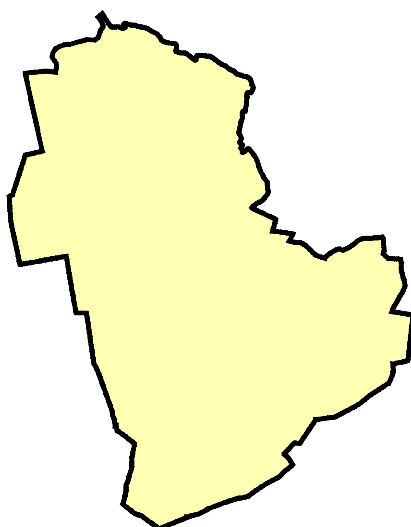




COMMUNE DE MONTCRESSON (45)

## Plan Local d'Urbanisme



### RAPPORT DE PRESENTATION

Objet	Date
Approuvé le	3 mars 2008
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	



## SOMMAIRE

Introduction	p 4
Les raisons de la révision du Plan Local d'Urbanisme	p 5
Procédure - Déroulement des études - Concertation	p 5

### **PREMIERE PARTIE : SITUATION ACTUELLE ET DIAGNOSTIC** p 7

<b>I. L'ETAT INITIAL DU SITE, DU PAYSAGE ET DE L'ENVIRONNEMENT</b>	p 8
1. La situation géographique	p 8
2. L'environnement naturel	p 8
2-1 Caractéristiques physiques	p 8
2.1.1 Le climat	p 8
2.1.2 Le sous-sol	p 9
2.1.3 Hydrologie et topographie	p 10
2-2 Le milieu naturel	p 10
2.2.1 Faune, flore et préservation des milieux	p 10
2.2.2 Le paysage naturel	p 12
3. L'environnement urbain	p 18
3.1 Le paysage bâti	p 18
3.1.1 Le centre bourg	p 18
3.1.2 Les extensions récentes	p 20
3.2 Les entrées de bourg	p 23
3.3 Les équipements publics	p 25
3.4 Protection du patrimoine	p 26
3.5 La protection des biens et des personnes	p 26

<b>II. TRANSPORT ET RESEAUX</b>	p 27
1. Les transports	p 27
2. Les réseaux	p 29
2.1 L'assainissement	p 27
2.2 L'eau potable	p 27
2.3 la défense incendie	p 28

<b>III. LE CADRE SOCIO-ECONOMIQUE</b>	p 29
1. La population	p 29
1-1 L'évolution démographique depuis 1982	p 29
1-2 La population active	p 33
2. L'habitat	p 34
3 Les activités économiques	p 36

3-1 L'agriculture	p 36
3-2 L'artisanat	p 36
3-3 Les entreprises et le commerce	p 37
<b>IV. DIAGNOSTIC ET MOTIVATIONS DU PADD</b>	<b>p 38</b>
1. Le bilan démographique	p 38
1-1 Un dynamisme démographique continu mais en perte de vitesse	p 38
1-2 Une population jeune et dynamique	p 38
1-3 Des résidences secondaires importantes	p 39
1-4 Emploi, activités et développement économique	p 39
1-5 Des équipements variés	p 40
2. Paysage et cadre de vie	p 41
2-1 Réseaux de communication	p 41
2-2 Un paysage naturel marqué par une succession d'entités	p 42
2-3 Un bourg rural traditionnel à valoriser	p 42
3. Les réseaux	p 43
3-1 Réseau d'eau : une défense incendie à renforcer	p 43
3-2 Un assainissement bien développé	p 43
<b><u>DEUXIEME PARTIE : DESCRIPTION ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU</u></b>	<b>p 44</b>
<b><i>I. DESCRIPTION ET JUSTIFICATION RETENUES PAR LE PLU</i></b>	<b>p 45</b>
1. Justification des choix retenus pour élaborer le PADD	p 45
2. Le zonage	p 45
2-1 Zones urbaines	p 49
2-2 Zones à urbaniser	p 49
2-3 Zones agricoles	p 50
2-4 Zones naturelles	p 50
2-5 Surface des différentes zones et consommation d'espaces.	P 51
2-6 Etude d'entrée de ville - RD 93 (Anne Velche - 2006)	p 51
2-7 Les emplacements réservés	p 51
2-8 Les espaces boisés classés	p 52
2-9 Les éléments du paysage à préserver	p 52
3. Le règlement	p 53
<b><i>II. EVALUATION DES INCIDENCES ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT</i></b>	<b>p 57</b>
1. Un développement urbain maîtrisé	p 57
1-1 La densification du bourg	p 57
1.1.1 Définition de deux zones AU et création d'une zone UB à l'entrée Sud de Montcresson	p 57
1.1.2 Définition de deux zones AU à l'entrée Nord de Montcresson	p 57
1.2 La densification maîtrisée des principaux hameaux et secteurs d'habitat	p 57
1.2.1 Densification maîtrisée des hameaux	p 57
1.2.2 Densification des secteurs d'habitat éloignés du bourg.	p 58

1.3 Développement d'une zone d'activités au Sud du bourg	p 58
2. La définition d'un secteur d'accueil d'une activité de carrière	p 59
3. La protection des espaces naturels et la mise en valeur du patrimoine bâti et des paysages	p 59
4. La préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières	p 60
5. La gestion de l'eau	p 60
6. La limitation des risques et des nuisances	p 60
<b>III. COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS DU PLU AVEC DIVERSES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS</b>	p 61
1. Le respect de l'article L.121-1	p 61
2. Servitudes d'utilité publique	p 61
3. Informations générales	p 61
<b>ANNEXES</b>	P 62
Inventaire des cavités souterraines	p 63
Aléa retrait gonflement	p 66
Etude d'entrée de ville -RD 93- Anne Velche	p 68

## INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme est le principal document local de projet urbain à vocation globale.

Il expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transport, d'équipements et de services.

Son contenu, variable selon les cas, comprend en majorité :

- × Un rapport de présentation,
- × Le projet d'Aménagement et de Développement Durable
- × Les orientations particulières
- × Le règlement
- × Les documents graphiques (plans de zonage)
- × Les documents annexes :
  - Liste des emplacements réservés
  - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et du système d'élimination des déchets :
    - Schémas des réseaux existants et projetés,
    - Note technique
  - Servitudes d'utilité publique

Le rapport de présentation, dont le contenu est précisé par l'article R.123-2 du Code de l'urbanisme, est l'un des documents essentiels du Plan Local d'Urbanisme.

Il expose le diagnostic établi au regard des prévisions démographiques et économiques, l'analyse de l'état initial de l'environnement, les perspectives de développement, les mesures prises pour la préservation du site et de l'environnement, les surfaces réservées aux différents types de zones urbaines et naturelles.

La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montcresson a été prescrite le 26 mars 2003.

## LES RAISONS DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Ce sont principalement :

- ✓ La volonté d'élaborer un document plus moderne et adapté aux objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, complétée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.
- ✓ Répondre à un besoin d'extension de l'urbanisation, maîtrisée, et tenant compte de la préservation des espaces agricoles et naturels

## PROCEDURE - DEROULEMENT DES ETUDES - CONCERTATION

### Procédure

Le 26 mars 2003, le Conseil Municipal prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

### Concertation publique

Les modalités de la concertation publique ont été notifiées dans la délibération du 6 octobre 2003.

Cette concertation s'est déroulée dès le début des études. Elle a débuté par l'exposition, en mairie, des différents documents graphiques, des analyses thématiques et des extraits de compte-rendu de réunion, au fur et à mesure de leur rédaction.

Un registre a notamment été mis à disposition du public afin de recueillir ses observations, qui ont pu être examinées et le cas échéant, prises en compte en cours d'étude.

Les panneaux d'exposition ont été actualisés au fur et à mesure de leur rédaction.

Parallèlement, quelques articles ont été diffusés dans le bulletin local et dans la presse départementale pour informer l'ensemble de la population de l'avancée de l'étude et de l'existence d'une exposition publique.

### Débat au sein du Conseil Municipal

Le débat s'est déroulé le 10 octobre 2005 au cours d'une séance publique.

### Déroulement de l'étude

✧ Le 23 octobre 2003 : première réunion de la commission « Urbanisme », ayant pour objet :

- ✧ L'exposé des motifs de la révision du P.L.U.
- ✧ La présentation du déroulement de l'étude et du planning des réunions
- ✧ Premier cadrage de l'état initial de la commune : aspects démographiques et socio-économiques

✧ Du 1<sup>er</sup> avril 2004 au 14 octobre 2004, deux réunions ont permis de poursuivre l'analyse thématique de l'état initial. Le Porter à Connaissance de Monsieur le préfet a été présenté à l'occasion de l'une de ces réunions.

- ◇ Le 29 octobre 2004, une réunion a clôturé l'analyse de l'état initial : Synthèse et Diagnostic
- ◇ A partir du 8 décembre 2004, élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.
- ◇ Enfin, à partir du 10 février 2005, étude du zonage et du règlement.

### **Arrêt du projet**

L'arrêt du projet par le Conseil Municipal est intervenu le 23 avril 2007

Le projet présenté au conseil municipal comporte les pièces suivantes :

- × Un rapport de présentation
- × Le P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)
- × Les orientations d'aménagements particulières.
- × Les plans de zonage
- × Le règlement
- × La liste des emplacements réservés
- × Le plan des servitudes d'utilité publique
- × Les annexes sanitaires - notice
- × Le plan du réseau d'eau
- × Les plans du réseau d'assainissement

## **PREMIERE PARTIE : SITUATION ACTUELLE ET DIAGNOSTIC**

---



# I. ETAT INITIAL DU SITE, DU PAYSAGE ET DE L'ENVIRONNEMENT

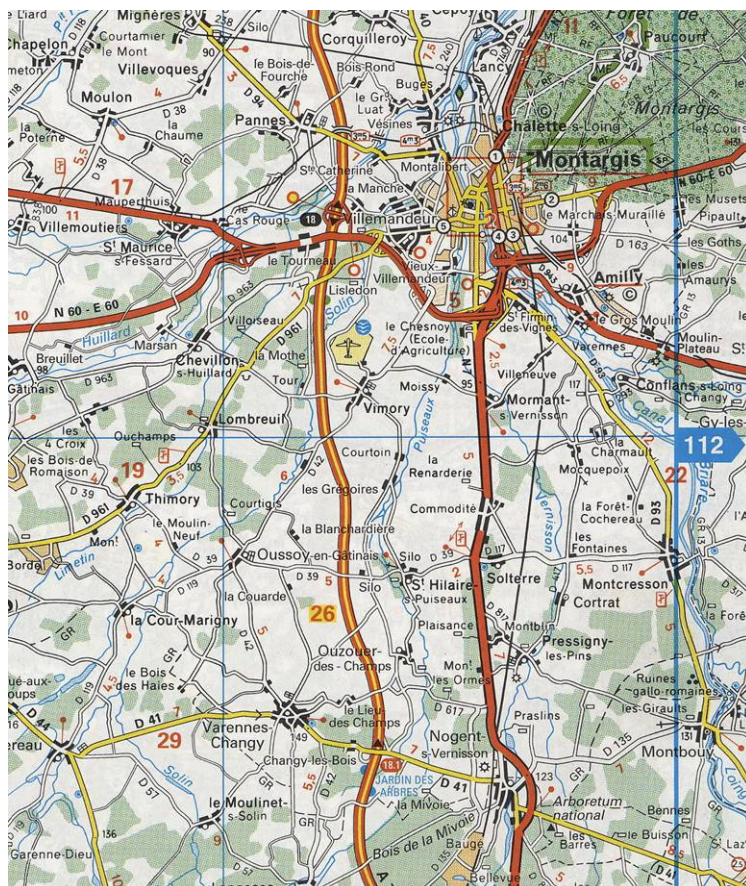
## 1. La situation géographique

La commune de Montcresson, desservie par la RD 93, se situe à environ 15 kms au Sud de Montargis. Elle appartient au canton de Châtillon Coligny.

La commune couvre 2108 hectares. Ce territoire est principalement occupé par :

- Des terres de cultures qui représentent 69 % de la superficie totale.
- Deux zones boisées situées au Sud du territoire.
- Une urbanisation qui s'est développée autour de quatre principales unités urbaines : le bourg, l'Orme au Muet, le Petit Chesnoy et la Charmault.

Le territoire communal est limitrophe des communes de Conflans-sur-Loing, Gy-les-Nonains, Montbouy, Pressigny-les-Pins et Cortrat.



## 2. L'environnement naturel

### 2.1 Caractéristiques physiques

#### 2.1.1 Le climat

Montcresson appartient à une zone géographique de transition qui est successivement sous influence océanique ou continentale. Ceci se traduit en hiver par des alternances entre les fronts océaniques doux et pluvieux, et des périodes de froid sec.

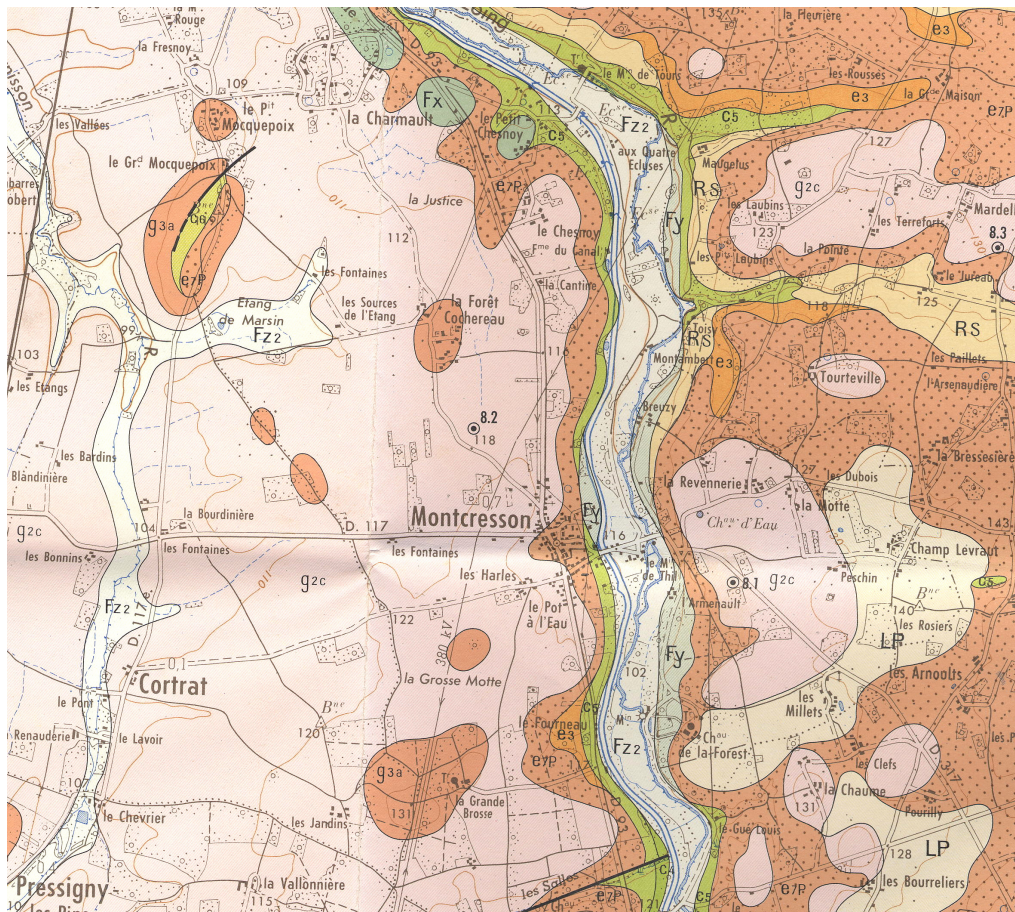
Les étés, modérément chauds, sont marqués assez souvent par des orages. Ainsi, les températures s'élèvent en moyenne à 25° en été et s'abaissent en moyenne à 0° l'hiver. Les vents dominants viennent du Sud-Ouest, tournant périodiquement au Nord Est. Le Loiret présente une pluviométrie modérée, qui atteint un cumul annuel moyen de 700 mm.

Ce climat n'est pas défavorable au regard de la construction ; en effet, les périodes de sécheresse (en période estivale) ne sont généralement pas très prolongées, d'où un moindre risque de retraits importants des sols argileux, si il en existe sur la commune.

### 2.1.2 Le sous-sol

La commune de Montcresson repose sur un sol calcaire dit Calcaire du Gâtinais.

- A l'Est, des dépôts sédimentaires (**Formation à Chailles**) se sont constitués en frange étroite parallèle à la rivière du Loing.
- Sur les bords de Loing, s'étirent du Sud au Nord, en bande, des **alluvions récentes**.
- Une étroite bande de **craie Santonienne** vient s'insérer entre ces différents dépôts sédimentaires.
- On trouve également une poche de **Molasse du Gâtinais** dans le secteur de la Grande Brosse.
- En limite Sud-Est de la commune, une **formation de limons quaternaires** englobe les hameaux de la Motte, Champlevraut, Peschin, les Millets et en partie la propriété du château de la Forest.



Le contexte géologique de Montcresson ne présente pas d'inconvénients majeurs.

### 2.1.3 Topographie et hydrographie

La commune est traversée par le Loing. Parallèlement et à l'Ouest s'écoule le canal de Briare. Quelques rus à écoulements temporaires sillonnent le territoire notamment dans sa partie Nord.

## 2.2 Le milieu naturel

### 2.2.1 Faune, flore et préservation des milieux

La commune est concernée par deux ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique)

- **ZNIEFF de type I : Etang de Marsin.**  
C'est un étang de plaine associé à de vastes roselières, résurgences, landes calcaires sèches et humides, zones tourbeuses, aulnaies.
- **ZNIEFF de type II : Vallée du Loing entre Conflans-sur-Loing et Monbouy**  
Vallée composée d'une rivière à eaux courantes et milieux humides variés (prairies humides, boisements alluviaux etc...).

De plus, le Conservatoire Botanique du Bassin Parisien a recensé sur la commune un ensemble d'espèces floristiques à protéger au titre :

- *Du contrôle de leur commerce et de l'arrêté du 12 mai 1993 relatif à la liste des espèces végétales protégés en région Centre et complétant la liste nationale.*



- *Du contrôle de leur commerce uniquement.*



- De la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage (directive 92/43/CEE du 21 mai 1992 modifiée) et relatif à la liste des espèces végétales faisant l'objet d'une réglementation de ramassage, de récolte ou de cession gratuit ou onéreux dans le département du Loiret



- De la liste des espèces végétales faisant l'objet d'une réglementation de ramassage, de récolte ou de cession gratuit ou onéreux dans le département du Loiret



- De la liste des espèces végétales protégées en région Centre complétant la liste nationale.



### 2.2.2 Le paysage naturel

Le territoire communal est marqué par une succession de paysages orientés Nord-Sud parallèlement à la vallée du Loing.

