tel que défini par le PIG de protection contre les dommages liés aux risques d'inondation, elles ont été reclassées en zones naturelles de protection (NDId).

Étendre la zone commerciale le long de la rue Victor Laloux

La partie du territoire communal située de part et d'autre de la rue Victor Laloux a été reclassée en zone 1NAc. Elle était initialement classée au Nord de la voie en zone UB et au Sud de la voie en zone 1NAb à caractère d'habitat.

Cette modification était principalement liée au projet de redéploiement de l'actuel Super U et à l'implantation éventuelle d'autres activités à caractère artisanal et commercial.

REDÉFINIR LES CONDITIONS DE L'URBANISATION EN BORDURE DE LA LOIRE

La partie du territoire située au lieu-dit "La Vallée de Saint-Brice" le long de la RD751 est reclassée en zone 1NAi (elle figurait initialement en zone NC). Cette modification est motivée par la volonté de trouver une forme d'urbanisation compatible avec le caractère et la localisation du site et de permettre l'évolution de ce quartier.

MODIFICATIONS DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT DES HAMEAUX

Le zonage et le règlement se rapportant aux hameaux ou villages présents sur le territoire communal ont été largement modifiés à l'occasion de la révision du POS.

Ces évolutions ont été motivées par deux principaux objectifs :

- Mettre en cohérence la nature de l'occupation du sol et le zonage des hameaux

Les noyaux d'habitat secondaire étaient initialement classés en secteurs NBa et NBb, le premier englobant l'habitat rural ancien et le second les extensions urbaines caractérisées par un habitat de type pavillonnaire.

- *Préserver la trame urbaine des hameaux* en adaptant la réglementation à la morphologie spécifique de cette forme d'habitat.

LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

- *La protection des paysages et des sites naturels*

Les éléments forts structurant le paysage (vignoble, coteaux, massifs boisés, ...) et les principaux sites d'intérêt écologique ont fait l'objet d'une forte protection (figurant dans le Plan d'Occupation des Sols en zones NC, NCv, ND et/ou en espaces boisés classés).

- *La prise en compte des risques naturels (mouvements de terrains et risques d'inondations).*

1.2. UN PREMIER PLU APPROUVÉ EN 2006

Le passage du POS au PLU en 2006 s'est inscrit dans la continuité des options prises antérieurement par la commune notamment en termes de recherche d'équilibre entre développement urbain et préservation des patrimoines et du potentiel viticole.

Néanmoins, il a marqué deux intentions fortes :

ACCROÎTRE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Afin de renforcer le statut de "Montlouis-sur-Loire ville centre" de la communauté de communes de l'Est Tourangeau et en adéquation avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat la production de logements va être accélérée.

Cette option d'aménagement trouve elle même sa traduction dans deux directions :

- *Intensifier la politique de régénération de la ville existante*

Même si la densification du centre-ville a été actée dans les précédents documents de planification l'analyse de la structure urbaine a montré la pertinence de poursuivre et d'intensifier la politique de renouvellement en mobilisant les gisements fonciers existants au sein de la ville constituée afin de développer la densité dans les secteurs de grandes mixité.

- *Poursuivre l'extension de la ville*

L'intégration de l'objectif de production de logements implique le développement d'un nouveau quartier. Compte tenu des contraintes de site, le cadran Sud-Ouest du territoire communal apparaît comme le secteur d'extension pertinent.

DONNER TOUTE SA PLACE AU PROJET RURAL

Le comité interministériel d'aménagement et de développement du territoire du 9 juillet 2001 a décidé que serait engagée une réflexion sur l'agriculture périurbaine.

L'Est Tourangeau a été retenu comme l'un des six sites pilotés par le Ministère de l'agriculture.

Montlouis-sur-Loire est partie intégrante de ce projet. L'activité viticole est très présente dans la commune. Elle contribue à renforcer l'image rurale et l'identité des lieux.

La valorisation de cette activité productrice de paysages nécessite que soit affirmée la pérennité de l'usage agricole des terres surtout dans les zones soumises à la pression urbaine.

C'est pourquoi, Montlouis-sur-Loire a mis en œuvre trois dispositions pour garantir le maintien d'un territoire agricole stable :

- le reclassement en zone A d'une grande partie du val inondable (zone ND dans le précédent POS),
- le durcissement de la réglementation dans le secteur Av (zone AOC plantée),
- l'étude des conditions de mise en œuvre d'une zone agricole protégée (ZAP) afin notamment de maintenir des coupures vertes et maîtriser les fronts urbains.

Le 7 juillet 2009, du tribunal administratif d'Orléans a annulé le Plan local d'urbanisme (PLU) de Montlouis-sur-Loire approuvé en janvier 2006 et axé sur les thèmes suivants :

- Construire un territoire équilibré et cohérent entre ville et vigne
- Faciliter les déplacements et en rééquilibrer les modes
- Accroître et diversifier la production de logements
- Qualifier et diversifier l'activité économique

➤ Valoriser les patrimoines et intégrer les risques

Suite à cette annulation, diverses procédures ont été mises en œuvre afin de permettre la poursuite du développement et de répondre aux besoins des habitants et des acteurs locaux :

- Révision simplifiée N° 1 : **pour la création d'un pôle économique agricole.**
 Révision simplifiée N° 2 : **afin de poursuivre l'opération à caractère d'habitat "le Saule Michaud".**
 Révision simplifiée N° 3 : **afin de développer une opération à caractère d'habitat sur le site du "Cormier".**
 Révision simplifiée N° 4 : **afin d'étendre le centre commercial des Brossereaux ("Sud Loire").**
 Révision simplifiée N° 5 : **afin de développer une opération à dominante d'habitat sur le site des "Hauts de Montlouis".**
 Révision simplifiée N° 6 : **afin de développer une opération à caractère d'habitat sur le site de "Saint-Ermé".**

1.3. UN SECOND PLU QUI CONFIRME ET PROLONGE LES OPTIONS DE 2006

Le présent PLU s'inscrit pleinement dans les options du PLU annulé en 2009 tout en développant les thématiques suivantes :

- poursuite de la démarche qualitative de développement avec l'insertion d'orientations d'aménagement concernant le front de Loire patrimoine mondial de l'Unesco et les cœurs d'îlot du village d'Husseau,
- poursuite du projet de la mise en œuvre du projet rural avec le projet de création d'une zone d'activité agricole et l'extension des périmètres et des outils de protection du terroir.

2. L'ÉVOLUTION DU CONTEXTE

2.1. LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL

Tel que présenté dans le paragraphe 1 (explication des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables) l'évolution entre le POS et le PLU n'est pas liée à un changement radical des options et de la stratégie d'aménagement, mais à une modification de l'échelle du projet compte tenu du statut et de la responsabilité territoriale que doit exercer Montlouis-sur-Loire au sein de l'Est Tourangeau. Parce que la ville polarise un large territoire entre le centre de l'agglomération et l'Est du Département en terme de fonctions urbaines (habitat, équipements, activités), elle reste naturellement un lieu d'accueil privilégié des nouveaux ménages et doit, à ce titre, mettre en cohérence cette ambition et son dispositif "droit des sols" (augmenter sensiblement ses capacités d'accueil).

2.2. LE CONTEXTE LÉGISLATIF : LOIS SRU ET URBANISME ET HABITAT (UH), GRENELLE

L'évolution du cadre législatif encourage les communes à se doter d'une véritable réflexion stratégique mettant en avant le **projet. Le passage du POS au PLU marque donc une** évolution forte d'un document de planification (le POS) très normatif vers un document traduisant plus précisément une vision à moyen terme de l'évolution du territoire local dans la diversité de ses composantes et de ses échelles.

Les lois SRU et UH donnent également de meilleurs outils afin d'appréhender la problématique du renouvellement urbain. Les lois Grenelle donnent également un cadre pour la maîtrise de la consommation d'espace et une meilleure prise en compte des thématiques environnementales.

C'est pourquoi, la ville dans son dossier de PLU utilise **" les orientations d'aménagement et de programmation " qui lui permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître une restructuration particulière.**

3. LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Les nouvelles ambitions, l'évolution du cadre législatif et le bilan des dispositions du POS amènent à concevoir un document dont la traduction réglementaire apporte un certain nombre de modifications par rapport à l'ancien document de planification.

3.1. LES PRINCIPALES MODIFICATIONS DU ZONAGE

Le zonage a connu un certain nombre d'évolutions pour tenir compte de la nouvelle nomenclature mais également pour traduire au mieux le projet de développement. **Enfin, des évolutions à la marge de certains contours de zones ou de secteurs ont été opérées pour prendre en compte de manière plus pertinente le contexte local.**

La nouvelle nomenclature

Les zones 1NA du POS sont devenues zones 1AU.

Les zones NC du POS sont devenues zones A.

Les zones NC du POS sont devenues zones N.

L'évolution de la structure

Le POS avait défini quatre grandes familles de zones urbaines : UA (centre-ville), UB (les quartiers), UH (les hameaux) UX (les sites d'activités).

Le PLU affine et complète ce découpage en créant deux zones complémentaires :

- **la Zone UB** devient la zone de transition entre le centre-ville et les quartiers d'habitat individuel,
- **la zone UC recouvre les quartiers d'habitat individuel et ce dans la diversité de leurs caractéristiques, ce qui justifie la création de certains secteurs à l'intérieur de la zone,**
- **la zone UE devient une zone d'équipements ou d'activités d'intérêt collectif.**

Par ailleurs, la zone UH qui correspond aux secteurs d'urbanisation traditionnelle des hameaux est reclassée en zone UP.

Les modifications du zonage

ZONE UA

Les limites des différents secteurs composant le centre-ville ont été modifiées afin de tenir compte des spécificités de chacun.

Ainsi :

- le périmètre du centre ancien a été réduit afin d'être plus cohérent avec la trame bâtie ancienne,
- les autres périmètres du centre ont vu leurs limites modulées en fonction des orientations d'aménagement, des voies et des hauteurs de constructions,
- le site de projet "Cœur de ville" a été reclassé en secteur UAd, compte tenu de l'état d'avancement du programme de construction,
- la trame bâtie patrimoniale présente le long du quai Albert Bayet a été reclassée en secteur UAai, en fonction du caractère urbanisé du site. Néanmoins et compte tenu des risques naturels existants (éboulements du coteau, inondations), les possibilités d'occupations et d'utilisations du sol sont strictement encadrées.

Zone UE

La zone UE correspond aux équipements ou activités d'intérêt collectif. Les sites concernés figuraient pour partie déjà au sein de la zone urbaine à l'exception notamment du site de la Bourdaisière ou du site d'accueil des logements de la gendarmerie.

Son reclassement, de la zone ND en zone UE, englobe les constructions existantes et les parties aménagées connexes. Par ailleurs, le projet de réhabilitation de cette structure médicalisée qui implique une démolition et une redistribution des surfaces bâties, ainsi que sa proximité immédiate avec les quartiers existants, justifient l'évolution du zonage.

ZONE UX

Les modifications suivantes ont été apportées :

- réintégration dans le PLU du parc d'activité de Conneuil en secteur UXzi (faisant toujours l'objet d'une procédure de ZAC),
- extension des limites Est (secteur UXc) du centre commercial des Brossereaux.