- A l'Ouest, un vaste plateau agricole aux grandes parcelles.
- A l'Est, la vallée du Loing dont le rythme contraste avec le plateau agricole.
- En face du village, un territoire de plateau plus accidenté, marqué par les bois et des exploitations plus nombreuses.
- Deux zones boisées marquent la limite Sud du territoire.
- Un paysage individualisé lié à la présence de l'étang de Marsin à l'extrême Ouest du territoire.

#### ⊙ Le plateau Ouest



Il s'étend sur la partie Ouest de la commune. Une trame boisée rythme, ça et là, la plaine agricole. Très peu de bâtis ponctuent cette plaine, mis à part le hameau de la Forêt Cochereau.

*Vue ouverte depuis le lieu-dit  
La Charmault.*



*Vue sur la plaine à partir de  
l'Orme au Muet*



*Ferme de la Forêt de Cochereau*

### Ⓞ *Le plateau Est : rythmé et plus accidenté*

Moins étendu, son paysage est plus varié notamment par la présence plus fréquente de l'habitat.



*Vue sur le hameau de Peschin  
entre deux espaces boisés*



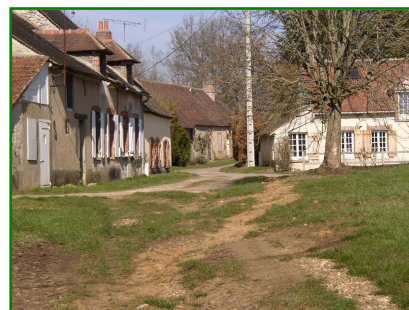
*Plaine Est vue à partir de la RD 317*

Ce plateau offre également des vues intéressantes sur le bourg et la vallée du Loing.

*Hameau de la  
Revennerie et de la  
Motte, peu étendus*



Le plateau Est regroupe un nombre plus important de petits hameaux, très champêtres et ruraux pour certains d'entre eux comme le Hameau Les Millets ci-contre.



### Ⓞ *La vallée du Loing et le canal de Briare*

La limite Est de la vallée du Loing se rencontre au niveau du hameau de Breuzy (ci-contre).

A partir du coteau Est, on perçoit très facilement la vallée qui regorge de plantations de type humide et qui traverse l'ensemble du territoire, du Nord vers le Sud.



La majeure partie du Loing a préservé son caractère naturel sauf au niveau du bourg où il a été aménagé en étang communal.

Malgré quelques aménagements au centre bourg, le Loing reste peu accessible aux promeneurs. Il faut souvent quitter la voirie communale pour apprécier son état le plus sauvage.

Il marque notamment la limite Nord-Est de Montcresson.



Le long de la vallée du Loing, et plus particulièrement sur le fond de la vallée, le milieu est humide. Les peupleraies sont récurrentes et les cultures peu présentes.



Enfin, la vallée du Loing, et notamment son val inondable, est très peu occupée, mis à part le Moulin du Thil et le Moulin de Tours.



*Le Moulin du Thil, au niveau du Pont*



Parallèlement au Loing, coule le canal de Briare. Aménagé, il reçoit des activités de Tourisme mais aussi des activités marchandes.

Il crée un paysage de qualité, notamment dans le bourg où il est le plus accessible. Il est bordé par un chemin pédestre, le GR 13.



Les abords du canal sont très agréables et ponctuellement bordés d'éléments pittoresques comme le lavoir.

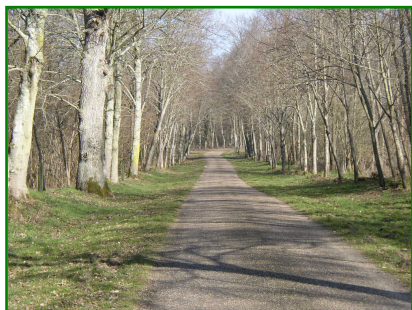
*Le lavoir, sortie Est du bourg* ⇨

*Ecluse du Moulin de Tours, accessible par la route des cinq canards*



⇨ Les aménagements du canal de Briare et du Loing, dans leur traversée du bourg, créent un paysage urbain et naturel de qualité.

### 📍 *Le Château de la Forest*



C'est un paysage particulier qui fonctionne individuellement. Fermé, il renferme le Château de la Forest, privé, mais son allée plantée est ouverte au public.

Ce château s'inscrit dans le Bois Rond et a été inscrit à l'inventaire des monuments historiques le 29 septembre 1986. Ce sont plus particulièrement les toitures, le perron, la Chapelle, le jardin d'hiver, la salle à manger et les deux tours isolées au Nord qui ont été classés.



### *© L'étang de Marsin : micro unité paysagère*



Répertorié comme Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique, cet étang constitue un paysage bien défini au cœur de la plaine agricole de l'Ouest.

Situé à l'extrême Ouest du territoire communal, il présente un paysage de marais et de friches, ainsi qu'une flore et une faune de milieux humides.

Ci-contre, vue sur l'étang de Marsin, que l'on perçoit à travers la végétation, à partir de la route départementale D 417.

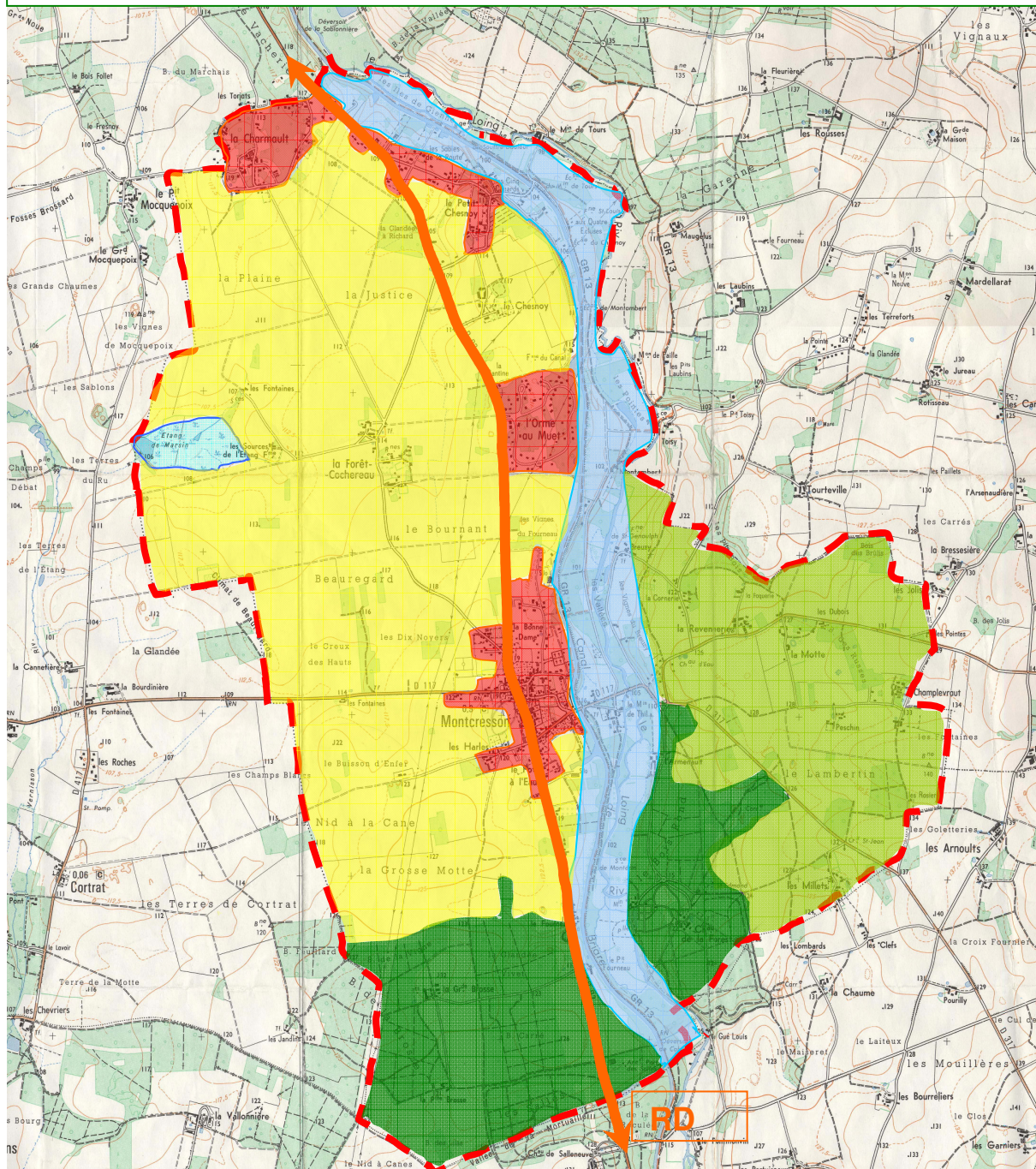



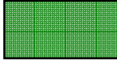
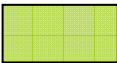
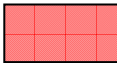


### *© Les deux bois du Sud : une barrière visuelle à préserver*



La limite Sud du territoire communal est fermée par deux espaces boisés : le bois de la Brosse et des Salles au Sud-Ouest et le Bois Rond au Sud-Est.

## Les principales entités paysagères de Montcresson



	Plateau agricole Ouest : paysage		Boisement : paysage fermé
	Plateau agricole Est : paysage ouvert avec boisements pour		Principales unités urbaines
	Vallée du Loing : paysage de milieu humide		Micro unité : étang de Marsin

### 3. L'environnement urbain

#### 3.1 Le paysage bâti

Les principaux sites urbanisés sont :

- La partie agglomérée du village, sur le rebord du plateau.
- Les principaux lotissements et hameaux:
  - Lotissement de l'Orme au Muet,
  - Le Petit Chesnoy
  - La Charmault
- Les autres zones bâties correspondent aux exploitations agricoles du plateau.
- Quelques unités bâties dans la vallée comme le Moulin du Thil.

##### 3.1.1 Le centre bourg

###### ☑ La structure du bourg et du bâti

L'église, classée monument historique, représente l'élément central autour duquel s'est développé le bourg avant de s'étendre le long de la RD 93 : la commune présente une structure de village « rue ».

La traversée du bourg par la RD 93 se ressent au niveau de l'ambiance interne tant au niveau de la circulation qu'au niveau du stationnement.

L'implantation du bâti s'est faite à l'alignement, sauf décroché ponctuel comme celui lié au parvis de l'église.

La hauteur des constructions de hauteur est de type R+1 + combles aménageables.

La brique rouge est récurrente sur les encadrements de fenêtres ou de portes.

Le bourg regroupe également de nombreux espaces publics mais certains d'entre eux sont à réaménager.

Par exemple, la place de l'église est dominée par l'automobile et elle est mal structurée. La place du piéton est à étudier.

Dans les rues transversales à la rue principale, l'alignement du bâti est relayé par les clôtures composées de murs doublés ou non de haies vives.



Le bourg regorge d'anciennes habitations pouvant prendre la forme de longères ou d'anciennes fermes, proches du bourg, et qui préservent ainsi le caractère rural du Bourg de Montcresson.

*Ancienne ferme rénovée, route de Solterre ⇨*



L'intérêt architectural du bourg se révèle enfin par des éléments particuliers comme la présence de quelques ruelles dans le centre bourg ou le jardin de l'église accompagné de son pigeonnier.



### ***✓ Des espaces publics à revaloriser et à aménager***

A l'Est du bourg, un terrain « vague » est identifié à proximité du jardin public. Son utilité en terme de stationnement est évidente, mais l'aménagement de ce terrain permettrait de revaloriser l'accès au jardin public.



La plupart des espaces libres sont proches du bourg ce qui offre un potentiel important pour la commune en terme d'accueil et de stationnement. L'aménagement de ces espaces est primordial pour l'image du centre bourg.



*Parking à l'arrière de l'église.*

### 3.1.2 Les extensions récentes

#### *☑ Celles situées en continuité du bourg*



Les extensions proches du bourg se sont, dans un premier temps, réalisées en grande partie vers l'Est de la commune. Certaines habitations présentent des architectures uniques ou très peu répandues à Montcresson. On peut regretter la présence trop importante du minéral pour certaines d'entre elles.



Puis, une autre partie des extensions s'est réalisée sur la route de Solterre.



La coexistence de maisons récentes d'architectures très différentes apparaît souvent dommageable dans le paysage urbain.

Enfin, une partie importante de ces extensions récentes s'est réalisée sous la forme d'une urbanisation diffuse le long de la RD 93, entre Montargis et Montcresson. Cette urbanisation de type « périurbaine » est à éviter dans l'avenir.



### ☑ Les lotissements

L'habitat s'est également développé :

- Soit sous la forme de lotissements proches ou non du bourg.
- Soit autour d'anciens hameaux.



*Lotissement l'Orme au Muet*



*Lotissement la Bonne Dame*

Les anciens lotissements se situent à l'écart du bourg comme celui de *l'Orme au Muet*. Ce dernier représente une unité urbaine bien distincte mais son entrée, très spacieuse, est mal identifiée et très dangereuse. L'espace public, de grande emprise, appelle à être réaménagé.

Le lotissement *la Bonne Dame*, proche du Bourg, présente une entrée plus structurée.



Le hameau de *La Charmault*, unité urbaine individualisée, regroupe différents types d'habitations notamment quelques corps de ferme. L'ambiance de ce hameau est très boisée et très naturelle. On observe quelques percées visuelles sur la plaine agricole.

Certains anciens bâtiments, malheureusement en ruine, dégradent la qualité du hameau.

Enfin, la troisième unité urbaine distincte du bourg et plus étendue, est celle représentée par le hameau du *Petit Chesnoy* et ses extensions. Situé en bordure Ouest de la Vallée du Loing, il présente ponctuellement des secteurs accidentés.

Cette zone pavillonnaire est très végétalisée et le plus souvent, les clôtures sont bordées de haies vives.



### ☑ Les activités

Les activités de Montcresson se regroupent essentiellement au centre bourg pour l'ensemble des commerces de proximité. Il faut toutefois être vigilant face à l'installation de certaines activités qui peuvent générer des pollutions visuelles. Ainsi le garage proche du bourg : le stockage des voitures accidentées et le stationnement permanent crée un point noir dans le paysage du bourg.



Certaines entreprises préfèrent profiter de l'accessibilité de la RD 93 en s'installant à ses abords comme l'entreprise Jardipro, à l'entrée Nord de Montcresson.



### 3.2 Les entrées de bourg

#### **☑ L'entrée par la RD 93**

L'entrée Nord du territoire est marquée par la jardinerie JARDIPRO, en sortie du Bois de Vacherie (située sur la commune de Conflans-sur-Loing).

La traversée du territoire par la RD 93, qui présente un tracé linéaire et une structure de voie confortable, incite l'automobiliste à la vitesse.

Cette route, classée voirie à grande circulation, contribue à une urbanisation linéaire.

Arrivé au niveau du bourg, le tracé de la RD 93 a gardé ses caractéristiques. L'entrée linéaire incite toujours à la vitesse. L'urbanisation de cette entrée de bourg est récente : lotissements Bonne Dame et Clos Saint Vincent.

Les éventuels projets d'urbanisation devront tenir compte de ces contraintes pour sécuriser les futurs accès à la RD 93.

En venant par le Sud, l'entrée de bourg offre une perception identique à l'entrée Nord. Les percées visuelles sur la plaine agricole Ouest, entre les bois et le bourg, sont omniprésentes.

#### **☑ L'entrée Est**

Par la RD 317, l'automobiliste a une vue importante sur le château d'eau mais le bourg reste imperceptible.

#### **☑ Les entrées Ouest**

Les entrées par l'Ouest sont rurales et laissent des vues de qualité sur le bourg.

Par la RD 117, la vue sur le bourg et le clocher de l'église est de qualité, tout comme l'entrée de bourg par la route des Harles.





En effet, sur la route des Harles, l'ensemble du bourg s'érige au-dessus de la plaine agricole.



Le seul élément négatif de l'entrée de bourg par la route des Harles : la présence d'un hangar agricole situé à l'arrière d'une ferme implantée au cœur du bourg.

Cette ferme reflète également la coexistence de deux types d'occupation du sol, ce qui peut générer des problèmes de cohabitation en terme de nuisances diverses (visuelles, olfactives etc....)



## CONCLUSION

Globalement, la commune se lit à travers six entités paysagères :

- ⇒ Le plateau agricole ouvert de l'Ouest, de qualité, rythmé par une alternance de vues ouvertes sur le bourg et de vues fermées par les boisements ponctuels notamment. On peut regretter le passage de la ligne haute tension.
- ⇒ La plaine agricole de l'Ouest plus restreinte et plus fermée du plateau de l'Est.
- ⇒ L'unité individualisée de l'étang de Marsin.
- ⇒ Le paysage de la vallée du Loing et du Canal de Briare qui regroupent les paysages les plus pittoresques.
- ⇒ L'espace boisé et fermé du Sud avec le Château de la Forest.
- ⇒ Le bourg et les principaux hameaux implantés sur le coteau Ouest.

La commune présente réellement une identité rurale liée aux seuils de bois, au plateau agricole et à la vallée restés lisibles dans leurs caractères initiaux et au bourg aggloméré et autonome vis-à-vis de Montargis qu'il faut préserver d'une urbanisation de type « périurbaine ».

### 3.3 Les équipements publics

☑ La majeure partie des équipements publics de proximité se situe au centre bourg : mairie, écoles, poste, pompiers, cimetière etc.....

Les écoles maternelles et primaires sont accessibles par l'arrière.

Le parking de l'école est également appelé à être réaménagé.



☑. Les autres équipements se situent soit dans la vallée du Loing (station d'épuration, étang communal), soit à l'Ouest du bourg où se situent la salle polyvalente et le stade.



*Salle polyvalente*



*Stade*



*Station d'épuration en fond de vallée*

Bien que de nombreux jeunes couples s'installent sur la commune, les effectifs scolaires restent tout de même relativement stables depuis les 5 dernières années.

La variation du nombre d'élèves pour chaque nouvelle rentrée scolaire oscille entre  $\frac{3}{4}$  élèves en plus ou en moins pour l'école primaire et une stagnation des effectifs pour l'école maternelle.

### 3.4 Protection du patrimoine

#### **☑ Le patrimoine**

L'église est classée Monument Historique depuis le 10 février 1909. Les toitures, la façade Nord, le perron, la chapelle, le jardin d'hiver, la salle à manger, les deux tours isolées au Nord du **Château de la Forest** sont inscrits à l'inventaire des monuments historiques depuis le 29 septembre 1986.

#### **☑ Périmètre des monuments historiques**

L'Architecte des Bâtiments de France a proposé à la commune de modifier le périmètre actuel de 500 mètres autour de l'église.

Ce périmètre, plus précis, tient compte des principales caractéristiques du milieu environnant. Le périmètre défini ne se présente plus sous la forme d'un cercle théorique mais sous la forme d'un périmètre tenant compte du parcellaire ou de limites naturelles.

Ce nouveau périmètre sera mis à enquête publique en même temps que le PLU.