Cette disposition doit permettre à la zone d'activités de poursuivre son développement.

ZONE UP

Certaines corrections ont été apportées afin de mieux prendre en compte le bâti traditionnel.

Ainsi, le classement en zone UP (zone d'intérêt patrimonial) a été affecté notamment aux espaces localisés aux lieudits "La Barre" et "la Miltière".

En pied de coteau, le long de la RD751, certaines parcelles (Bondésir...) initialement inscrites en zone UH ont été reclassées en zone N de protection. Cette évolution s'inscrit dans le cadre d'une analyse des séquences paysagères et bâties du pied de coteau et ce en lien avec les dispositions du plan de gestion du val de Loire patrimoine mondial de l'UNESCO (en cours de validation). Elle se justifie par la sensibilité des espaces concernés et la volonté de garder la lecture actuelle des séquences paysagères marquées par une forte présence du végétal.

Par ailleurs, la configuration du site ne permet pas l'insertion de nouvelles constructions dans de bonnes conditions (pente, espace d'implantation réduit...).

ZONE 1AU

Le PLU maintient et prolonge le dispositif mis en œuvre dans le cadre des révisions simplifiées pour augmenter les capacités d'accueil de nouveaux ménages et des activités économiques et ce en cohérence avec les objectifs du PLH et du SCOT de l'agglomération tourangelle en cours d'élaboration.

Les nouveaux sites concernent :

• *L'inscription de nouvelles zones à urbaniser à dominante d'habitat (1AU) avec :*

- le site des "Aujoux" afin de proposer un mode de logements adaptés relatif à la sédentarisation des gens du voyage,
- le site des "Goiselles", localisé à l'Ouest du centre commercial des Brossereaux ("Sud Loire"),
- la partie Nord du site du Cormier.

Par ailleurs, compte tenu de l'état d'avancement des projets, certains sites pour partie urbanisés ont été reclassés de zone 1NA en zone U. Cela concerne notamment : la vallée de Saint-Brice, le Saule Michaud, les Bodet, le centre commercial des Brossereaux.

Au lieu-dit Vaumorin, le long de la rue d'Azay, le zonage a été remanié. Initialement classée en zone AUI, la partie bâtie localisée à l'Est de la rue d'Azay est répertoriée en zone UCp dans le PLU, les espaces non bâtis étant reclassés en zone N de protection.

Zone AU

AUx : secteur de la Vronnière ("Qualiparc")

Afin de renforcer les capacités de développement économique communautaires et communales une zone à urbaniser AUxz (anciennement classée en 1Nas et NC) est positionnée en bordure de la route de liaison entre le centre-ville et la RD140. Ce site est très accessible car localisé au carrefour des principales voies d'accès Nord/Sud et Est/Ouest. Cette zone sera urbanisable après la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

AUv : zone d'activités agricoles et viticoles

Une partie de zone dédiée au développement de la ZAAV est reclassée en Zone AUv afin de phaser le développement du site.

ZONE A

Afin de mettre en cohérence zonage et occupation du sol, une grande partie de la plaine inondable a été reclassée en zone A (zone ND dans le POS). Cette évolution permet également de marquer la volonté de donner un véritable statut aux zones agricoles périurbaines.

Cette disposition concerne principalement :

- la plaine inondable de Conneuil,
- la varenne d'Husseau,
- les espaces agricoles localisés au Sud de la RD140.

Par ailleurs, à l'intérieur de la zone agricole la création de secteurs est destiné en fonction des cas à assurer la protection du terroir ou permettre l'extension bâtiments et des activités existantes au sein des espaces cultivés. Ainsi

- Le secteur Ap (secteur de très forte protection du territoire qui correspondait pour partie au secteur NCv du POS) a été étendu dans certains cas pour coïncider avec le périmètre de la zone agricole protégée et prendre en compte la qualité des paysages existants.

Cette disposition s'applique notamment aux sites de la Galleterie, du Coteau de la Gravelle, à la pointe de Rochepinard au Clos du Lin...

A l'entrée Ouest du hameau de Husseau, des secteurs Ah ont été créés afin de permettre l'extension des bâtiments existants.

Dans la varenne agricole, les équipements collectifs ont été reclassés en secteur Aei (initialement NDic au POS).

Enfin, à l'entrée Est du hameau, les limites du zonage ont été ajustées afin de permettre le développement de l'activité viticole (installation de chais) avec le classement de certains terrains en zone A. Ces modifications permettent, par ailleurs, d'harmoniser le zonage avec l'activité existante.

Zone N

Les périmètres de zones naturelles ont été réduits en fonction principalement :

- du reclassement en zone agricole de la plaine inondable,
- de certaines parties affectées au développement urbain (Saint Ermé, les Goiselles...),
- de la prise en considération du caractère aménagé d'une partie du site de la Bourdaisière et du projet de restructuration de l'équipement sanitaire existant.

La zone N de protection a, par ailleurs, été étendue au bois des Bredins en redéfinissant notamment les secteurs Ne où l'installation d'équipements liés à l'existence ou au projet d'activités spécifiques (ancien NDa du POS).

Dans cette perspective, un nouveau secteur Ne a été défini au lieu-dit Bondésir (initialement classé en zone NC du POS) afin de permettre le développement d'activités touristiques et compléter l'offre de restauration et d'hébergement.

Le long de la RD140 (les Vallées de Greux) la zone AUI du POS est reclassée en secteur Ni du PLU. Un emplacement réservé n° 6 vient confirmer le projet d'aménagement d'un espace vert paysagé concernant ce site.

3.2. LES PRINCIPALES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT

Article 5

Dans la zone UB, les conditions de surface ont été supprimées afin d'encourager le renforcement de la structure urbaine (notamment dans la vallée de Saint-Brice).

Article 6

Une souplesse a été introduite dans le secteur UAb (implantation entre 0 et 10 mètres) afin de prendre en compte les contraintes de site (parcellaire, densité...).

Article 7

Dans toutes les zones du PLU, afin de faciliter l'instruction, la règle a été légèrement modifiée notamment pour introduire une souplesse dans la gestion des annexes (possibilité d'abaisser le retrait à 0,5 mètre des limites séparatives).

Article 9

Des règles d'emprise au sol sont édictées dans le secteur UCp ainsi que dans les zones 1AU mixtes.

Article 11

L'article 11 a été simplifié et allégé.

Cette évolution est destinée :

- à permettre l'expression de typologies architecturales nouvelles, notamment dans les futures opérations d'habitat,
- à favoriser le dialogue entre le service instructeur et le pétitionnaire sur la base non pas d'une norme stricte mais à partir d'une orientation générale. C'est l'esprit du projet et son adaptation à l'environnement qui doit prévaloir.

Par ailleurs, des précisions ont été apportées concernant la gestion des extensions et des annexes.

RISQUES D'INONDATION

Dans les zones et secteurs soumis aux risques d'inondation la réglementation a évolué en fonction de celle édictée par le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Loire (arrêté préfectoral du 29/01/2001).

4. TABLEAU COMPARATIF DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT POS/PLU

4.1. LES ZONES URBAINES

Zones du PLU		Ancienne classification	Principales évolutions du règlement	Observations
zone	surface en ha			
UA	13,75	UA-NDc-NDc1	Prescriptions différenciées en fonction des différents secteurs composant le centre-ville avec, dans cette perspective, ajustement des contours des périmètres. La hauteur est portée à R+4 dans le secteur UAc.	En pied de coteau, une partie de la zone UA est soumise au risque d'inondation. - Prise en compte du risque d'inondation (plan de prévention des risques d'inondation). - Certains périmètres font l'objet d'orientations d'aménagement.
UAa ⁱ	3,11	NDc		
UAb	18,42	UAb		
UAc UAd	6,82	UAa NA		
UB	45,01	UB-UBb-ZAC-1AUc-UAb	Réduction des périmètres de zones au profit des zones UC. Disparition de la règle des conditions de surface (art 5).	La zone UB correspond à la zone de transition entre le centre-ville et les quartiers d'habitat individuel. Réintégration de la ZAC des Terrasses de Bodet et des Brosseraux dans le PLU. Prise en compte du risque d'inondation (Plan de Prévention des Risques d'inondation).
UB ⁱ	8,94	UBi1-1NAi	Interdiction d'implantation d'équipements accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite, en raison de la présence du risque d'inondation.	
UCa UCb UCi UCp	111,68 7,89 19,86 145,02	UBb-NC-Uba UBc-NDc UBi UBh	La règle des conditions de surface (art 5) est maintenue dans son principe tout en étant modifiée dans ses modalités d'application. La règle d'emprise au sol est introduite dans le secteur UCp.	Application des dispositions du PPR dans le secteur UCI (inondable). Réintégration de la ZAC des Terrasses de Bodet dans le PLU.

Zones du PLU		Ancienne classification	Principales évolutions du règlement	Observations
zone	surface en ha			
UE UEi	24,53 1,2	UBb-UB-NDa, ND NDa	Instauration de la zone UE dans le PLU.	Ces sites sont dédiés à des activités ou des équipements d'intérêt collectif dans des domaines divers : sportif, sanitaire, culturel.
UP UPi	66,22 1,54	UH UHi1		Des orientations d'aménagement sont destinées à organiser et maîtriser l'urbanisation des cœurs d'îlots du hameau de Husseau.
UXa UXc UXd UXi1 UXi2 UXzi	0,83 7,03 3,12 15,12 18,20 30,1	UC UCi1-1NAi 1NAI-UCi2- ZAC	Adaptation de la réglementation en fonction de la dominante d'activités souhaitées. Modulation de l'emprise au sol en fonction du risque d'inondation (niveau d'aléa).	- Réintégration de la ZAC de Conneuil dans le droit commun du PLU. - Prise en compte du risque d'inondation (plan de prévention des risques d'inondation).

4.2. LES ZONES À URBANISER 1AU ET AU

Zones du PLU		Ancienne classification	Principales évolutions du règlement	Observations
ZONE	SURFACE EN HA			
ZONES A URBANISER ET DESTINÉES A UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MIXTE				
1AUa	0,85	1NAd	Les zones à urbaniser sont soumises à des conditions particulières d'urbanisation soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements.	<ul style="list-style-type: none"> - Loi SRU : nouvelle appellation des zones " NA " en zones " AU " (à urbaniser). - Les zones 1AU sont soumises à des orientations d'aménagement : <ul style="list-style-type: none"> . identifier des zones à urbaniser aux enjeux différenciés, . mettre en œuvre des prescriptions permettant de produire des morphologies appropriées. - Intégration des ZAC dans du PLU.
1AUb	1,53	1NAe		
1AUc	1,28	ND		
1AUg	2,49	NAI		
1AUp	5,26	1NAc-NC		
1AUz	35,72	1NAh		
" Hauts de Montlouis "				
ZONES A URBANISER D'AFFECTATION SPÉCIFIQUE				
1AUv	10	1NAv	Adaptation de l'article 2 en fonction des particularités des secteurs d'affectation spécifique.	<ul style="list-style-type: none"> - Loi SRU : nouvelle appellation des zones "Na" en zones "AU" (à urbaniser). - Création d'une zone d'activités viticoles, et zone d'activités à dominante tertiaire. - Phasage de l'ouverture à l'urbanisation de la ZAV.
AUx	7,8	NC, 1NAs	La zone AU est soumise à une procédure de modification ou de révision du PLU.	
AUv	7	1NAv		