#### **☑ Les sites archéologiques**

La commune de Montcresson est riche en vestiges archéologiques. 29 sites ont été recensés dont la liste et le plan est indiqué à la pièce 13 du Plan Local d'Urbanisme.

Il faut préciser que cette liste n'est pas exhaustive, un site pouvant également être découvert à l'occasion de travaux.

### 3.5 Protection des biens et des personnes

#### **☑ Risques industriels et technologiques**

Plusieurs établissements sont actuellement classés en déclaration au titre de la réglementation sur les installations classées (déclaration) :

- L'établissement DEMARS. C'est notamment la présence d'une citerne à gaz qui a conduit à ce classement,
- L'établissement MARIE,
- La CAPROGA qui génère des distances de sécurité :
  - pour le silo, 25 mètres ou une fois la hauteur du silo, la plus grande des deux valeurs étant celle à retenir,
  - pour le dépôt d'engrais nitrates, cette activité relève de la police du maire car le dépôt est inférieur à 1250 tonnes.

La totalité du Loiret a été classée comme zone exposée au plomb par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 2001.

#### **☑ Risques naturels**

##### **Risque inondation**

Il s'agit de prendre en compte dans les aménagements communaux le caractère inondable de la vallée du Loing.

##### **Risque d'effondrement**

La commune de Montcresson est concernée par un risque d'effondrement lié à l'existence de cavités souterraines. L'inventaire (non exhaustif) de ces cavités est annexé au présent rapport de présentation.

## II TRANSPORTS ET RESEAUX

### 1. Les transports

La commune est traversée par un réseau routier de type secondaire :

- Du Nord au Sud, par la route départementale 93 reliant Montargis à Châtillon Coligny. Cette voie a été classée comme voie à grande circulation sur laquelle s'applique l'amendement Dupont créant une zone d'inconstructibilité de 75 mètres en dehors des secteurs urbanisés de la commune.

En 2003, entre Montargis et Montcresson, 4020 véhicules par jour, en moyenne, circulent sur cette route (les deux sens confondus) dont 4,2% de poids lourds.

A la sortie de Montcresson, on recense 2209 véhicules par jour en moyenne dont 5,1% de poids lourds.

Enfin, cette voie est empruntée pour le transport des matières dangereuses (TMD).

- D'Ouest en Est, par la route départementale n° 117 qui rejoint la RD 93.
- Au Sud-Est, par la route départementale n° 317.

### 2. Les réseaux

#### 2.1 L'assainissement

Actuellement, la commune de Montcresson possède un réseau collectif d'assainissement sur le bourg et le hameau de l'Orme au Muet.

Ce réseau est de type séparatif et il comprend 5 postes de refoulement.

Le traitement des eaux usées s'effectue par l'intermédiaire de la station d'épuration mise en service en 1989. Elle est de type boues activées par aération prolongée. Sa capacité nominale est de 1200 éq/hab et en 2004, 395 branchements étaient recensés.

En mars 2006, un rapport du SATESTE du Loiret évaluait à 50 % la charge de la station d'épuration (bilan des effluents à l'entrée de la station). Cependant, ce taux de charge est nettement inférieur à celui observé en 1999 (87%). Une nouvelle mesure devra être effectuée pour s'assurer du nombre de raccordements supplémentaires possibles.

#### 2.2 L'eau potable

L'eau potable est gérée par le Syndicat Intercommunal d'alimentation en eau de Montcresson.

L'alimentation en eau potable de la commune est réalisée à partir du forage situé au lieu-dit « L'Armenault » dont la procédure de définition des périmètres de protection, qui avait débuté en 1997 et qui avait échoué, doit être relancée.

L'eau est stockée dans un château d'eau sur tour implanté le long de la RD 317. Il offre une capacité de 300 m<sup>3</sup>.

Le réseau dessert la totalité de la commune mais sur certains secteurs, des carences sont observées notamment en ce qui concerne le diamètre des canalisations.

### 2.3 La défense incendie

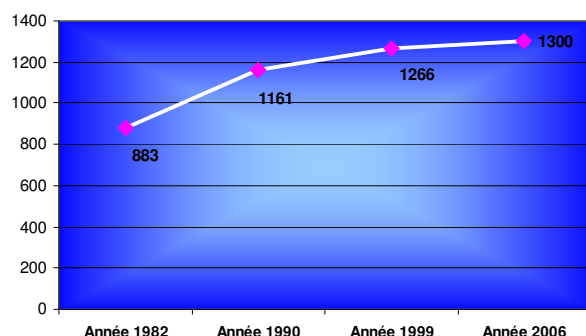
La défense incendie est assurée par une vingtaine de poteaux et bornes incendie, ainsi que par deux citernes. Le bourg est très bien desservi mais on observe quelques secteurs carencés dans les écarts et les secteurs d'habitat tels que l'Orme aux Muets ou la Charmault.

### III. LE CADRE SOCIO-ECONOMIQUE

( Source : INSEE, recensement 1999)

#### 1. La population

##### 1.1 L'évolution démographique depuis 1982



La commune de Montcresson comptait en 1999 1266 habitants pour environ 1300 en 2006

Depuis 1982, la commune de Montcresson a gagné 383 habitants, soit une augmentation de 43,4 % au cours des 20 dernières années.

Toutefois, depuis 1990, la commune voit cette progression se ralentir puisqu'elle a enregistré une hausse de 9% entre 1990 et 1999 contre 31,5 % entre 1982 et 1990.

##### ☑ La variation absolue de la population

	1975-1982	1982-1990	1990-1999
<b>Naissances</b>	37	102	134
<b>Décès</b>	63	82	102
<b>Variation abs. pop.</b>	+ 231	+ 278	+ 105

Concernant la variation absolue de la population, les phénomènes remarquables sont :

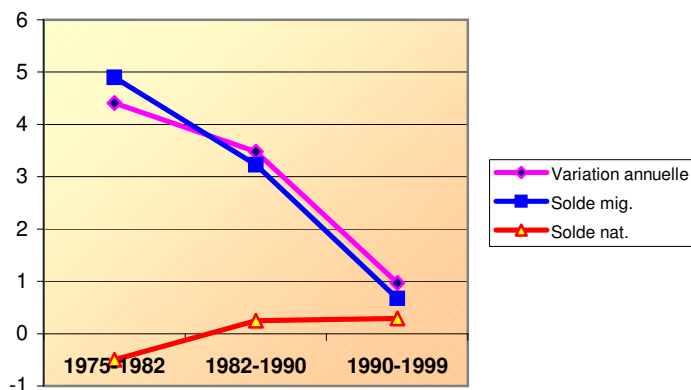
- ✓ La croissance importante du nombre de naissances pour la période comprise entre 1990 et 1999 (+30 % entre 1982-1990 et 1990-1999). Preuve de la jeunesse et du dynamisme de la population communale.
- ✓ Parallèlement, la chute de la variation absolue de la population pour cette même période (+ 278 entre 1982 et 1990 et + 126 entre 1990 et 1999), malgré la croissance des naissances précédemment constatée.

### Le taux de variation annuel

Les fortes croissances de population qu'a connu la commune depuis 1975 étaient essentiellement liées à l'arrivée de populations extérieures :

- ✓ Solde migratoire : 4.9 en 1975-1982 et 3.48 en 1982-1990.
- ✓ Solde naturel : stagnation autour de 0.25

A partir de 1990, le solde migratoire a chuté de 80 %, passant ainsi à 0.67.



On note une légère diminution du taux de natalité.

↳ La croissance de la population depuis 1990 est liée à la fois à un dynamisme naturel communal qui redémarre, et à l'afflux de populations nouvelles qui s'est nettement ralenti.

### Répartition de la population par sexe et par âge

	Hommes	Femmes	Total
0 à 19 ans	28.5%	26.4%	27.5%
20 à 39 ans	21.5%	22.6%	22%
40 à 59 ans	29%	26.3%	27,6%
60 à 74 ans	15.9%	17.9%	16,9%
75 ans ou plus	5%	6.8%	5,9%
Total	%	100%	100%
	Nombre	634	632

- ✓ Les classes d'âge les plus représentées sont les 0-19 ans et les 40-59 ans.
- ✓ Les 0-39 ans représentent 50 % de la population communale.
- ✓ Tandis que les 60 ans et plus ne représentent que 20 % de la population communale.

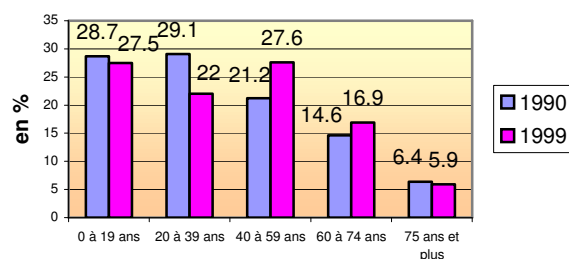
Pourtant on note entre 1990 et 1999 un certain vieillissement de la population :

- La part des 0-19 ans a diminué de 1.2 pts.
  - La part des 20-39 ans a diminué de 7 pts.
- Tandis que :
- La part des 40-59 ans a augmenté de 6.4 pts.
  - La part des 60-74 ans a augmenté de 2.3 pts.

Si la commune de Montcresson compte plus de 0-19 ans que le canton et le département, elle compte moins de 20-39 ans que ces derniers.

Montcresson compte plus de 40-59 ans que le Loiret et le Canton.

Répartition de la population par sexe et âge en %



On peut conclure à une certaine jeunesse de la population communale malgré un léger « vieillissement » depuis 1990.

### L'indice de jeunesse

	Montcresson	Canton de Châtillon-Coligny	Loiret
1990	1.4	0.85	1,4
1999	1.3	0.79	1,2

L'indice de jeunesse représente le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans. Si ce rapport est supérieur à 1, la commune est « jeune » et peut assurer le renouvellement des générations. Dans le cas contraire, on conclue à un vieillissement de la population.

On note une très légère baisse de l'Indice de jeunesse de Montcresson entre 1990 et 1999. Cependant, cet indice reste satisfaisant et corrobore nos remarques précédentes :

- ✓ La population de Montcresson se **renouvelle bien**.
- ✓ Cette tendance est comparable dans le département du Loiret.
- ✓ La Commune se démarque cependant du canton, qui n'assure pas le renouvellement de sa population (Indice de jeunesse : 0.8 en moyenne). Montcresson maintient donc son potentiel de jeunesse par rapport au canton.

Enfin, malgré un certain vieillissement de sa population, Montcresson peut être considérée comme une commune jeune. L'objectif de la commune doit être de maintenir ces populations sur place et de comprendre le recul du solde migratoire.



## ☑ La taille des ménages

1 personne		22.7%
2 personnes		32%
3 personnes		19%
4 personnes		19%
5 personnes		5.3%
6 personnes et plus		2%
Total	%	100%
	Nombre	490

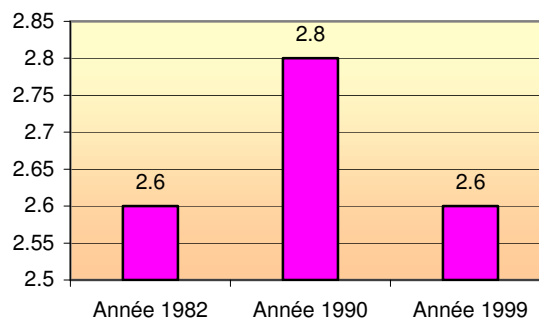
490 ménages sont recensés à Montcresson.

Les ménages composés de **deux personnes** sont majoritaires. Ce sont à la fois de jeunes ménages et de jeunes retraités.

La taille moyenne des ménages a légèrement diminué entre 1990 et 1999 passant de 2.8 (1982-90) à 2.6 (1990-99). Elle devient équivalente à celle du canton et inférieure à celle du Loiret.

La commune compte **peu de grandes familles**. 40 % des ménages sont composés de 3 ou 4 personnes, ainsi la composition familiale est celle de la petite famille et notamment des jeunes couples avec ou sans un enfant.

Taille moyenne des ménages à Montcresson

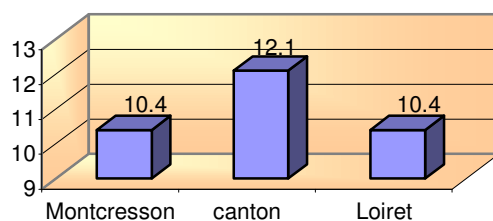


## 1.2 La population active

### Le chômage

Type d'activités des 15 ans et plus				
		Hommes	Femmes	Total
Actifs occupés		91.6%	87.1%	89.6%
Chômeurs		8.4%	12.9%	10.4%
Total	%	100%	100%	100%
	Nombre	308	248	556

### Chômage en 1999 en %



556 personnes sont actives dans la commune en 1999, dont 484 ont un emploi.

Le taux de chômage est de 10.4 %, il est resté stable depuis 1990.

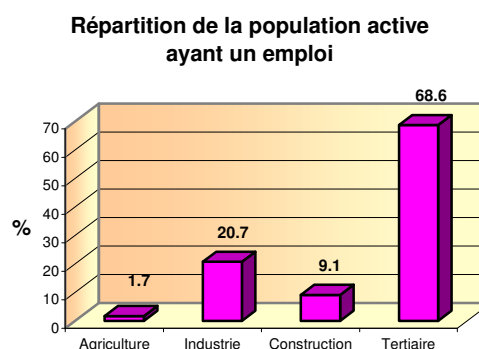
Il touche surtout les femmes.

Le taux de chômage de Montcresson est identique à celui du Loiret mais inférieur de près de 2 points à celui du canton.

### les secteurs d'activité de la population active

La population ayant un emploi exerce en majorité dans le secteur tertiaire (68.6 %).

L'agriculture est très faiblement représentée avec 1.7 %.



Estimation à partir de l'exploitation complémentaire de l'INSEE

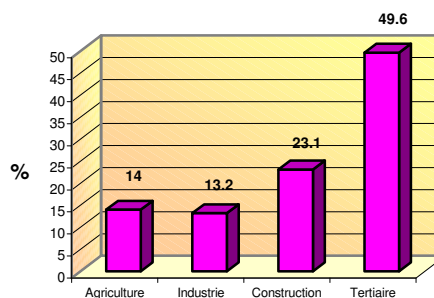
### ☑ Les emplois sur la commune

La commune dispose de **121 emplois**.

Ce sont les secteurs tertiaires et de la construction qui regroupent le plus d'emplois sur la commune avec 49.6 % et 23.1 % respectivement.

L'industrie et l'agriculture sont également de bons générateurs d'emploi.

Répartition des emplois existants à Montcresson



### ☑ Les Navettes

Sur 498 personnes ayant un emploi, 93 seulement travaillent sur place, soit seulement 18,7 %. Ainsi, environ 81,3% des actifs ayant un emploi travaillent à l'extérieur de la commune

A l'inverse, sur les 121 emplois proposés, la majorité est occupée par les résidents de Montcresson à hauteur de 76,8%.

☞ La commune dépend fortement des pôles économiques voisins puisque la majorité des actifs quitte la commune. Toutefois, l'économie reste très locale car plus de 76 % des emplois implantés sur la commune sont occupés par des actifs locaux.

## 2. L'habitat

Nombre de logements par catégorie		
	Montcresson	Canton
Rés. principales	78.4%	71.9%
Rés.sec. et logts occasionnels.	15.2%	19.6%
Logements vacants	6.4%	8.4%
Total	%	100%
	Nombre	625
		5829

La commune de Montcresson regroupe **625 résidences** dont **490 en résidences principales (78.4%)** Cette moyenne est bien supérieure à celle du Canton de Châtillon Coligny.

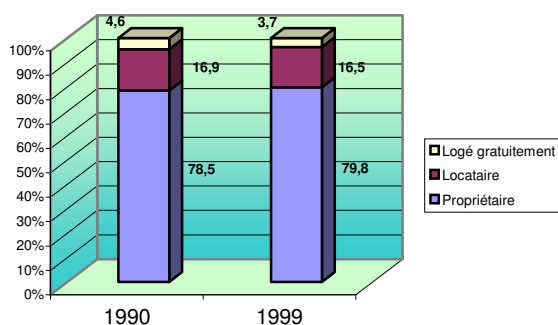
Le taux de **résidences secondaires (15.2 %)** est quant à lui très inférieur à celui enregistré dans le canton (19.6 %).

La commune compte moins de **logements vacants** que le Canton.

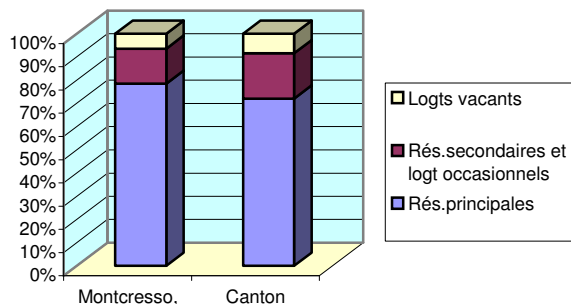
Entre 1990 et 1999, les proportions de propriétés et de logements locatifs sont restées similaires :

- 16.5 % de logements locatifs.
- 79 % de propriétaires.
- 4 % de logés gratuitement.

Statut d'occupation



Les catégories de logements en 1999



Nombre de logements selon l'époque d'achèvement en 1999		
Avant 1949		40.6%
De 1949 à 1974		18.9%
De 1975 à 1981		16.8%
De 1982 à 1989		16.2%
1990 ou après		7.5%
Total	%	100%
	Nombre	625

En 1999, les logements les plus représentatifs sont ceux qui ont été construits **avant 1949**, comme dans la majorité des communes du Loiret. Entre 1949 et 1989, les **rythmes de construction** sont **réguliers** : 16,5 % de logements supplémentaires tous les 15 ans. Toutefois **après 1990**, seulement **7.5 %** de logements supplémentaires ont été construits.

Montcresson compte moins de logements construits avant 1974 que le canton, par contre après 1975, on note que la commune construit plus que le canton.

### CONCLUSIONS

- ↪ Une population communale en augmentation mais dont le rythme de croissance ralentit.
- ↪ Une population plutôt jeune, avec des marques de vieillissement.
- ↪ Un dynamisme naturel qui redémarre doucement.
- ↪ Un ralentissement dans l'accueil des nouvelles populations.

#### ENJEU MAJEUR :

Mener une réflexion parallèle entre le besoin d'équipements communaux et une politique d'accueil de jeunes ménages

### 3. Les activités économiques

#### 3.1 L'agriculture

(Source : AGRESTE)

##### ☑ Superficie Agricole Utile

	Exploitations			Superficie (1)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
S.A.U.	19	15	11	1476	1407	1450

Le recensement agricole de 2000 recense **11 exploitations** agricoles dans la commune.

La Surface Agricole Utilisée (SAU) est de 1450 ha. Ces 1450 ha tiennent compte des terres cultivées par des exploitants ayant leur siège d'exploitation en dehors de la commune.

Avec une SAU de 1450 ha, l'espace agricole occupe 69 % du territoire communal. Il joue donc un rôle important dans le paysage.