4.3. LES ZONES AGRICOLES

Zones du PLU		Ancienne classification	Principales évolutions du règlement	Observations
ZONE	SURFACE EN HA			
A	216,71	NC-Nal-NDa UBh	Dans le secteur Av les possibilités d'occupations et d'utilisations du sol sont plus strictement réglementées afin de conserver le potentiel viticole.	<ul style="list-style-type: none"> - Loi SRU : nouvelle appellation des zones "NC" en zones "A" - Volonté de mettre en œuvre une ZAP. - Elargissement de la zone agricole à la varenne inondable. - Création d'une zone d'activités viticoles (AXv).
Aei ⁱ	4,36	NDic		
Ah et Ahi	14,17	NDic-NDc		
Ai	319	NDi-NDid		
Aji ⁱ	4,02	NCia		
Ap	686,13	NCv NC-ND		

4.4. LES ZONES NATURELLES

Zones du PLU		Ancienne classification	Principales évolutions du règlement	Observations
ZONE	SURFACE EN HA			
N	177,96	ND-NDa-NAI	Création d'un secteur Nh intégrant le bâti existant non agricole, en dehors des secteurs de hameaux.	- Loi SRU : nouvelle appellation des zones "ND" en zones "N"
Nai	3,45	NDib		
Nei	10,07	NDia		
Ni	367	NDid-NDi-NAI		
Ne	17,33	NDi-NAI-NDa-ND NC		

5. ÉVOLUTION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

5.1. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DU POS SUPPRIMÉS

IDENTIFICATION	JUSTIFICATION
N°1 Gendarmerie cantonale	Réalisé
N°4 Aménagement d'un espace vert rue Victor Laloux	Abandonné
N°6 Aménagement d'un espace de loisirs au lieu-dit "les Bredins"	Abandonné
N°7 Elargissement de la rue de la Vallée Express et aménagement d'un carrefour à l'intersection des rues Vallée Express / P.L. Courier / Appenweier	Réalisé
N°11 Aménagement du CD 140	Réalisé
N°12 Elargissement VC 11 – Rue de la Pouterie	Abandonné
N°13 Elargissement VC 11 – rue des Vallées de Greux	Réalisé
N°15 Elargissement VC 16 – rue de la Frelonnerie	Abandonné
N°16 Elargissement VC 23 – rue Pierre Maître	Réalisé
N°17 Elargissement VC 15 – rue Descartes	Abandonné
N°19 Elargissement VC 46 – rue de la Folie	Réalisé

IDENTIFICATION	JUSTIFICATION
N°20 Elargissement VC 4 – rue Madeleine Vernet et route du Chapitre	Réalisé
N°21 Elargissement VC 41 – rue Anatole France	Réalisé
N°22 Elargissement VC 5 – rue Gabrielle d'Estrées	Réalisé
N°23 Elargissement VC 45 – rue du Sénateur Belle	Réalisé
N°24 Elargissement VC 5 et 34 – rue de la Bourdaisière	Abandonné
N°25 Elargissement VC 300 – avenue Victor Laloux et rue d'Azay	Réalisé
N°30 Aménagement du centre social	Abandonné
N°32 Création d'une voie d'accès à la ZAC "les Terrasses de Bodet"	Réalisé
N°33 Aménagement d'un carrefour entre l'avenue P.L. Courier et la rue de la Frelonnerie	Réalisé
N°34 Aménagement d'un carrefour rue d'Azay	Réalisé
N°35 Elargissement du CR 15	Abandonné
N°36 Aménagement d'un chemin d'entretien en pied de digue	Réalisé

5.2. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DU POS MAINTENUS DANS LE PLU

IDENTIFICATION	JUSTIFICATION
N°1 Elargissement VC 1 – Route de Conneuil – Aménagement piste cyclable et chemin piétonnier	Garder une emprise suffisante pour une voie qui dessert un site d'activités. Compléter le maillage des itinéraires cyclables.
N°2 Création d'espace d'un espace vert comprenant la réalisation d'une liaison douce et d'un accès pompier	Renforcer le pôle d'équipements de sports et de loisirs en zone naturelle. Compléter le maillage des itinéraires cyclables. Assurer la sécurité des lieux.
N°3 Aménagement d'un espace vert le long de la RD 140	Renforcer la trame verte communale. Qualifier l'entrée Ouest de la ville le long de la RD140 par un traitement paysagé végétal.
N°4 Elargissement VC 3 – rue de Greux	Compléter le maillage des itinéraires cyclables.
N°6 Elargissement VC 3 – rue de Boisdenier	- Renforcer les liaisons Est/Ouest. - Compléter le maillage des itinéraires cyclables.
N°7 Aménagement d'un carrefour à l'intersection des rues Maître / Descartes et prolongement de la rue Maitre	Faciliter les déplacements. Compléter le réseau Nord/Sud de voiries.
N°8 Aménagement d'un carrefour à l'intersection des rues Descartes et P.L Courier	Sécuriser les déplacements à l'entrée du Cœur de ville.
N°10 Création d'espaces verts en rive gauche de la Loire, quai Albert Bayet	Renforcer la trame verte communale. Valoriser la partie Nord du quai Albert Bayet par un traitement paysagé à dominante végétale.