##### ☑ Taille moyenne des exploitations

	Exploitations			Superficie Agricole Utilisée (1)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Toutes exploitations	20	18	11	74	78	132

(1) Elle concerne les exploitations qui ont leur siège sur la commune quelque soit la localisation des parcelles

Il y a deux fois moins d'exploitations en 2000 qu'en 1979.

Parallèlement à la réduction du nombre d'exploitations, on observe une augmentation de leur taille moyenne. En effet, les superficies moyennes utilisées des exploitations ont connu une croissance de 70 % entre 1988 et 2000.

Il n'y a plus d'élevage de bovins ou vaches laitières sur la commune. Le dernier éleveur part en retraite en 2004.

#### 3.2 L'artisanat

Selon les sources de la Chambre des Métiers (2003) la commune regroupe 23 artisans et artisans commerçants.

**Les traditionnels** : électricité, boucherie, boulangerie, coiffeur, plomberie, maçonnerie, peintre etc...

**Les plus rares** : aménagement paysager, réparation du verre, réparation d'électroménager etc...

### 3.3 Les entreprises et le commerce

Source : CCI du Loiret

10 entreprises inscrites à la Chambre de Commerces et d'Industrie.  
Ces entreprises génèrent seulement 4 emplois.

Les domaines qui génèrent le plus d'emplois en 1999 sont :

- × L'éducation, action sociale et santé : 48 emplois,
- × Le commerce : 40 emplois
- × La construction : 28 emplois
- × L'administration : 16 emplois

*Les activités liées au canal du Loing :*

- Le port public : activité liée au chargement et notamment les chargements de la CAPROGA.
- Le quai a été réaménagé.

*Une profession indépendante : un médecin*

#### **CONCLUSION**

↳ Dynamisme important des activités artisanales.

↳ Variété des services et des commerces de proximité qui constituent un atout pour l'accueil de nouvelles populations.

## IV. DIAGNOSTIC

### 1. Le bilan démographique

#### 1.1 Un dynamisme démographique continu mais en perte de vitesse

DIAGNOSTIC	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ Evolution positive des indicateurs démographiques depuis 1982 : hausse de 43,4 % de la population.</li> <li>☞ Mais un certain ralentissement est observé depuis 1990 : hausse de 9% uniquement entre la période intercensitaire.</li> <li>☞ Manque de dynamisme exogène : Chute du solde migratoire de plus de 80% entre 1990 et 1999.</li> <li>☞ Alors que le solde naturel s'est stabilisé depuis 1982 autour de 0.25/0.29</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ Développement d'une politique d'accueil pour assurer le renouvellement de la population</li> <li>☞ Maintenir la population sur place.</li> <li>☞ Retrouver un rythme de croissance acceptable pour l'équilibre démographique et social de la commune.</li> </ul>

#### 1.2 Une population « jeune et dynamique »

DIAGNOSTIC	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ Population jeune et qui se renouvelle :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- les moins de 39 ans représentent 50% de la population.</li> <li>- un indice de jeunesse de 1.3.</li> </ul> </li> <li>☞ Population des classes d'âge « actives » importante mais dont le poids se fragilise.</li> <li>☞ Apparition d'un léger « vieillissement » : Renforcement des 50 à 74 ans.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ Répondre aux besoins spécifiques en équipements, habitat et loisirs au regard :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- De l'évolution de la pyramide des âges,</li> <li>- de la volonté d'accueillir une nouvelle population.</li> </ul> </li> </ul>

### 1.3 Des résidences secondaires importantes

DIAGNOSTIC	ENJEUX
<p><b>Evolution</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☞ Diminution de l'offre en logements locatifs.</li> <li>☞ Une offre en terrain à bâtir qui se raréfie.</li> </ul> <p><b>Structure</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☞ 625 résidences dont: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 15,2% de résidences secondaires,</li> <li>✓ 78,4% de résidences principales.</li> </ul> </li> <li>☞ Vacance moins importante que le Canton.</li> <li>☞ Niveau de confort plutôt satisfaisant du parc de résidences principales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ Favoriser un développement équilibré et maîtrisé de l'habitat.</li> <li>☞ La capacité d'adaptation du parc de logements aux dynamiques futures.</li> <li>☞ Assurer la diversité et la qualité des formes d'habitat.</li> </ul>

### 1.4 Emploi, activités et développement économique : un tissu économique local

DIAGNOSTIC	ENJEUX
<p><b>Les activités locales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☞ Tissu économique qui reste local mais toujours dynamique.</li> <li>☞ L'armature commerciale permet de répondre aux besoins immédiats de la population.</li> <li>☞ Les secteurs tertiaire et de la construction sont les principaux pourvoyeurs d'emplois de la commune.</li> <li>☞ L'absence de zone d'activités bien identifiée.</li> <li>☞ Une agriculture toujours très présente avec 14% des emplois locaux.</li> <li>☞ Peu d'attractivité touristique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ Le développement économique de Montcresson, son attractivité et la consolidation de ses emplois.</li> <li>☞ Maintenir une offre de commerces de proximité satisfaisante pour les besoins futurs.</li> <li>☞ La création d'une zone d'activités ?</li> <li>☞ Favoriser le maintien d'une agriculture diversifiée.</li> <li>☞ L'attractivité touristique.</li> </ul>



DIAGNOSTIC	ENJEUX
<p><b>Les navettes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☞ Inadéquation entre la main d'œuvre locale et le marché de l'emploi local (81,3 % des actifs de Montcresson travaille à l'extérieur de la commune).</li> <li>☞ Dépendance économique des pôles économiques environnants.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ <b>Limitier</b> le phénomène de migrations pendulaires.</li> </ul>

### 1.5 Des équipements variés

DIAGNOSTIC	ENJEUX
<p><b>Education</b> : structure scolaire suffisante actuellement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une école primaire et maternelle.</li> <li>- une garderie périscolaire.</li> <li>- Un centre aéré.</li> </ul> <p>Malgré une baisse des effectifs enregistrée à la dernière rentrée scolaire 2004/2005.</p> <p><b>Culture, sports et loisirs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☞ Des équipements satisfaisants et proches du centre bourg : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une salle polyvalente et un stade.</li> <li>- Des espaces publics : étang communal, parc public etc...</li> </ul> </li> <li>☞ Mais certaines places et espaces manquent de « lisibilité » dans la commune (aménagement etc...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ <b>Adaptation et valorisation</b> des équipements existants.</li> <li>☞ <b>Assurer la diversité des lieux de vie</b> et de rencontre.</li> <li>☞ <b>L'attractivité de la commune</b> à travers ses équipements.</li> <li>☞ <b>L'aménagement et la mise en valeur</b> des espaces publics.</li> </ul>

## 2. Paysage et cadre de vie

### 2.1 Réseaux de communication : les contraintes de la RD 93

DIAGNOSTIC	ENJEUX
<p>☞ <b>Une situation stratégique</b> par rapport à l'agglomération Montargoise.</p> <p>☞ <b>Très bonne accessibilité</b> routière par la RD 93 mais qui induit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des nuisances acoustiques.</li> <li>- Des problèmes de sécurité.</li> <li>- Des difficultés de liaisons entre certaines entités bâties.</li> <li>- Une dégradation de l'ambiance interne du bourg.</li> </ul> <p>☞ <b>Accessibilité privilégiée</b> par le Canal de Briare qui assure une liaison à la fois touristique et économique.</p>	<p>☞ <b>Favoriser les relations</b> inter quartiers.</p> <p>☞ <b>Améliorer la circulation locale</b> par de nouveaux modes de transports et par une amélioration de la sécurité (structure des voies, accotements, aménagements paysagers etc...).</p> <p>☞ <b>Marquer et améliorer</b> les entrées de ville.</p> <p>☞ <b>Favoriser le développement</b> de l'activité touristique et commerciale du canal.</p>

DIAGNOSTIC	ENJEUX
<p>☞ <b>Une voirie locale bien hiérarchisée.</b></p> <p>☞ <b>Des liaisons transversales délicates</b> liées à la contrainte physique forte que constituent la RD 93 et la vallée du Loing.</p> <p>☞ <b>L'absence de cheminements piétonniers</b> ou de pistes cyclables.</p> <p>☞ <b>La présence de carrefour dangereux</b> sur la RD 317.</p>	<p>☞ <b>Le contournement</b> Ouest du Bourg ?</p> <p>☞ <b>Favoriser le développement des chemins piétons</b> le long du canal de Briare, sous conditions.</p> <p>☞ <b>Sécuriser les carrefours</b> sur les voies secondaires.</p>

## 2.2 Un paysage naturel marqué par une succession d'entités

DIAGNOSTIC	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ Un vaste plateau agricole à l'Ouest.</li> <li>☞ La vallée du Loing à l'Est qui contient les éléments pittoresques du paysage et les espaces de détente.</li> <li>☞ Un territoire de plateau plus accidenté en face du village.</li> <li>☞ Deux zones boisées qui marquent la limite Sud du territoire.</li> <li>☞ La présence de deux ZNIEFF : l'étang de Marsin et la vallée du Loing.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ <b>Garantir la lisibilité</b> du plateau agricole vis-à-vis du développement du bâti.</li> <li>☞ La <b>préservation des horizons boisés</b> et des coupures vertes sur le plateau Ouest.</li> <li>☞ <b>Le maintien de continuités paysagères</b> entre le plateau et la vallée du Loing.</li> <li>☞ <b>Le maintien et développement du caractère naturel</b> et touristique de la vallée du Loing et du canal de Briare.</li> <li>☞ La préservation du caractère rural du plateau Est.</li> <li>☞ La préservation des éléments écologiques et paysagers fragiles.</li> </ul>

## 2.3 Un bourg rural traditionnel à valoriser

DIAGNOSTIC	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ <b>Un bourg bien développé et compact</b> autour de son église et le long de la RD 93.</li> <li>☞ <b>Un bourg qui a préservé son autonomie d'espace</b> vis-à-vis de Montargis.</li> <li>☞ <b>Des espaces publics mal identifiés</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La place de la Madeleine : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stationnement désorganisé.</li> <li>- Place du piéton difficile.</li> </ul> </li> <li>➤ Des espaces publics existants mais à aménager.</li> </ul> </li> <li>☞ <b>Les plus grands hameaux</b> sont irrigués par la RD 93 : l'Orme aux Muet, La Charmault et le Petit Chesnoy.</li> <li>☞ Quelques unités bâties dans la vallée.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ <b>Favoriser la densification du bourg</b> sur lui-même et dans ses franges immédiates.</li> <li>☞ <b>Etoffer l'offre</b> en stationnement.</li> <li>☞ <b>Mettre en valeur le patrimoine local.</b></li> <li>☞ <b>Créer de nouveaux espaces publics</b> de rencontre et de vie locale.</li> </ul>

### 3. Les réseaux

#### 3.1 Réseau d'eau : une défense incendie à renforcer

DIAGNOSTIC	ENJEUX
<p><b><u>Le réseau et ses équipements</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>☞ Un réseau d'eau qui dessert l'ensemble de la commune.</li><li>☞ Une eau de bonne qualité.</li><li>☞ Une protection du captage d'eau potable à instaurer.</li></ul> <p><b><u>La défense incendie</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>☞ Le centre aggloméré est très bien couvert.</li><li>☞ Mais on note des carences dans divers lieux :<ul style="list-style-type: none"><li>➢ Les hameaux et lotissements de la Charmault, de l'Orme au Muet.</li><li>➢ Les divers écarts et hameaux isolés.</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>☞ <b>Assurer une meilleure couverture des zones constructibles</b> actuelles, et à venir, en matière de défense incendie.</li></ul>

#### 3.2 Un assainissement bien développé

DIAGNOSTIC	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"><li>☞ Un réseau collectif de type séparatif qui dessert le bourg et le lotissement « l'Orme au Muet ».</li><li>☞ Une station d'épuration de 1200 éq/hab. Mais qui à long terme peut s'avérer insuffisante (87% de charge).</li><li>☞ Un schéma Directeur d'Assainissement approuvé qui prévoit un raccordement au réseau collectif pour les groupes d'habitat « Le Chesnoy » et « Les Sables de la Route » et la mise en place d'une station d'épuration spécifique.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>☞ <b>Prendre en compte les évolutions projetées de l'urbanisation</b> dans la capacité du réseau d'assainissement et de la station d'épuration.</li><li>☞ <b>Mettre en cohérence</b> les dispositions du Schéma d'Assainissement et le zonage du PLU.</li></ul>

## **2<sup>ème</sup> PARTIE : DESCRIPTION ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.**

---

## I. DESCRIPTION ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RETENUES PAR LE PLU

A partir des divers objectifs arrêtés dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le PLU prévoit diverses dispositions de règlement : les zones urbaines repérées avec la lettre U suivie d'un indice, les zones naturelles repérées avec la lettre N et la lettre A pour la zone agricole, et les zones AU pour les secteurs d'urbanisation future.

La traduction réglementaire met en œuvre les orientations du P.A.D.D.

### 1. Justification des choix retenus pour élaborer le PADD

Les choix retenus pour l'élaboration du PADD s'appuient sur les caractéristiques géographiques, environnementales, sociales et urbaines issues du diagnostic territorial ; les contraintes du territoire à prendre en compte ; les enjeux du territoire.

Ces orientations d'aménagement fixent la politique de la commune en matière d'aménagement de son territoire : elles sont développées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Conformément aux dispositions prévues dans le Code de l'Urbanisme, le PADD fait l'objet d'un rapport spécifique, détaché du rapport de présentation du PLU, mais constituant une pièce déterminante du dossier de PLU dans la mesure où ce sont ces orientations qui guident et justifient les autres mesures inscrites dans le PLU.

Le PADD doit prendre en compte :

- Les constats et les contraintes identifiés (voir diagnostic du rapport de présentation).
- Les servitudes d'utilité publique.
- Les objectifs de développement de la commune, pour définir les orientations générales d'aménagement et les traduire dans le plan de zonage et le règlement.

Les atouts et les enjeux :

**Le projet communal tire partie des atouts de la commune :**

- Une situation privilégiée vis-à-vis de Montargis.
- Un dynamisme démographique et une population qui se renouvelle.
- Des services de proximité diversifiés.
- Un tissu économique local dynamique.
- Des éventails d'équipements de qualité et bien identifiés.
- Des équipements scolaires et périscolaires de capacités d'accueil satisfaisantes.
- Des paysages de qualité : vallée du Loing, étang de Marsin, boisements, richesses écologiques.
- Une opération « Cœur de Village ».

Les spécificités et les contraintes :

➤ **Il répond également aux problèmes soulevés dans le diagnostic :**

- L'absence de zone d'activités dynamique et une dépendance économique vis-à-vis du pôle économique de l'agglomération Montargoise.
- Des migrations pendulaires importantes.
- Une traversée de la commune soumise aux contraintes de la RD 93 (trafic important, bruit et insécurité).
- Fragilité de certains milieux.
- La vallée du Loing inondable.
- Des espaces publics à mettre en valeur : places publiques, stationnement...⇒ En partie résolue par l'opération Cœur de Village

Neuf axes majeurs ont alors été retenus dans le PADD

### 1<sup>er</sup> axe « Une croissance démographique modérée »

Le diagnostic a mis en évidence que la commune de Montcresson a connu un dynamisme démographique continu depuis 1982 malgré un ralentissement de sa croissance entre 1990 et 1999, période pendant laquelle le taux de croissance annuel moyen s'établit à 0,9%.

Cette pression démographique est essentiellement générée par la proximité et donc l'attractivité du pôle économique de l'agglomération Montargoise.

L'objectif de la commune est de stabiliser cette dynamique démographique pour les 15 ans à venir autour d'un rythme de croissance équivalent à celui observé au cours des dix dernières années.

### 2<sup>ème</sup> axe « Assurer le développement de la commune tout en préservant son identité de commune rurale »

Le diagnostic a mis en évidence que l'urbanisation de Montcresson s'articulait principalement autour du bourg de Montcresson et d'un certain nombre de secteurs d'habitat, implantés sur le plateau agricole.

Enfin, la structure du logement de Montcresson identifiait une part de logements locatifs stagnante depuis les années quatre-vingt dix.

Dès lors, les orientations de développement devront prendre en compte cette structure urbaine existante en favorisant :

- ✓ Un développement périphérique maîtrisé autour du bourg et des principaux secteurs d'habitats en évitant une urbanisation de type linéaire.
- ✓ Une urbanisation cohérente et structurée autour des équipements existants rentabilisant ainsi les investissements consentis par la collectivité et permettant une maîtrise des dépenses publiques d'aménagement et d'équipements.
- ✓ L'accueil des jeunes ménages à travers une politique de logements locatifs.
- ✓ La reconquête des espaces vacants et des espaces publics.
- ✓ La préservation et la valorisation des espaces naturels au cœur de l'agglomération.

### 3<sup>ème</sup> axe « Une protection du caractère rural des hameaux traditionnels »

La commune compte dans ses entités bâties un certain nombre de hameaux qui font partie intégrante du paysage rural de Montcresson.

L'objectif de la commune sera donc d'assurer une densification limitée autour des principaux hameaux en prenant en compte les risques naturels, le caractère des lieux et les principales limites paysagères.

### 4<sup>ème</sup> axe « Un développement économique et touristique à renforcer »

La commune accueille sur son territoire quelques activités implantées dans le centre bourg ou de manière dispersée le long de la RD 93. Toutefois, aucune zone d'activités n'est identifiée sur le territoire.

Elle dispose enfin d'un patrimoine touristique significatif qui demande à être valorisé.

Dès lors, les objectifs communaux sont :

- de permettre le maintien d'une certaine attractivité commerciale au centre bourg en s'assurant qu'elles soient compatibles avec le caractère urbain du bourg.
- De permettre la réalisation d'un secteur spécifique réservé à l'accueil d'activités économiques.
- D'assurer la promotion touristique de la commune.

#### 5<sup>ème</sup> axe « Améliorer les équipements existants et les renforcer »

Le diagnostic a mis en évidence des carences en matière de défense incendie et d'adduction d'eau potable, pour les écarts notamment. De plus, dans le cadre de son zonage d'assainissement, la commune s'est fixée de nouveaux objectifs en terme de réalisation de réseaux d'assainissement eaux usées.

Les extensions de l'habitat supposeront alors une amélioration des équipements tels que :

- Le renforcement de la défense incendie et du réseau d'adduction d'eau potable.
- La réalisation de nouveaux équipements afin d'assurer l'extension du réseau d'assainissement.

Le diagnostic a également mis en évidence des équipements publics de service de qualité que ce soit en matière d'éducation, de culture, de sports, de loisirs et proches du bourg ce qui facilite les déplacements inter-quartiers. Mais certaines places et espaces manquent de « lisibilité » dans la commune (aménagement etc...).

Dès lors, en terme de développement, la commune souhaite maintenir et renforcer cette diversité en équipements publics et assurer la mise en valeur des espaces qui manquent de « lisibilité ».

#### 6<sup>ème</sup> axe « Offrir aux habitants un lieu de vie de qualité par l'aménagement de voiries et l'amélioration de la sécurité »

La commune, et notamment le centre bourg, est traversée par la RD 93 qui crée des dysfonctionnements importants en matière de :

- Nuisances sonores.
- D'insécurité.
- De coupures physiques pour les liaisons inter-quartiers.

#### Les enjeux liés à la traversée de la RD 93

- La sécurité de la population dans ses déplacements aux abords de la RD 93.
- L'amélioration des liaisons intercommunales et le désenclavement des quartiers.
- Le développement de nouveaux secteurs d'urbanisation en intégrant les contraintes du classement comme voie à grande circulation de la RD 93.

Le diagnostic a également mis en évidence un usage insuffisant des modes de déplacements doux. Dès lors, les enjeux liés aux déplacements doux seront essentiellement de favoriser une meilleure accessibilité entre le bourg et les différents secteurs de la commune (actuels ou futurs) mais aussi entre le bourg et les principaux équipements publics.



### 7<sup>ème</sup> axe « Un bourg traditionnel rural à préserver »

Le diagnostic communal a mis en exergue une qualité patrimoniale et identitaire qu'il sera nécessaire de préserver :

- L'église.
- Le château de la Forest et le Moulin du Thil situés dans la vallée du Loing.
- Le caractère architectural du centre bourg : front bâti continu, aspects extérieurs traditionnels etc...

L'objectif de la commune est donc de mettre en valeur l'ensemble des éléments patrimoniaux par le biais de la réglementation et du zonage.

### 8<sup>ème</sup> axe « Préserver la diversité des entités paysagères »

Le diagnostic a mis en évidence une commune qui bénéficie de nombreux atouts paysagers, patrimoniaux et identitaires qu'il convient de protéger de toute nouvelle urbanisation ou de mettre en valeur dans le cadre de réglementation spécifique :

- Un patrimoine naturel de qualité et diversifié situé au cœur comme aux franges de l'agglomération (milieux humides nombreux, étang de Marsin, le Loing, boisements nombreux qui accompagne le paysage agricole etc...).
- Une trame verte urbaine de qualité.

Les orientations de la commune se sont donc attachées à :

- Maintenir la diversité actuelle des éléments naturels.
- Assurer une meilleure intégration du patrimoine naturel à l'urbanisation, améliorant la qualité et le confort des espaces ouverts.
- Préserver les éléments marquants du paysage naturel tels que les vallées humides, les boisements significatifs etc...

### 9<sup>ème</sup> axe « Protéger les exploitations agricoles du plateau »

La commune est occupée majoritairement par des terres agricoles qui se répartissent sur le plateau Est et Ouest et qui sont ponctuées par un ensemble de boisements qui rythment ce paysage agricole.

La préservation de ces espaces agricoles est donc également un des objectifs de la commune afin :

- D'assurer la pérennité des exploitations agricoles.
- De laisser la possibilité aux exploitants de diversifier leur activité.

Pour compléter le caractère général du PADD, la commune a élaboré des « orientations d'aménagement particulières » sur certains secteurs de développement où les enjeux d'aménagement sont importants et nécessitent un cadrage plus précis de la part de la commune (cf. *Etude d'entrée de ville - Anne Velche*). Elles sont compatibles avec les objectifs fixés dans le PADD.

Les secteurs concernés sont :

- Entrée Nord - Secteur « Bonne Dame »
- Entrée Sud - Secteur « Pot à l'eau »
- Entrée Sud - future zone d'activités (zone 1AUI)

Y sont inscrits des principes, des objectifs, des localisations, en matière de vocation, de desserte, de construction...

Ces orientations sont détaillées dans une note spécifique intégrée au PLU, et « doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques » (art L.123-5 du Code de l'Urbanisme).

## 2. Le zonage

### 2.1 Zones urbaines

#### Zone UA

Cette zone englobe le périmètre du bourg ancien et son faubourg. L'implantation y est le plus souvent en ordre continu.

Occupée essentiellement par des constructions à usage de logement, la vocation de la zone est mixte : activités artisanales, commerces, services et équipements publics viennent côtoyer l'habitat.

Elle comprend l'église, classée Monument Historique, et elle est entièrement comprise dans le périmètre de protection.

#### Zone UB

Cette zone constitue le prolongement de la zone UA, et notamment toutes les extensions pavillonnaires relativement récentes, ainsi que les principaux lotissements ou secteurs d'habitat situés à l'écart du centre bourg. Les bâtiments présentent dans leur implantation ou leurs caractéristiques architecturales des différences avec les bâtiments situés en zone UA.

La vocation de cette zone est également mixte puisqu'elle reçoit en plus de l'habitat les activités artisanales, les commerces, les services, les équipements publics et d'une façon générale toute activité compatible avec le caractère urbain de la zone.

Elle comporte un secteur UB<sub>i</sub> destiné à permettre particulièrement les constructions liées aux activités artisanales existantes.

#### Zone UC

A dominante d'habitat, cette zone correspond à l'ensemble des hameaux de Montcresson qui présente une structure bâtie plus ou moins développée. Elle se caractérise par un habitat plutôt lâche.

Un secteur de zone a été créé afin de tenir compte du caractère patrimonial de certains hameaux tels que les hameaux des « Millets » et de « Champlevraut ».

### 2.2 Zones à urbaniser

La zone à urbaniser est un secteur à caractère naturel, peu ou pas équipé, destiné à être urbanisé à plus ou moins long terme, sous forme d'opérations d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires.

#### Zone AU

Plusieurs zones ont été délimitées dans l'ossature urbaine de Montcresson afin de permettre une densification maîtrisée du bourg. Elles sont destinées à recevoir des habitations d'une part, et des équipements publics d'autre part.

Elles sont ouvertes à l'urbanisation sous réserve que les constructions nouvelles s'inscrivent dans un schéma d'aménagement d'ensemble.

## Zone AUi

Cette zone a été définie afin d'assurer la création d'une zone d'activités à la sortie Sud du bourg de Montcresson. Cette zone a pour objectif de favoriser l'installation des nouvelles activités sur un secteur bien identifié afin de réduire les nuisances avec l'environnement proches (habitat, accès etc...).

### 2.3 Zones agricoles

La zone agricole est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comporte un certain nombre de bâtiments, isolés ou groupés, toujours destinés à l'exploitation agricole, qui pourront être reconstruits après sinistre, aménagés ou étendus et dans tous les cas préservés.

On notera également que la zone A comprend diverses enclaves de petites dimensions autour d'anciennes fermes ayant perdu leur vocation agricole ou à des constructions diverses non liées à une activité agricole ; ces enclaves ont été classées en zone naturelle N.

### 2.4 Zones naturelles

La zone naturelle ou forestière est une zone 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'espace naturel.

La zone naturelle est une zone dont la vocation principale est la protection des sites sensibles et de qualité ; certains secteurs d'étendue limitée peuvent toutefois avoir une vocation moins ambitieuse par rapport à ces objectifs généraux. Le règlement de la zone ne s'oppose pas à l'exploitation des terres agricoles, ni à l'exploitation forestière bien qu'il limite les possibilités de constructions.

Cette zone comprend, en majeure partie les espaces boisés classés, existants ou à créer, ainsi que les principales vallées à protéger et les espaces naturels de qualité, et en conséquence les possibilités de construction y seront très limitées.

Trois secteurs ont été définis dans l'objectif de :

- réaliser des aménagements d'espaces publics (secteur Na),
- de permettre l'installation de carrières (secteur Nc),
- réaliser des aménagements liés au tourisme fluvial (Nl).

### 2.5 Surface des différentes zones et consommation d'espaces

#### *Les zones Urbaines*

Le Plan Local d'Urbanisme a défini au zonage **183,3 hectares** de zones urbaines.

#### *Les zones A Urbaniser*

Au niveau des zones à urbaniser, le PLU a défini **10,5 hectares** urbanisables :

- quatre Zones AU, destinées principalement à l'habitat : 8 ha
- Une Zone AUi, destinée principalement aux activités : 2,5 ha

## Les zones Naturelles

Au niveau des zones Naturelles et Agricoles, le PLU a défini :

- Zone N : 588,3 hectares
- Zone A : 1326,2 hectares

Soit au total **1914,5 hectares de zones naturelles.**

## Consommation d'espaces

Le PLU a ainsi créé environ **193,8 hectares** de surfaces urbaines et à urbaniser et dont les potentialités en nouvelles constructions à usage d'habitation pour les 15 ans à venir se répartissent essentiellement entre les zones AU et les terrains immédiatement constructibles en zone UA, UB et UC.

Ainsi, la commune dispose dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme, d'environ **22.5 hectares** de terrains constructibles non bâtis.

Ainsi, par rapport à ses objectifs de croissance pour les 15 ans à venir, la commune a ouvert à l'urbanisation des surfaces satisfaisantes et permettant d'accueillir environ **112 nouveaux logements** sur 15 ans (selon un taux de rétention foncière de 2), ce qui correspond à un besoin beaucoup plus conséquent par rapport aux besoins identifiés dans le PADD.

### 2.6 Etude d'entrée de ville - RD 93 (Anne VELCHE - 2006)

La loi Barnier du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement, a introduit un nouvel article L.111-1-4 dans le code de l'urbanisme visant à renforcer la qualité architecturale et urbaine des entrées de ville.

En dehors des espaces urbanisés, le long des grands axes ou voies d'agglomération, et en l'absence de projet répondant à des critères de qualité urbaine, paysagère et architecturale, de sécurité et de prise en compte des nuisances, l'article L.111.1-1-4 du code de l'urbanisme impose une marge de recul pour les constructions nouvelles en fonction du statut de la voie (75m ou 100m).

L'objectif de la loi n'est pas d'interdire toute construction dans un bande de 75 ou 100 mètres autour de la voie, mais d'inciter les décideurs à conduire des réflexions préalables et à mettre en œuvre des mesures concrètes sur la base d'un projet urbain, répondant à des critères précis.

Les dispositions de l'article L.111-1-4 ne recourent donc pas strictement le champ de la problématique des entrées de ville. Elles traitent plus largement des territoires qui bordent les grandes voies de circulation, mais en se limitant aux espaces non urbanisés.

C'est dans ce sens que la commune de Montcresson a diligenté une étude d'entrée de ville sur ses entrées Nord et Sud, aux abords de la RD93, voie classée à grande circulation (*Etude réalisée par Anne VELCHE-2006*).

Ce projet est retranscrit sous forme de prescriptions règlementaires (plan de zonage) et/ ou d'orientations d'aménagement (pièce n° 3).

L'étude d'entrée de ville est annexée au rapport de présentation.

### 2.7 Les emplacements réservés

Conformément à l'article L.123-1-8 du Code de l'Urbanisme, la commune peut fixer dans son PLU, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts.

Ces emplacements réservés sont repérables sur les documents graphiques par un quadrillage noir et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à une liste qui figure en annexe du règlement (pièce n° 6). Cette liste indique la collectivité bénéficiaire et sa destination.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste. En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquérir son bien en application de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés prévus à Montcresson concernent essentiellement la création de voiries nouvelles. Ils sont au nombre de sept.

## 2.8 Les espaces boisés classés

Conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent classer les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont délimités aux plans de zonage par une trame particulière.

En application, des dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable. En outre, seuls peuvent être admis des aménagements et des installations légères nécessaires à l'accueil du public dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère de cet espace.

Il s'agit d'une protection forte qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU (article L.123-13 du Code de l'Urbanisme).

## 2.9 Les éléments du paysage à préserver et à mettre en valeur

Outre les protections générales affectant des zones étendues résultant du zonage et du règlement correspondant et du classement en espaces boisés à conserver, le PLU institue également des protections plus ponctuelles telle que l'identification de certains espaces naturels en tant qu'éléments du paysage à préserver (article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme). Ce sont notamment :

- **La haie de l'entrée Nord du Hameau de la Forêt Cochereau** dont la protection se justifie par son rôle paysagé et donc par la préservation de l'identité rurale du hameau.

### 3. Le règlement

Plusieurs articles présentent dans les différentes zones du règlement une écriture commune. Il s'agit de dispositions qui par leur nature doivent s'appliquer à l'ensemble des zones. Les articles concernés sont les suivants : articles 3, 4, 8, 12, 13. Toutefois pour l'article 13, des dispositions ponctuelles particulières sont retenues pour s'adapter aux caractéristiques de chaque zone.

Par ailleurs dans toutes les zones, des dispositions particulières sont prévues pour les équipements collectifs ou les installations d'intérêt général. Elles permettent la réalisation d'équipements publics nécessaires au fonctionnement de chaque commune.

#### *Les dispositions communes*

##### Article 3 - DESSERTE ET ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

Cet article concerne les accès privés qui devront desservir les parcelles destinées à recevoir des constructions et les voiries réalisées sur les parcelles pour accéder aux constructions ou aux parkings.

Il est rappelé que pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable et en bon état. Cela est indispensable pour des raisons de qualité de vie, de sécurité et de fonctionnement des services publics. Pour les mêmes raisons, sont fixées des règles de largeur minimum de voies privées réalisées par les constructeurs sur leurs propres terrains, cela permet de s'assurer qu'une fois les constructions réalisées, la sécurité des occupants sera garantie et l'accès aux bâtiments ou aux parkings pourra être assuré dans des conditions satisfaisantes pour les futurs occupants.

##### Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cet article fixe les obligations qui sont imposées aux constructeurs en matière de desserte des constructions par les différents réseaux.

Eau potable : pour des raisons de santé et dans la mesure où le réseau existe, il est rappelé que toutes les constructions qui nécessitent une alimentation en eau, et notamment les logements, doivent être raccordées au réseau public.

Assainissement : pour des raisons d'hygiène, de protection des eaux usées souterraines et des eaux pluviales, toutes les constructions qui génèrent des eaux usées, doivent être raccordées au réseau lorsqu'un tel aménagement est possible.

##### Article 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Si deux constructions sont implantées en retrait, elles doivent être édifiées avec une marge de retrait suffisante pour des raisons esthétiques et fonctionnelles notamment afin d'assurer l'éclairage de pièces, le passage de véhicules de secours ou l'entretien du bâtiment.

Cette marge a été fixée à 4 mètres en zone d'habitat et à 5 mètres dans la zone destinée aux activités économiques

##### Article 12 - STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes doivent correspondre à la destination des constructions présentes dans chaque zone.

##### Article 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le règlement traduit une des préoccupations du PLU. Celui-ci vise en effet la protection du cadre paysager de chaque commune et donc des espaces verts et boisés existants.

Des obligations sont imposées aux constructeurs. Elles concernent :

- L'obligation de conserver une certaine proportion d'espaces libres perméables.
- L'obligation de réaliser des plantations ou des aménagements paysagers.

### ***☑ Règles particulières***

Pour les articles 1,2, 5, 6, 7, 9, 10, 14, des règles particulières sont prévues dans chaque zone. Elles tiennent compte de la forme urbaine de chaque secteur, de besoins liés à l'occupation des sols autorisée, et à la mise en œuvre de la volonté d'une évolution du tissu urbain harmonieux et respectueux de l'environnement.

### **Articles 1 et 2 « Destination générale des sols » :**

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

Pour assurer le bon fonctionnement de la commune, 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.

### **En zone Urbaine :**

En zone urbaine, le contenu des articles 1 et 2 du règlement du PLU, doit permettre d'offrir une diversité des fonctions urbaines.

Les zones UA, UB et UC ont essentiellement vocation à accueillir de l'habitat, du commerce, des services et des équipements publics.

Dès lors, le règlement interdit les constructions et installations qui, en raison de leur aspect ou de leurs conditions de fonctionnement, risqueraient de porter atteinte au caractère urbain de la zone (dépôts de matériaux, terrains de camping, carrières, activités agricoles...) et celles qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage.

### **En zone AU**

Le principe est de réglementer ce secteur de la même façon que le secteur urbanisé le plus proche, conformément au tissu bâti environnant.

### **En zone AUI**

Les activités admises dans les zones sont à destination d'activités économiques.

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 ou technologiques.

De même, sont interdites les constructions et installations qui, en raison de leur aspect ou de leurs conditions de fonctionnement risqueraient d'être incompatible avec le caractère urbain et l'image que la commune souhaite donner à cette zone (dépôts de matériaux, terrains de camping, carrières...).

## Les zones Naturelles et Agricoles

Le règlement des zones A et N a pour objectif de limiter fortement la construction afin de préserver et gérer les ressources naturelles.

La zone N n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions. Toutefois, ce secteur comprend quelques constructions principalement à vocation d'habitat pour lesquelles il est nécessaire d'autoriser soit leur extension, soit leur changement de destination.

Sont également autorisés pour certains secteurs du territoire les installations ou équipements d'usage sportif, récréatif, culturel ou touristique à condition de respecter le caractère paysager et naturel du lieu, ainsi que l'ouverture de carrières.

En zone A, seules les constructions et installations liées à l'activité agricole sont admises.

### **Article 5 « Superficie minimale des terrains » :**

Cet article, relatif à la superficie minimale des terrains constructibles ne peut imposer de prescriptions que lorsqu'elles sont justifiées par deux motifs :

- par des contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ;
- par la préservation de l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager.

Dans le cas d'un assainissement individuel, la superficie minimale exigée est de 1000 m<sup>2</sup> par terrain.

### **Articles 6, 7, 9, 10 et 14 « Les règles morphologiques » :**

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

En zone UA, le principe général consiste à implanter la construction à l'alignement et en continu, au même titre que l'existant. Cependant, des adaptations sont autorisées exceptionnellement permettant de déroger à ce principe, notamment lorsque les constructions mitoyennes ne sont pas implantées suivant la règle, pour l'extension des constructions existantes, non implantées suivant le principe général, ou encore lorsque la continuité du bâti est déjà réalisée.

Dans les tissus diversifiés, les tissus pavillonnaires, et les tissus traditionnels de hameaux (UB et UC), les constructions peuvent s'implanter en ordre discontinu, permettant d'offrir une certaine souplesse d'implantation des constructions par rapport à la voie ou à l'emprise publique. Il s'agit ici de favoriser la transparence visuelle sur les jardins et une présence forte du végétal.

Toutefois, pour les hameaux présentant une structure urbaine proche du centre ancien, l'implantation à l'alignement est autorisée (création d'un secteur UCa).

Les retraits par rapport aux limites séparatives y sont définis en fonction de la hauteur du bâtiment.

En zone AUI, un retrait de 10 mètres par rapport à l'alignement est imposé.

Enfin, il n'est pas possible de s'implanter en limite séparative, pour des raisons d'accès, de sécurité et d'entretien des bâtiments.

Par ailleurs, il sera nécessaire de s'implanter à plus de 15 mètres des limites séparatives lorsqu'elles séparent la zone d'activités de la zone d'habitat, afin de traiter un espace tampon paysager permettant d'atténuer les éventuelles nuisances engendrées par le fonctionnement de la zone d'activités.

En zone A et N, des marges de recul plus importantes sont imposées par rapport aux voies en fonction de leur typologie (trafic, vocation, statut...) afin de préserver le caractère naturel des paysages traversés.