IDENTIFICATION	JUSTIFICATION
<p>N°13 Aménagement d'un carrefour à l'intersection des rues Victor Laloux et 8 Mai 1945</p>	<p>Renforcer la trame verte communale dans la partie Nord de la commune.</p>
<p>N°19 Elargissement VC 9 – rue du Clos du Houx pour création d'une piste cyclable</p>	<p>Faciliter les déplacements Est/Ouest.</p>
<p>N°23 Aménagement d'un espace vert rue de la vallée Moret (Husseau)</p>	<p>Renforcer la trame verte communale dans la partie Nord de la commune.</p>
<p>N°24 Aménagement d'un espace vert rue du Volagré (Husseau)</p>	<p>Renforcer le pôle d'équipements de sports et de loisirs en zone naturelle.</p>
<p>N°25 Elargissement VC 4 – rue des marronniers</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcer les liaisons Est/Ouest. - Compléter les itinéraires de circulations douces.

5.3. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS CRÉÉS DANS LE PLU

IDENTIFICATION	JUSTIFICATION
N°9 Création d'une aire de stationnement	<ul style="list-style-type: none"> - Augmenter l'offre de stationnement à l'entrée du centre ancien. - Encourager les déplacements piétons.
N°11 Accès zone 1AU "Saint-Ermé"	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer la desserte de l'opération de Saint-Ermé - Renforcer les liaisons Nord/Sud.
N°13 Accès zone "les Goiselles"	Assurer la desserte de l'opération des Goiselles.
N°14 Cheminement piétons/vélo "les Goiselles"	Compléter les itinéraires de circulations douces.
N°15 Elargissement de la rue de la Pointe Luneau	Compléter les itinéraires de circulations douces.
N°16 Création d'espace vert au lieu-dit "les Goiselles"	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcer la trame verte Nord/Sud communale - Gérer l'articulation entre la ville et le Cormier.
N°17 Création d'une voie nouvelle de contournement du hameau du Cormier, intégrant une piste cyclable	Compléter le maillage viaire dans le cadre de l'extension Ouest du hameau du Cormier.

IDENTIFICATION	JUSTIFICATION
<p>N°19 Aménagement du carrefour rue du Clos du Houx/rue de la Béchellerie</p>	<p>Elargir et sécuriser le carrefour.</p>
<p>N°20 Création de terrain pour l'implantation des gens du voyage en semi-sédentarisation</p>	<p>Créer une aire d'accueil des gens du voyage (espace de sédentarisation).</p>
<p>N°21 Aménagement d'un espace vert en entrée de ville (Sud/Est de la RD140)</p>	<p>Renforcer la trame verte communale. Valoriser le cadre paysagé de l'entrée Sud/Est de la ville, le long de la RD140.</p>
<p>N°25 Aménagement d'un espace vert comprenant un accès à la future zone d'activités "Qualiparc"</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Valoriser le cadre paysagé de l'entrée Sud de la ville. - Desservir la future zone d'activités "Qualiparc".

6. ÉVOLUTION DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les Espaces Boisés Classés (EBC) ont été mis à jour dans le cadre du passage du POS au PLU. Les déclassements et inscriptions des sites en espaces boisés classés figurent dans le tableau ci-après.

Cette évolution des EBC s'est effectuée en cohérence avec les périmètres AOC.

Ils représentent une surface totale de 205 hectares.

IDENTIFICATION	MODIFICATION	JUSTIFICATION
Lieudit La Fosse au Jonc, bordure de la RD40	Déclassement de la trame Espace Boisé Classé localisé sur le périmètre de la future zone d'activités viticoles.	Développement des activités viticoles : création d'une zone d'activités viticoles au lieu dit La Fosse du Jonc.
Lieudit la Vronnière secteur 1AUx (Sud allée de la Frelonnerie)	Déclassement de la trame Espace Boisé Classé localisé sur le périmètre de la future zone d'activités tertiaire.	Création d'une zone d'activités à dominante tertiaire "Qualiparc".
Lieudit La Fosse du Jonc	Déclassement de la trame Espace Boisé Classé localisé sur la partie Nord de zone d'activités viticoles	Développement des activités viticoles : projet d'installation d'un chai et un espace d'accueil pour le public (dégustation, vente de la production).
Lieudit les Aunes Morineau (site de la déchetterie)	Inscription en Espace Boisé Classé de la partie Est du secteur Aei.	Prise en compte de l'existant. Maintien d'un espace vert tampon à l'Est de la déchetterie.
Lieudit les Bonnaisse	Inscription en Espace Boisé Classé de deux parcelles sur le plateau.	Point ponctuel de la trame verte du plateau
Lieudit Greux	Inscription en Espace Boisé Classé de la pointe de Greux.	Maintien du caractère végétal de certaines parties de l'entrée Ouest de la ville en bordure de la RD140
Lieudit la Fosse Alouette	Déclassement d'une petite partie de la trame Espace Boisé.	Mise à jour de l'existant
Lieudit Closeau de la Barre	Inscription en Espace Boisé Classé de l'ensemble du site.	- Mise à jour et prise en compte des boisements existants. - Protection de la trame verte.
La Miltière	Extension des espaces boisés classés.	- Mise à jour et prise en compte des boisements existants. - Protection de la trame verte.
Carrefol-Les Verdries-Vaumorin	Extension des espaces boisés classés.	- Mise à jour et prise en compte des boisements existants. - Protection de la trame verte.
Vaumorin	Déclassement d'une petite partie de la trame Espace Boisé le long de la rue d'Azay.	Prise en compte du caractère bâti du site
Varennes Est d'Husseau- -le Clos Liard	Création d'espaces boisés classés.	- Mise à jour et prise en compte des boisements existants. - Protection de la trame verte.