☞ **Les articles 9, 10 et 14** définissent respectivement l'emprise au sol, la hauteur des constructions et la densité.

C'est à partir du cumul de ces trois règles qu'est défini le volume enveloppe à l'intérieur duquel la construction doit s'inscrire.

En zone UA, l'emprise au sol et la hauteur des constructions (fixée à 12 mètres) ont été définies dans l'objectif de conserver la densité du bâti traditionnel. Il n'a pas été fixé de COS, ni d'emprise au sol.

En zone UB et UC, l'emprise au sol et le COS ont été définis afin d'éviter une sur-densité qui ne correspondrait pas au tissu urbain de ces deux zones et permettant la réalisation de logements mixtes. La hauteur maximale des constructions nouvelles a été fixée à 10 mètres.

En zone AUI, l'emprise au sol est limitée à 50 %, afin de laisser de la place aux espaces verts plantés et de conférer à ces zones un tissu urbain plus attractif en évitant l'implantation des bâtiments sur la totalité de la parcelle.

La hauteur maximale y est fixée à 15 mètres.

En zone N et A, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres pour les habitations.

#### **Article 11 et 13 « Règles qualitatives » :**

☞ **L'article 11** régleme nte l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel ou d'un respect de l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications.

Il peut aussi donner des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

Les prescriptions réglementaires sont adaptées en fonction des secteurs concernés suivant qu'il s'agit de quartiers à caractère patrimonial ou historique ou de quartiers plus récents.

Les prescriptions qualitatives concernent plus précisément les éléments architecturaux tels que les matériaux, couleurs, toitures, et éléments en saillie.

Pour les clôtures en milieu urbain, les éléments façonnés sont privilégiés, tandis qu'en milieu naturel, ce sont les haies végétales.

En zone AUI, une certaine flexibilité est laissée quant à l'aspect des constructions afin de permettre aux activités de se développer.

En zone N, compte tenu de la vocation naturelle de la zone, le PLU n'impose qu'un nombre restreint de règles, permettant d'assurer la bonne insertion des constructions dans leur environnement.

En zone A, une certaine flexibilité est laissée quant à l'aspect des constructions afin de permettre aux activités agricoles de se développer.

☞ **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 des espaces résidua ires qui participent du cadre de vie des habitants. Il s'agit de garantir la présence du végétal et d'éviter de minéraliser et d'imperméabiliser la totalité des parcelles.

Les projets doivent préserver les composantes de l'environnement existant lorsque ce dernier présente un intérêt paysager ou écologique.

## II. EVALUATION DES INCIDENCES ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Cette partie est destinée à évaluer la prise en compte des contraintes environnementales dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et les répercussions des décisions prises en matière de zonage, de PADD, de règlement... sur l'environnement communal.

Au sein de la commune de Montcresson, les principaux éléments concernés sont les suivants :

- La préservation de la diversité des entités paysagères.
- La protection des milieux fragiles et humides.
- La prise en compte des patrimoines bâtis et archéologiques.
- La prise en compte des routes classées comme routes à grande circulation.
- La prise en compte des risques naturels et technologiques.

Dans ses différentes orientations, le PLU peut parfois envisager des évolutions qui auraient des incidences sur l'environnement. Chacune des orientations et ses incidences sur l'environnement sont reprises ci-dessous :

### 1. Un développement urbain maîtrisé

#### 1.1 La densification du bourg

Le PLU prévoit la densification aux abords du bourg de Montcresson par la définition de plusieurs zones d'aménagement futures.

##### 1.1.1 Définition de deux zones AU et création d'une zone UB à l'entrée Sud de Montcresson

Ces secteurs d'extension se situent au Sud de la commune, aux abords de la RD 93, route classée à grande circulation. L'urbanisation de ce secteur a conduit la commune à diligenter une étude « entrée de ville » afin de s'affranchir des 75 m inconstructibles.

Les prescriptions d'aménagement définies sur l'ensemble des secteurs constructibles permettent d'améliorer la qualité urbaine de l'entrée Sud du bourg et d'éviter une urbanisation excessive et non contrôlée.

##### 1.1.2 Définition de deux zones AU à l'entrée Nord de Montcresson

Ces secteurs d'extension se situent au Nord de la commune, aux abords de la RD 93, route classée à grande circulation ce qui a également conduit la commune à réaliser une étude « entrée de ville ». Dès lors, compte tenu des orientations d'aménagement définies sur ces secteurs, les futures zones d'habitat s'intégreront parfaitement au bourg de Montcresson tout en assurant la qualité paysagère et la sécurité de cette entrée du bourg.

#### 1.2. La densification maîtrisée des principaux hameaux et secteurs d'habitat

##### 1.2.1 Densification maîtrisée des hameaux

L'ensemble des hameaux qui présentait une structure urbaine relativement développée a été classé en zone UC et ponctuellement densifié pour permettre aux nouveaux habitants de choisir entre un environnement urbain ou un environnement plus rural.

Les principaux hameaux qui ont été classés en zone constructible et légèrement densifiés pour certains d'entre eux sont :

- Les Millets, qui sera préservé quasiment dans son état actuel compte tenu de son caractère rural et traditionnel.



- Champlevrault
- Bois du Cogneau
- La Cornerie
- Breuzy
- La Fontaine de Monterin
- La Forêt Cochereau
- Le Grand Chesnoy

Organisés autour d'un certain nombre de constructions, ces hameaux ont été classés en zone UC. Ces zones UC, qui correspondent à des propriétés déjà bâties, permettront éventuellement de légères densifications en fonction des volontés des propriétaires, mais en tout état de cause, elles seront mineures et auront peu d'impacts sur les paysages proches.

### 1.2.2 Densification des secteurs d'habitat éloignés du bourg

Cette densification concerne essentiellement le lotissement de « La Charmault » et le secteur d'habitat « Les Sables de la Route »



Ces secteurs d'habitat ont été identifiés en zone UB au plan de zonage. Le périmètre de ces zones UB a été défini en prenant compte des constructions existantes tout en offrant encore des possibilités de densification. Toutefois, compte tenu des contraintes liées à la RD 93 classée comme route à grande circulation, l'urbanisation a été limitée à l'existant aux abords de cette voie.

### 1.3. Développement d'une zone d'activités au Sud du bourg

La commune de Montcresson ne dispose pas actuellement de terrain destiné à l'accueil d'activités économiques. C'est cette carence qui l'a conduit à définir une zone AUI au Sud du bourg afin de répondre à quelques demandes d'artisans locaux.

Située aux abords de la RD 93 et ceinturée par une zone bâtie, l'étude d'entrée de ville réalisée par Anne VELCHE a permis de définir des orientations d'aménagement permettant :

- d'assurer l'insertion paysagère de la future zone à l'entrée Sud du bourg.
- d'améliorer la sécurité en définissant un seul accès à partir de la RD 93, empruntant un chemin existant.

***Ainsi, en concentrant l'urbanisation dans les franges immédiates du bourg et des principales entités bâties, la commune de Montcresson a souhaité aller dans le sens d'une maîtrise de la consommation d'espace naturel tout en assurant de nouvelles implantations dans les principaux hameaux et entités bâties existantes.***

⇒ Le développement moyen de 1,5 ha par an n'entame donc pas, compte tenu de la situation des secteurs à urbaniser, de façon significative les espaces agricoles. Les extensions urbaines se situent en grande majorité en continuité directe avec l'urbanisation existante ou dans le cœur du bourg, encadrées par des voies et sur des terres dont la vocation agricole a déjà pratiquement disparue.

En prenant ainsi appui sur les zones urbaines existantes selon un périmètre limité, on ne crée pas une atteinte substantielle aux paysages :

- la limitation des secteurs bâtis dans les milieux naturels sensibles et de qualité.
- Les possibilités de construction à proximité du Loing, inondable, et dans les zones humides ont également été restreintes.
- Le classement en Espaces Boisés à Conserver de 117 ha de bois.
- La limitation de l'urbanisation aux abords des milieux fragiles comme l'étang de Marsin.
- Les possibilités de construction le long de la RD 93 ont été limitées en vue de prendre en compte les objectifs de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme et selon l'étude d'entrée de ville réalisée par Anne VELCHE.
- La prise en compte de l'aptitude des sols à l'épandage souterrain.

## **2. La définition d'un secteur d'accueil d'une activité de carrière**

La commune de Montcresson est limitée sur sa partie Ouest par la commune de Cortrat qui accueille notamment sur son territoire communal une activité de carrière.

Compte tenu du caractère des paysages sur la commune de Montcresson, cette dernière ne souhaite pas autoriser sur l'ensemble de son territoire l'installation de carrières mais cibler un secteur spécifique qui lui semble plus apte à recevoir une telle activité.

Le secteur défini par la commune se situe à l'Ouest de la commune, en limite avec la commune de Cortrat, sur des terrains qui jouxtent le site de la carrière en activité. Ce choix géographique se justifie par plusieurs points :

- anticiper les besoins éventuels d'extension de la carrière existante sur la commune de Cortrat.
- l'absence de contraintes environnementales fortes : pas de protection réglementaire spécifique à l'échelle nationale ou européenne.
- Un paysage peu sensible en comparatif aux paysages de la vallée du Loing et du plateau agricole Est.
- Au niveau de l'impact humain, une seule habitation est recensée à proximité du secteur ce qui limite fortement les incidences.

Dès lors, en matière d'impact sur l'environnement et sur le paysage, le projet de carrières aura peu d'incidence. En outre, ce secteur ne préjuge pas de la réalisation effective d'un projet qui devra préalablement solliciter les autorisations nécessaires auprès des services de l'Etat compétents.

Ce secteur permet uniquement à la commune de limiter la multiplication de ce type de projet sur son territoire communal afin de préserver les paysages de qualité et de limiter les nuisances à proximité des zones d'habitat.

## **3. La protection des espaces naturels et la mise en valeur du patrimoine bâti et des paysages**

Les espaces à protéger ont été inscrits en zone « N » (vallées et les bois notamment) et pris en compte dans la définition des nouveaux secteurs d'extension.

Les boisements jouant un rôle dans le paysage ont été classés comme Espaces Boisés à Conserver ou à Créer et représentent 117 ha, soit 5,5% du territoire communal.

Le règlement encadre de manière stricte (article 11) l'aspect extérieur des constructions (traitement des façades, types de toitures, de clôtures...) afin de préserver le caractère architectural dominant dans chaque secteur constructible.

#### 4. La préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières

La commune de Montcresson est occupée par un espace agricole. Après recensement auprès des exploitants agricoles, les terres à fort potentiel agronomique et les sièges d'exploitation ont donc été classés en zone « A ». Le zonage a défini 1324 ha de zone agricole, soit 63 % du territoire communal ce qui illustre bien la volonté communale de préserver l'outil agricole local.

#### 5. La gestion de l'eau

Le PLU intègre les sensibilités et les contraintes liées à l'eau et qui marquent fortement le territoire communal :

- La limitation des constructions aux abords du Loing.
- La présence de ressources en eau utilisées à des fins d'alimentation en eau potable : le zonage et notamment le règlement ont pris en compte les contraintes liées à la présence de ces équipements (périmètres de protection en cours d'élaboration).
- Les risques de pollution liés à l'assainissement : l'article 4 du règlement encadre les conditions de desserte par les réseaux d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) dans un objectif de réduction des pollutions et de maîtrise des eaux de ruissellement.

#### 6. La limitation des risques et des nuisances

Les installations classées ou non sont interdites en zone urbaine dès lors qu'elles sont incompatibles avec le caractère urbain de ces zones et qu'elles engendrent des nuisances pour le voisinage. Pour celles existantes, l'urbanisation à leurs abords a été très limitée.

Les nuisances sonores éventuelles produites par les zones d'activités seront réduites grâce à une implantation par rapport aux limites séparatives de 15 m imposée entre les zones d'habitat et les zones d'activités.

En ce qui concerne plus précisément les activités artisanales, industrielles et dans une moindre mesure commerciales :

- Les occupations et utilisations du sol non liées directement aux activités industrielles, commerciales, artisanales, aux entrepôts et aux bureaux, sont interdites.
- Les entreprises sont obligées de se raccorder au réseau d'assainissement après un pré-traitement.
- Des règles architecturales, d'implantations, et de hauteurs, adaptées à la spécificité de la zone et prenant en compte une intégration architecturale satisfaisante, ont été mises en place.
- Les plantations et les espaces verts sont imposés afin d'assurer une intégration paysagère de qualité et préservation d'une coupure « verte » entre les zones d'habitat et les zones d'activités.

Enfin, les installations de carrières ont été fortement limitées sur le territoire de Montcresson puisqu'elles sont autorisées dans un seul secteur de la commune, en limite avec la commune de Cortrat où une exploitation de carrière en cours existe déjà. L'absence d'habitation dans les environs proches de cette partie du territoire communal et l'absence de milieux fragiles sur le site permettra de limiter les risques de nuisances pour la population locale et pour les riverains potentiels.

### III. COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS DU PLU AVEC DIVERSES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS

#### 1. Le respect de l'article L.121-1

Conformément aux dispositions de l'article L 121-1 du code de l'urbanisme, le PLU révisé permet d'assurer :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre en respectant les objectifs du développement durable.
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que les moyens de transport et de la gestion des eaux.
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

#### 2. Servitudes d'utilité publique

Les dispositions du présent PLU sont compatibles avec les diverses servitudes d'utilité publique annexées au dossier.

#### 3. Informations générales

La question de la compatibilité par rapport à un Schéma de Cohérence Territoriale ne se pose pas actuellement, étant donné qu'aucun périmètre de ScoT n'a été arrêté à ce jour.

Le porter à connaissance précise les éléments et réglementation à prendre en compte dans l'élaboration de la révision du Plan Local d'Urbanisme :

- Les lois cadres d'aménagement et d'urbanisme.
- La loi du 2 février 1995 relative à la protection de l'environnement.
- La loi sur l'eau.
- La prise en compte des risques technologiques.
- Les contraintes agricoles.
- Les contraintes environnementales.
- Les contraintes architecturales.
- Eviter la contiguïté entre les zones industrielles, ou les établissements susceptibles de générer des nuisances, et les zones d'habitat.
- Pour les établissements industriels existants, prévoir le zonage adapté à leur fonctionnement normal et à leur extension éventuelle.
- Tenir compte des itinéraires routiers.

# ANNEXES

# INVENTAIRE DES CAVITES SOUTERRAINES



## Commune de Montcresson

### Inventaire des cavités et des indices connus

source étude BRGM

RP - 52491 - FR

octobre 2003

inventaire non exhaustif

Origine	DESCRIPTION d'origine	Type information	XL2em	YL2em
IGN		Dépressions	634 954,66	2 322 707,58
IGN		Dépressions	634 867	2 324 072,88
IGN		Dépressions	635 138,98	2 324 204,87
IGN		Dépressions	634 188,73	2 324 751,58
IGN		Dépressions	634 919,7	2 324 748,95
IGN		Dépressions	633 559,79	2 324 656,49
IGN		Dépressions	633 583,5	2 324 635,41
IGN		Dépressions	635 474,32	2 325 710,17
IGN		Dépressions	635 619,59	2 324 954,94
IGN		Dépressions	635 455,88	2 325 150,28
IGN		Dépressions	635 952,3	2 323 827,61
IGN		Dépressions	635 970,74	2 323 874,8
IGN		Dépressions	636 644,29	2 323 259,45
IGN		Dépressions	636 784,17	2 322 789,38
IGN		Dépressions	636 953,16	2 322 712,85
IGN		Dépressions	636 551,72	2 322 438,24
IGN		Dépressions	636 807,28	2 322 366,86
IGN		Dépressions	635 162,7	2 322 459,32
IGN		Dépressions	635 323,78	2 321 558,82
IGN		Dépressions	635 582,59	2 320 586,94
IGN		Dépressions	637 658,21	2 323 737,43
IGN		Dépressions	637 090,53	2 323 074,66
IGN		Dolines	635 212,88	2 325 079,02
IGN		Dolines	636 887,17	2 322 047,33
IGN		Dépressions	635 276,24	2 321 796,54

**Inventaire des cavités  
et des indices connus**

source étude BRGM

RP - 52491 - FR

octobre 2003

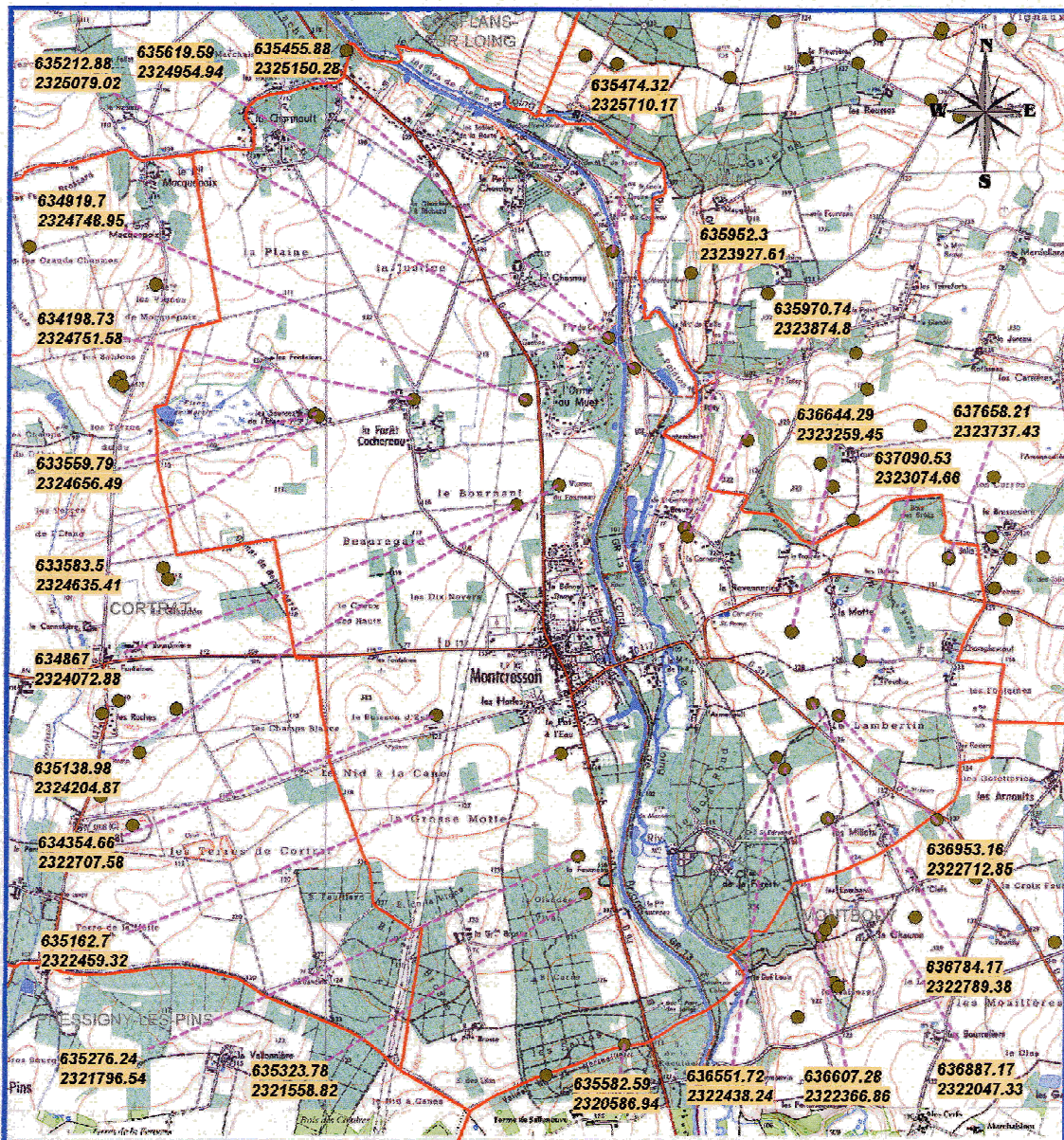
inventaire non exhaustif

Projection : Lambert II Carto - Paris

Cavités générales par Type

- ★ Carrière
- ◆ Cave et souterrain
- Cavité de nature indéterminée
- Dépression i.s. (indice de surface)
- ▼ Effondrement
- ▲ cavité naturelle
- ⊙ Marnière