7.1. LES SECTEURS NATURELS OU AGRICOLES OUVERTS À L'URBANISATION

	LIEUDIT	ZONE DU PLU	SUPERFICIE EN HA	VOCATION PRINCIPALE	ZONE DU POS ET DIFFÉRENTIEL POS/PLU	OCCUPATION DU SOL DOMINANTE	CARACTÉRISTIQUES DU SITE	PROGRAMME ET DENSITÉ (A TITRE INDICATIF)
1	La Fosse du Jonc	1AUv	10	Zone d'activités agricoles	1NAv (-7 ha) correspondant au reclassement en AUv d'une partie du secteur)	Espace boisé/friche	Extension urbaine	Construction à usage viticole et activités connexes
2	Les Hauts de Montlouis	1AUz	35,7	Habitat/équipements	1NAh (0 ha) Confirmation des dispositions du POS validées lors de la révision simplifiée n° 5	Espace agricole/friche	Extension urbaine	800 logements 24/log/ha
3	Saint-Ermé	1AUb	1,5	Habitat	1NAe (0 ha) Confirmation des dispositions du POS validées lors de la révision simplifiée n° 6	Espace naturel/fond de parcelle non bâti	Renouvellement urbain/ espace de densification	50 logements 33/log/ha
4	Le Cormier	1AUp	5,3	Habitat	1NAc/NC (+3,3ha) Confirmation des dispositions du POS validées lors de la révision simplifiée n°3 plus extension du périmètre d'opération	Espace agricole	Extension urbaine	60 logements 15/log/ha
6	Les Aujoux	1AUG	2,49	Habitat adapté gens du voyage	NAI (+2,49 ha)	Espace libre à dominante naturelle	Extension urbaine	Habitat spécifique, lié à la sédentarisation des gens du voyage
7	Les Goiselles	1AUC	1,28	Habitat	ND (+1,28 ha)	Espace libre à dominante naturelle	Renouvellement urbain/ espace de densification	Habitat
8	Le Saule Michaud	1AUa	0,85	Habitat	(0) Confirmation des dispositions du POS validées lors de la révision simplifiée n° 2 (dernière tranche)			

LES ESPACES DESTINÉS À LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET D'ACTIVITÉS URBAINES (ÉQUIPEMENTS, SERVICES)

47,2 hectares sont destinés à changer de statut pour permettre à la ville de Montlouis-sur-Loire de jouer pleinement son rôle de pôle urbain. Ces différents espaces de caractère, naturel, agricole ou friche vont porter l'essentiel de la programmation de logements et d'équipements à venir.

Le PLH couvrant la période 2011-2016 prévoit la construction de 570 logements dont 30% en renouvellement urbain.

Le PLU apparaît donc convenablement dimensionné pour absorber une production au moins équivalente à deux PLH, c'est à dire avec un dispositif foncier anticipant au minimum les dix prochaines années.

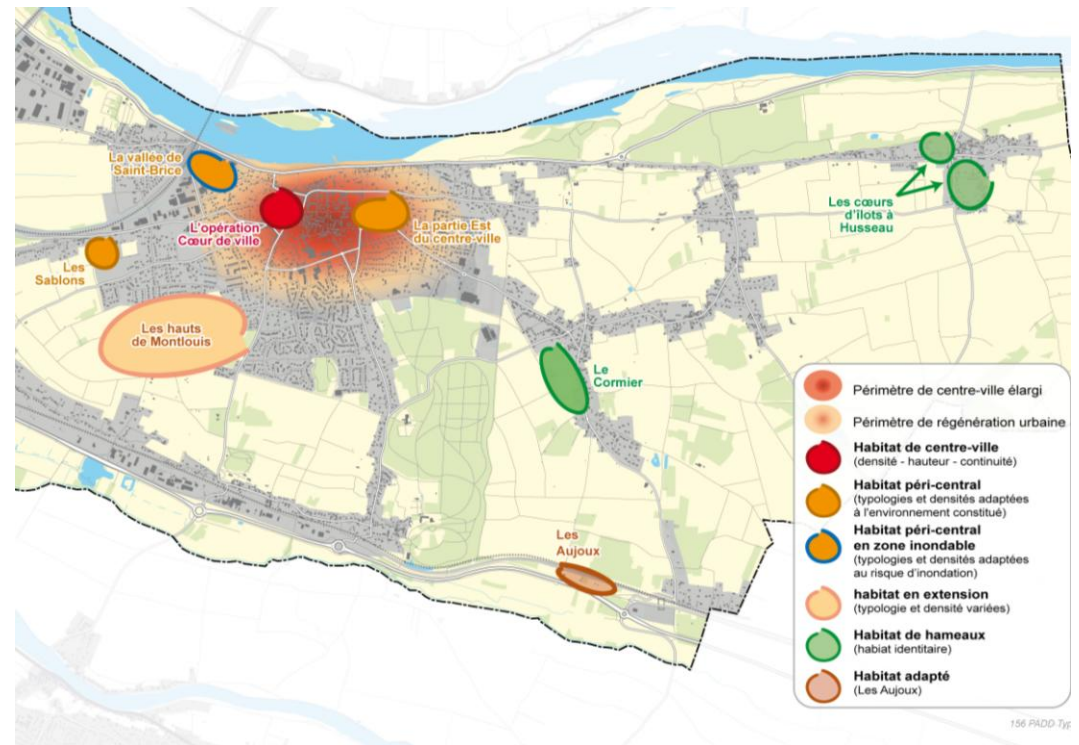
Sur ces 47,2 hectares, 40 hectares étaient déjà inscrits dans le POS (par l'intermédiaire de révisions simplifiées) et figuraient également dans le PLU de 2006 (annulé en 2010).

Concernant les 30% de la production à réaliser en renouvellement urbain (170 logements sur la période 2011-2016), donc à l'intérieur de la ville, ils seront pour partie réalisés dans le cadre de l'opération "Cœur de ville en cours de réalisation". Le reste, non quantifiable, s'effectuera au gré des divisions de parcelles ou d'urbanisation ponctuelle de dents creuses.

LES ESPACES DESTINÉS À L'ACCUEIL D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

10 hectares (dont 3,5 hectares en espace boisé protégé) sont immédiatement ouverts à l'urbanisation. Ils sont destinés à amorcer le projet de zone d'activités viticoles en permettant l'accueil d'au minimum deux installations.

S'agissant d'un projet nécessairement évolutif avec des phases successives de réalisation à moyen voire à long terme, une grande partie de la zone reste soumise à une procédure d'évolution du document d'urbanisme.



7.2. LES SECTEURS NATURELS OU AGRICOLES DESTINÉS À L'URBANISATION ET SOUMIS UNE PROCÉDURE DE MODIFICATION OU DE RÉVISION DU PLU

LES ESPACES DESTINÉS À L'ACCUEIL D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La totalité des espaces à urbaniser soumis à procédure de modification ou révision du PLU est liée à des projets de développement à caractère économique.

Le site d'activités à dominante tertiaire "Qualiparc"

7,8 hectares sont prévus pour développer un projet d'accueil d'entreprises et d'activités de type tertiaire, d'équipements d'intérêt collectif ou d'artisanat "propre" et ce dans le cadre de la compétence "développement économique" de la Communauté de Communes de l'Est tourangeau.

Ce projet s'inscrit dans la continuité et en cohérence avec le futur quartier des "Hauts de Montlouis". Il n'impacte aucune activité agricole. Des études environnementales complémentaires permettront de préciser les enjeux à traduire dans le PLU modifié (continuité de la trame verte...) et à prendre en compte lors de la mise en œuvre opérationnelle du projet.

Le projet de zone d'activités agricoles et viticoles

Le projet de la ZAAV s'envisage de manière évolutive avec des phases successives de réalisation à moyen voire à long terme. C'est pourquoi, une partie de la zone (7 hectares) est soumise à une procédure de modification ou de révision du PLU afin de déstocker le foncier selon les besoins recensés.

Sur ces 14,8 hectares, 10,93 hectares étaient déjà inscrits dans le POS (par l'intermédiaire de révisions simplifiées) et figuraient également dans le PLU de 2006 (annulé en 2010).



	LIEUDIT	ZONE DU PLU	SUPERFICIE EN HA	VOCATION PRINCIPALE	ZONE DU POS	OCCUPATION DU SOL DOMINANTE	CARACTÉRISTIQUES DU SITE	PROGRAMME (A TITRE INDICATIF)
1	La Vronnière "Qualiparc"	AUX	7,8 ha	Activités économiques Projet "Qualiparc"	NC, 1NAS	Boisement/friche	En extension urbaine	Activités tertiaires Equipement Artisanat "propre"
2	La Fosse du Jonc ZAV	AUV	7 ha	Zone d'activités agricoles	1NAv	Boisement/terres cultivées dans la partie Est	En extension urbaine	Activités à dominante tertiaire, artisanat propre

7.3. SYNTHÈSE

	LIEUDIT	ZONE DU PLU	SUPERFICIE EN HA	VOCATION PRINCIPALE	ZONE DU POS	DIFFÉRENTIEL POS/PLU
1	La Fosse du Jonc Zone d'activités viticoles	1AUv, AUv	17 (1)	Zone d'activités agricoles	1NAv	0
2	La Vronnière "Qualiparc"	AUz	7,8		NC/NAc	+ 3,87
3	Les Hauts de Montlouis	1AUz	35,7	Habitat/équipements	1NAh	0
4	Saint-Ermé	1AUb	1,5	Habitat	1NAe (O)	0
5	Le Cormier	1AUp	5,26	Habitat	1NAc/NC	+ 3,3
6	Les Aujoux	1AUg	2,49	Habitat adapté/sédentarisation des gens du voyage	NAI (+2,49 ha)	+ 2,49
7	Les Goiselles	1AUc	1,28	Habitat	(+1,28 ha)	+ 1,28
8	Le Saule Michaud	1AUa	0,85	Habitat	(0 ha) 1NAa	+ 0
						Total : +10,94

Le dispositif foncier du PLU résulte d'une recherche du meilleur équilibre entre :

- la gestion économe du territoire,
- la satisfaction des besoins en logements liés au statut de pôle de développement de Montlouis-sur-Loire (à horizon 2020, **environ 1.250 logements seront à produire**),
- la prise en compte des spécificités de la commune (qualité de son terroir, caractère inondable...).

Par ailleurs, la protection du socle agro-naturel au-delà des zones A et N du PLU est assurée par une zone agricole protégée (ZAP) qui constitue une servitude d'utilité publique et qui est destinée à être étendue.

En conclusion :

- le passage du POS au PLU aboutit à affecter (à court et long termes compris) 11 hectares d'espaces nouveaux au profit du développement urbain ce qui correspond à 0,49% du territoire communal.
- le dispositif du PLU au total aboutit à affecter (à court et long termes compris) un total de 71 hectares au profit du développement urbain ce qui correspond à 2,9% du territoire communal.

(1) Le territoire effectif de la ZAV est réduit par rapport au dispositif POS compte tenu de la volonté de protéger les boisements au Nord de la zone (superficie de 3,5 hectares).