limite de commune

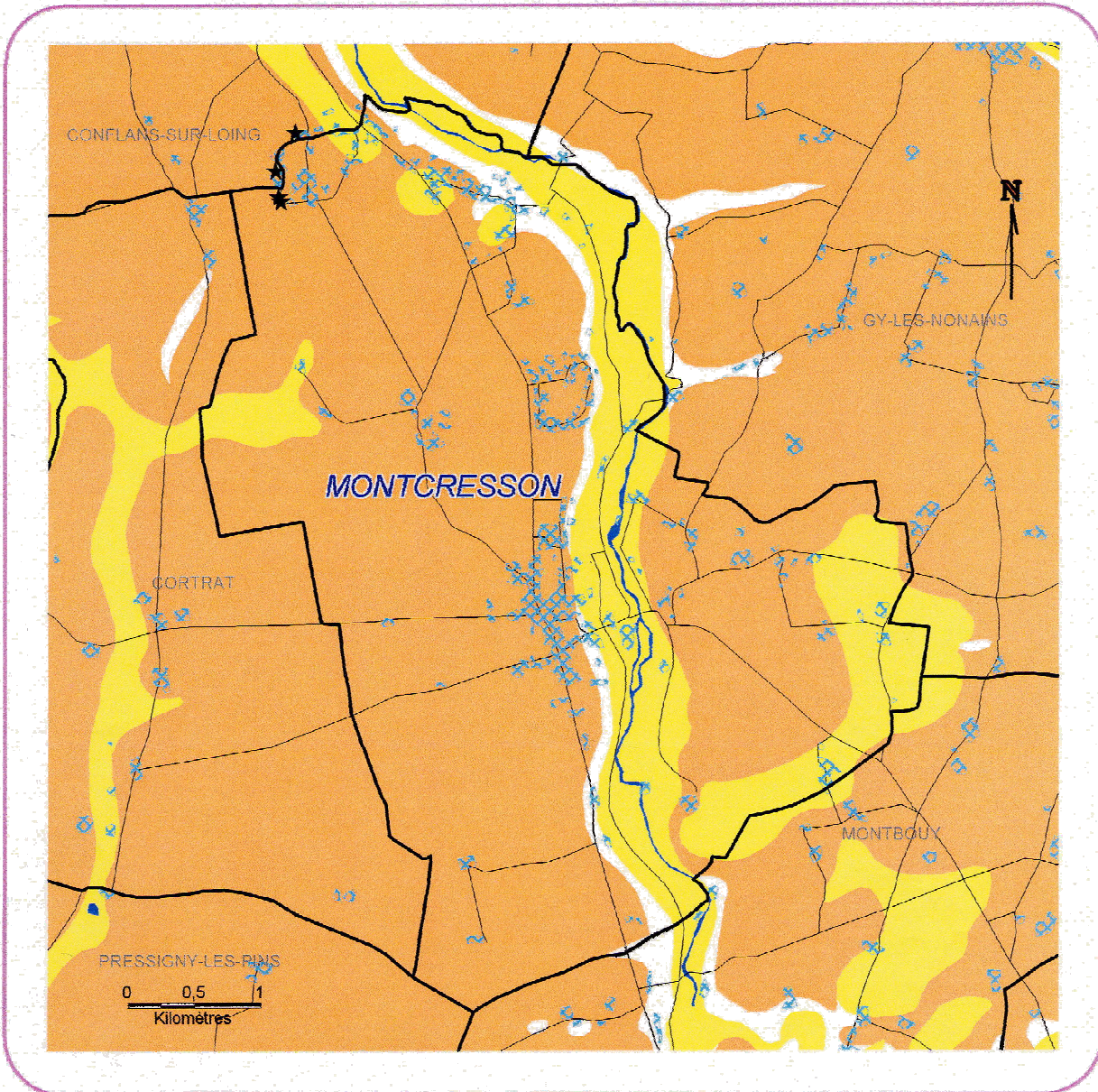


Fond de plan IGN BD CARTO ©  
Fond de plan IGN SCAN 25 ©

## **ALEA RETRAIT-GONFLEMENT**

# EXTRAIT DE LA CARTOGRAPHIE DE L'ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES DANS LE DEPARTEMENT DU LOIRET

## commune de Montcresson



### Légende

limite de commune

★ localisation des sinistres dus au phénomène de retrait-gonflement des argiles

zones industrielles

zones urbanisées

réseau routier

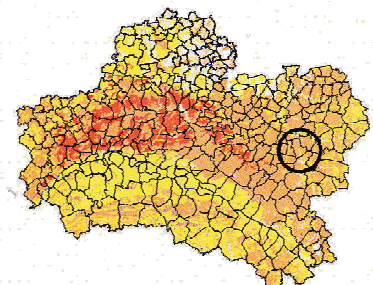
zone d'aléa retrait-gonflement faible

zone d'aléa retrait-gonflement moyen

zone d'aléa retrait-gonflement fort

zone a priori non argileuse, non sujette au phénomène de retrait-gonflement, sauf en cas de lentille ou de placage argileux local non repéré sur les cartes géologiques actuelles

réseau hydrographique



source étude BRGM - RP - 53316-FR - octobre 2004

# ETUDE D'ENTREE DE VILLE

**Aménagement des entrées de bourg - Départementale 93**

*Etude réalisée par Anne Velche*

*Octobre 2006*

Commune de Montcresson



***Phase 2 – Projet de paysage***

***Octobre 2006***

## Sommaire

Objectifs de l'étude	-----	1
Rappel des principaux éléments du diagnostic paysager - Synthèse des analyses paysagères Entrée Nord et Sud de Montcresson	-----	2
Images de références d'entrées de bourgs	-----	3
Propositions pour l'entrée Nord de la commune	-----	4
Propositions pour l'aménagement de l'entrée actuelle de la commune	-----	5
Propositions pour l'entrée Sud de la commune	-----	6
Coupe de principes pour les entrées Nord et Sud de la commune	-----	7
Propositions de principes d'aménagement de la zone d'activités envisagée par la commune	-----	8

## Objectifs de l'étude

L'objectif de l'étude est de proposer à la commune de Montcresson un projet d'aménagement des entrées de bourgs, le long de la route Départementale n°93.

Ce projet est destiné à :

- ➔ Mettre en valeur les entrées Nord et Sud du village,
- ➔ Eviter une urbanisation incontrôlée le long d'un grand axe routier (ici, la D93) susceptible d'être soumis à des pressions immobilières.
- ➔ Réduire la vitesse des automobilistes tout au long de la traversée du village.

Il se traduira soit :

- ➔ Par des aménagements paysagers à réaliser,
- ➔ En terme réglementaire pour être intégré au Plan local d'urbanisme. Il permettra de lever l'inconstructibilité de 75 mètres liée à l'application de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme.

Le projet présenté ci-après fait suite à un premier travail de diagnostic paysager présenté dans le précédent document. Celui-ci exposait une analyse des séquences paysagères des entrées et sorties Nord et Sud du village.

Rappel des principaux éléments du diagnostic paysager - Synthèse des analyses paysagères Entrée Nord et Sud de Montcresson

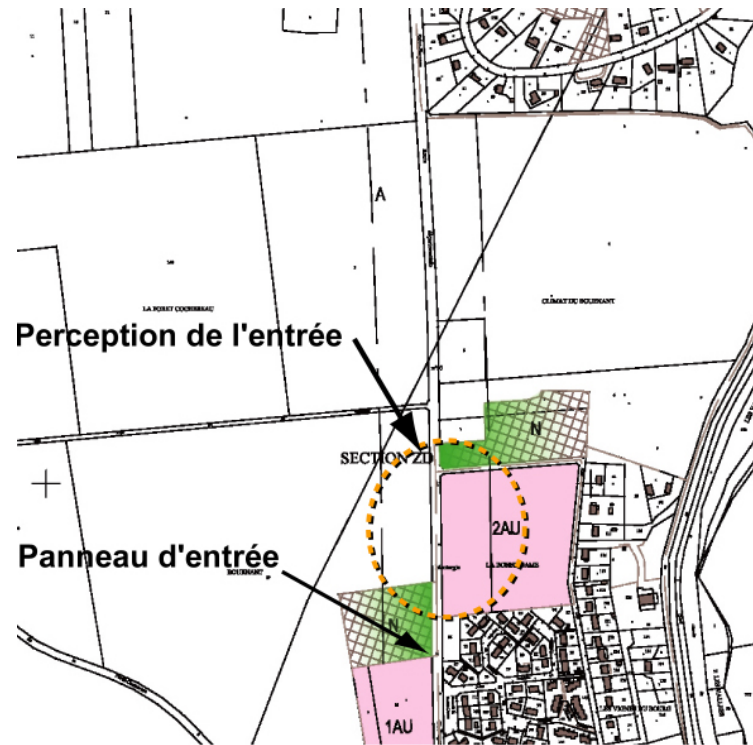
Les entrées

Les sorties

Entrée Nord

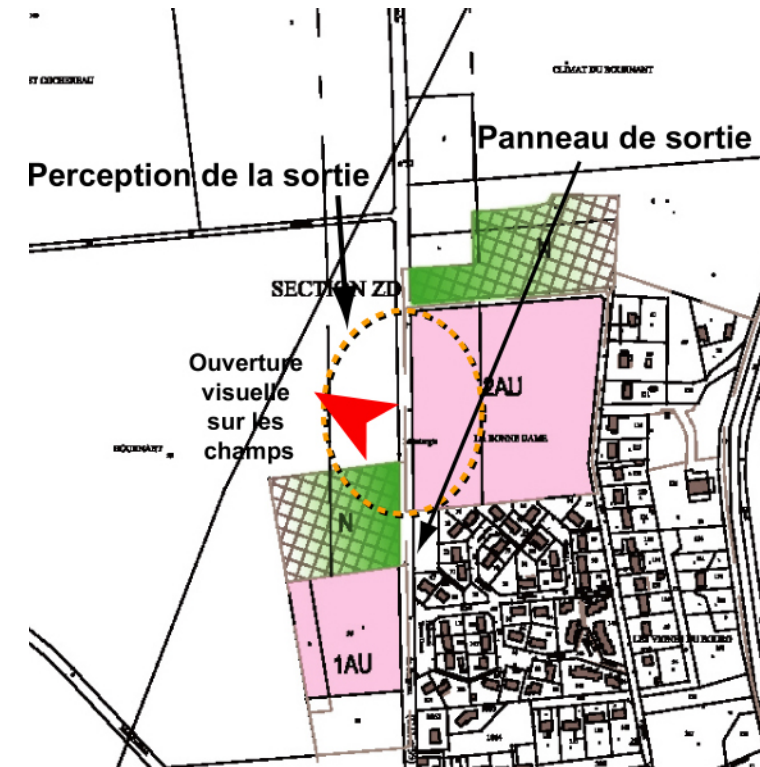
Aujourd'hui, la porte d'entrée perçue est cohérente avec la position du panneau d'entrée sur la commune. Mais dans l'avenir, les éléments de perception vont être modifiés :

- ➔ Dans le Plan Local d'Urbanisme, la parcelle au dessus du lotissement de "la Bonne Dame" va être urbanisée.
- ➔ Les deux boisements qui créent la porte d'entrée du village sont classés en Espaces Boisés Classés. Ils sont à maturité et ont souffert lors de la tempête de 1999. Comment seront-ils gérés dans l'avenir ?



Sortie Nord

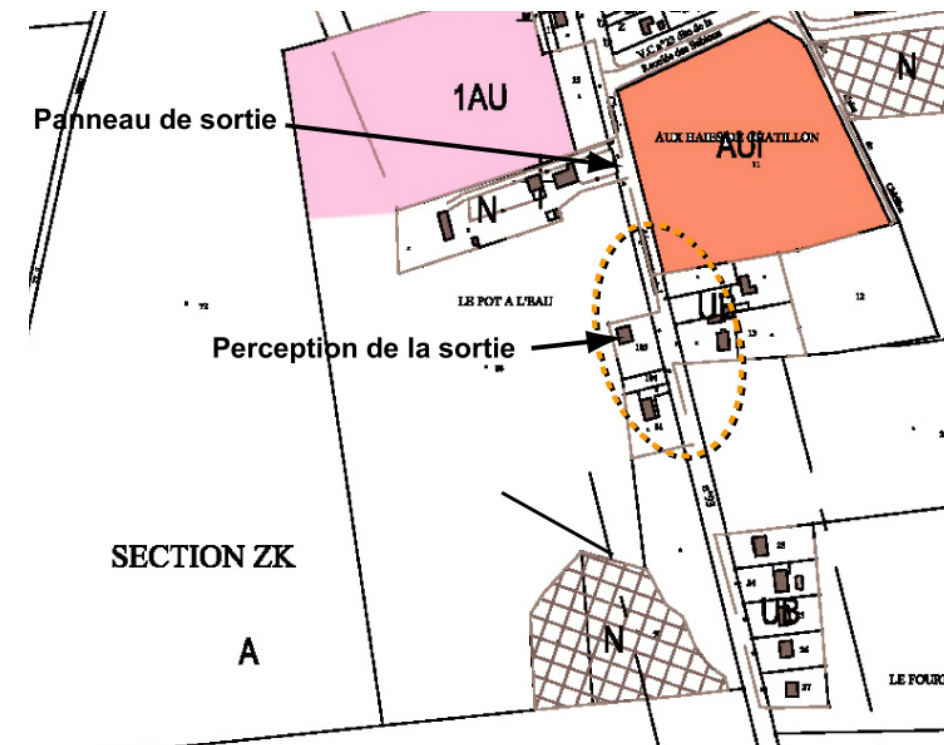
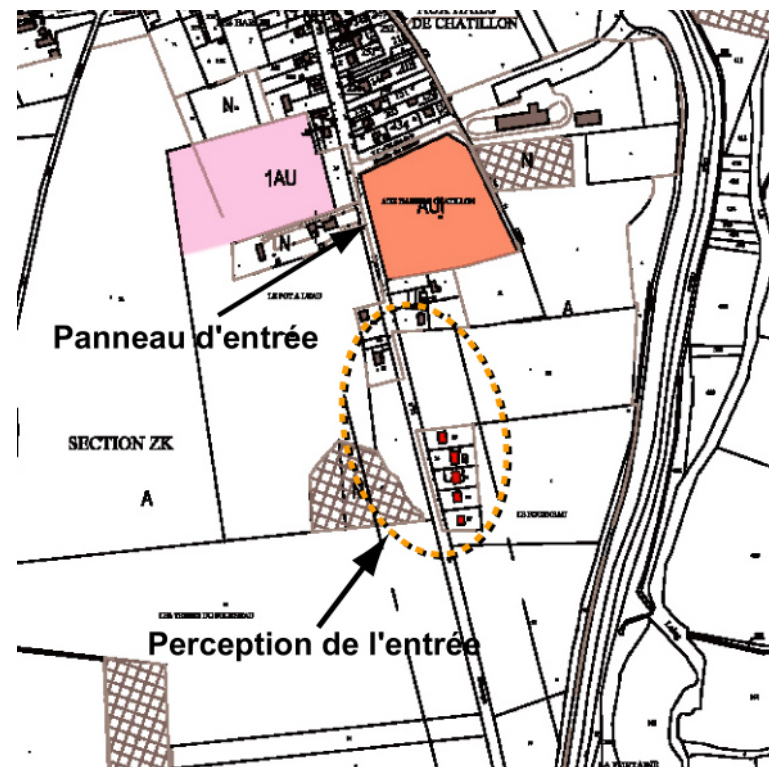
Aujourd'hui, la sortie du village est perçue juste après le passage du lotissement et du boisement. Une ouverture visuelle existe à l'ouest sur les champs ouverts du plateau. Mais demain, l'urbanisation de la parcelle au dessus du lotissement "de La Bonne Dame" va modifier la perception de sortie avec deux éléments contradictoires : sur la droite, un quartier urbanisé qui appartient au village et sur la gauche, une ouverture visuelle sur les champs qui évoque la sortie du village.



Entrée sud

Coté Sud, l'entrée sur le village est aujourd'hui perçue en amont de la position du panneau d'entrée. Ceci est lié à trois facteurs :

- ➔ La présence des cinq maisons sur la droite de la départementale,
- ➔ Le clocher de l'Église vu très en amont,
- ➔ L'amorce d'une légère pente qui invite à aller vers le village.



Sortie sud

La perception de la sortie du village se fait au niveau de la ligne d'horizon, en haut de la montée (légère). La position du panneau de sortie en bas de la pente et avant la fin de l'urbanisation est en contradiction avec le premier point.



De nombreuses communes ont aménagé leurs entrées de bourg. Leur expérience peut être riche d'enseignement pour trouver les solutions les plus appropriées pour la commune de Montcresson.

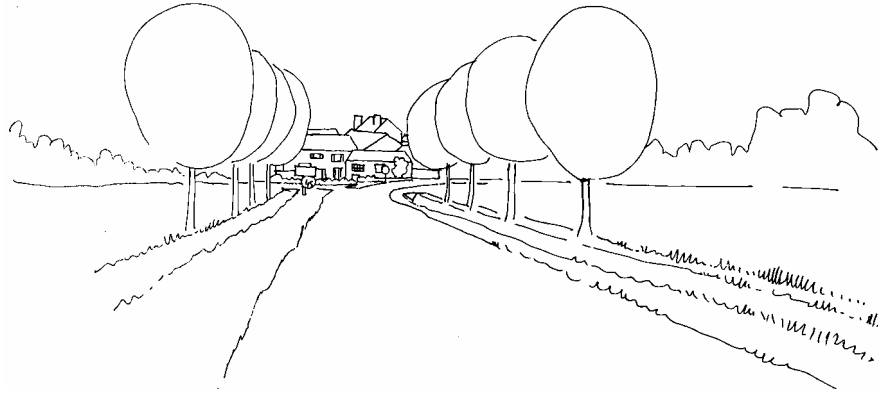
Dans tous les cas de figures, on note que les aménagements de voiries sont toujours combinés à un traitement paysager.

Les aménagements de voirie se traduisent par :

- Une réduction de la largeur de la voie,
- Un marquage au sol,
- L'aménagement d'un carrefour (tourne à gauche)
- Un désaxement de la voie principale (chicane)
- ...

Le traitement paysager joue différents rôles :

- Réduire le champ visuel de l'automobiliste grâce au volume des arbres qui encadre l'espace de la voie dans une fenêtre dirigée vers le paysage bâti de la commune.



- Séquencer un itinéraire, en créant une zone de transition limitée à 70 km à l'heure, avant de rentrer dans le bourg. Le double alignement d'arbres, le changement de revêtement, sont des signaux visuels qui accompagnent la réglementation routière. (Photo département Seine et Marne)



A Menestreau en Villette (45), de grandes bandes enherbées occupent l'espace entre la voie et les parcelles bâties



Images de références d'entrées de bourgs



A Huisseau sur Mauves (45), le long de la départementale D3, les entrées Nord et sur de la commune ont été aménagées suivant différents principes :

- Un aménagement paysager d'un carrefour (tourne à gauche)
- Un désaxement de la voie (chicane)



Propositions pour l'entrée Nord de la commune

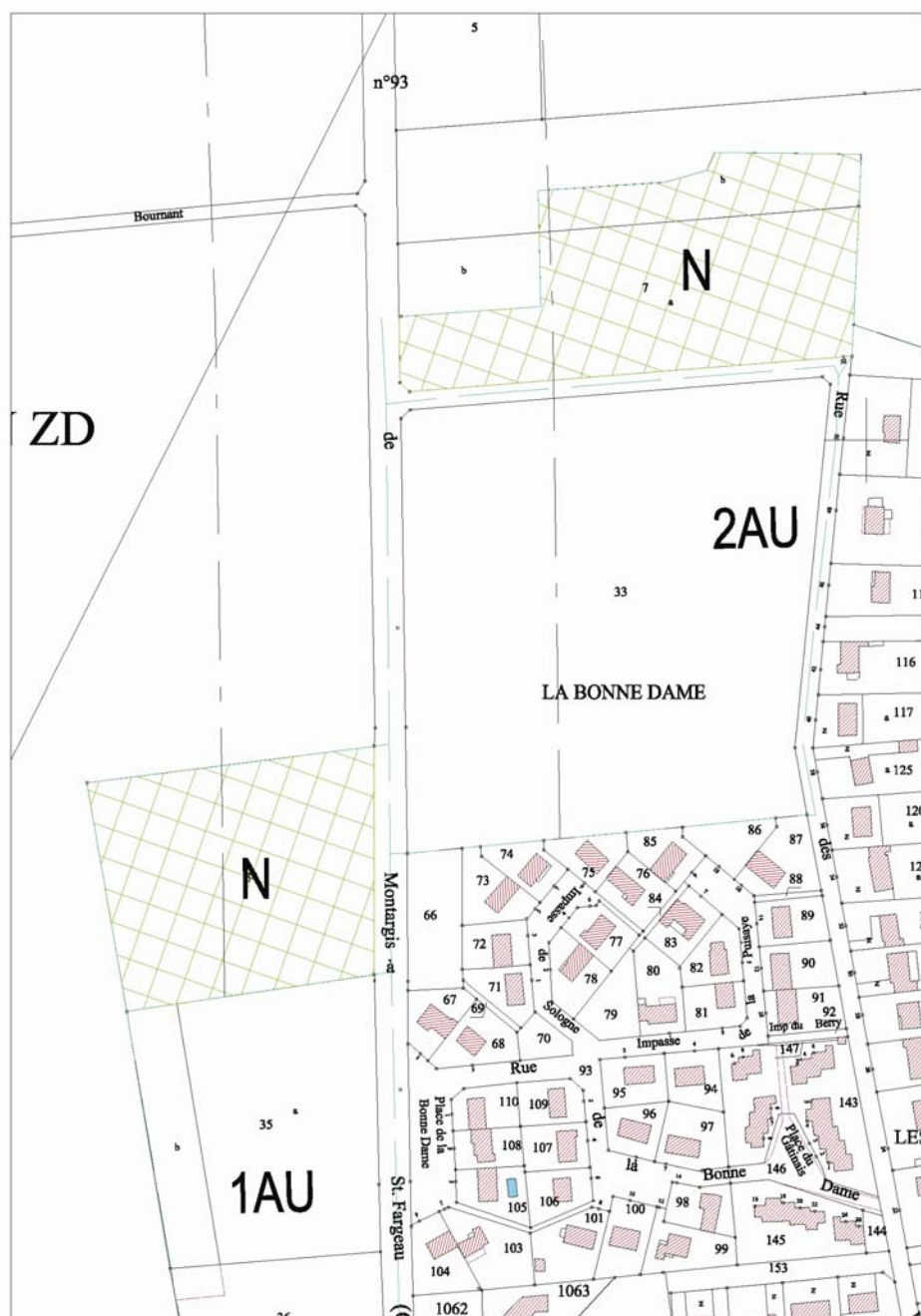
Le principe d'aménagement proposé consiste à positionner avant le passage du panneau d'entrée en agglomération, une zone de transition qui annonce l'entrée de bourg, limitée à 70 km. Cette zone se situe au droit du boisement Est (EBC). Une acquisition foncière d'une bande de 10 m de large est faite par la commune. Cette bande est enherbée et plantée d'un alignement d'arbres (resserrement visuel), la chaussée change de revêtement, le marquage au sol est renforcé. Suivant les discussions engagées avec le propriétaire de la parcelle agricole située à l'Ouest de la voie, l'acquisition foncière d'une bande de 10 m jusqu'au boisement Ouest peut être envisagée.

Ensuite, se trouvent les panneaux d'entrée et sortie de Montcresson.

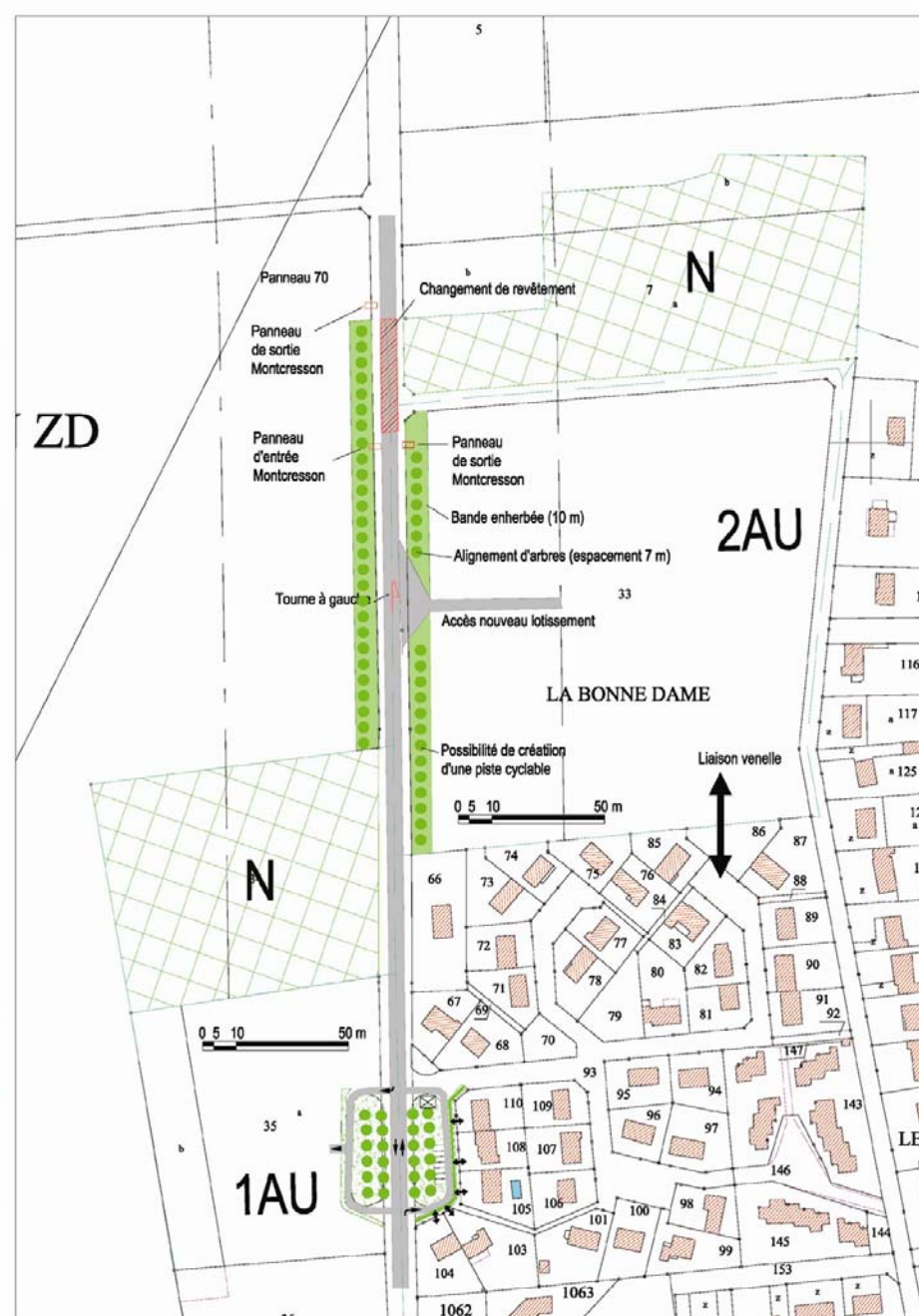
Puis, sur tout le linéaire de la parcelle « La Bonne Dame » à urbaniser, une bande enherbée de 10 m de large est plantée d'un alignement d'arbres. Vers le milieu de la parcelle, une voie d'accès au futur lotissement sera créée. Elle nécessitera la mise en place d'un carrefour (tourne à gauche). Celui-ci permettra un désaxement de la voie et l'aménagement d'un carrefour planté.

Compte tenu du fait que l'urbanisation de ce nouveau quartier ne se fera qu'à moyen terme, l'ensemble de cet aménagement ne doit être réalisé que lorsque le futur lotissement verra le jour.

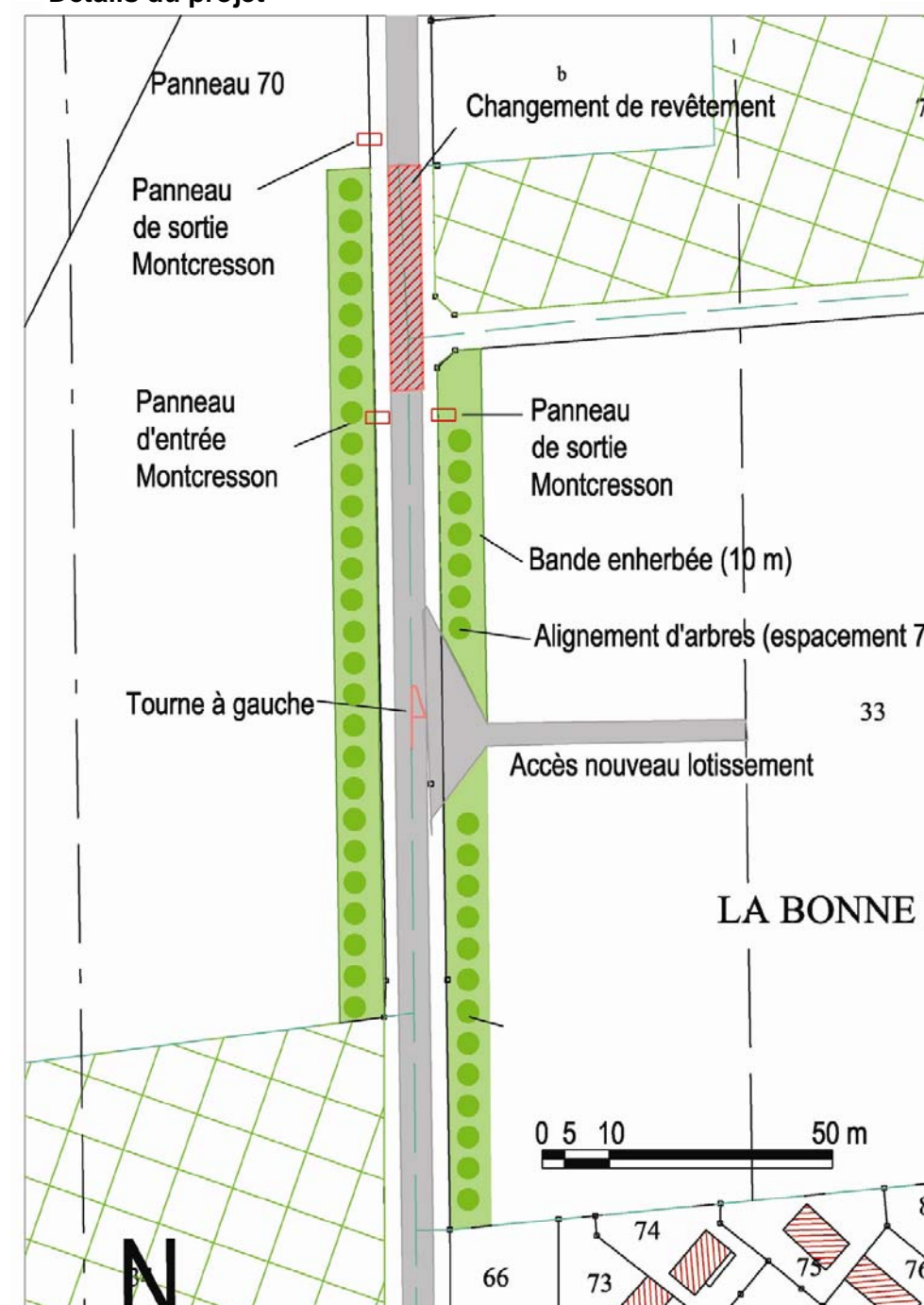
Etat actuel



Projet



Détails du projet



Propositions pour l'aménagement de l'entrée actuelle de la commune

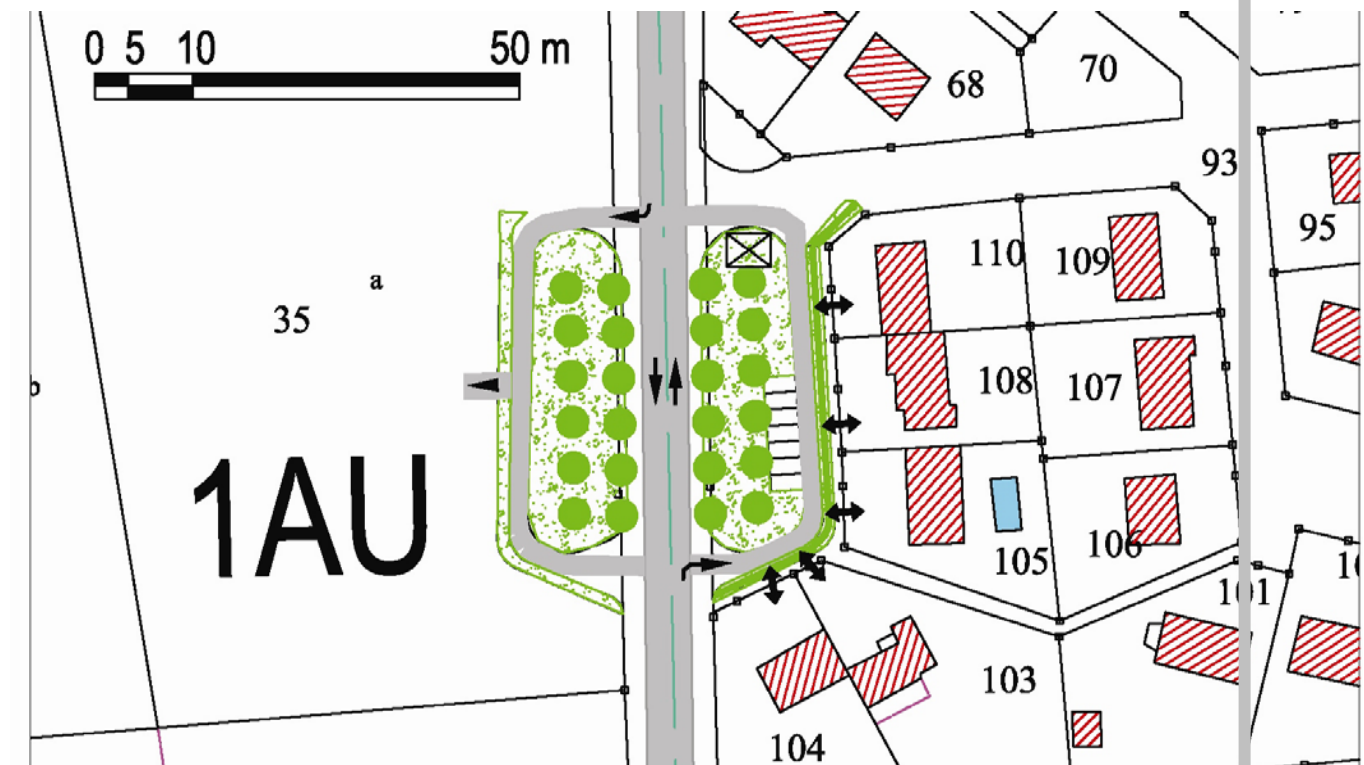
Photo du site



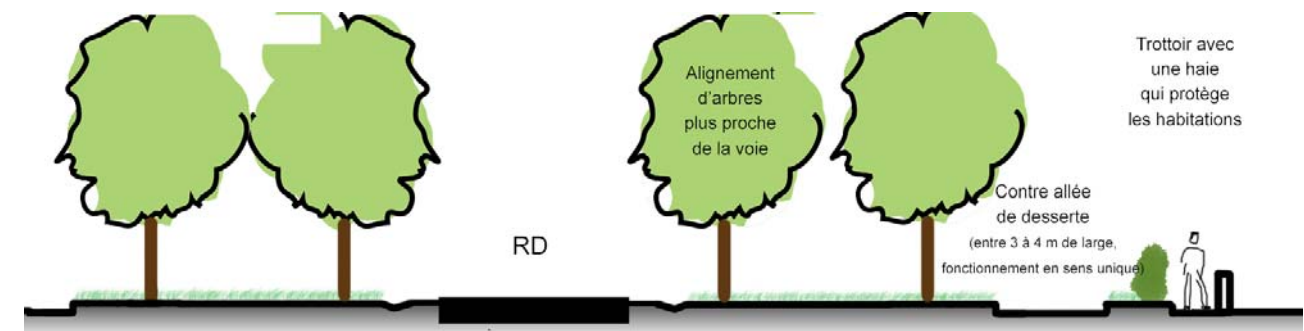
Etat actuel



Projet

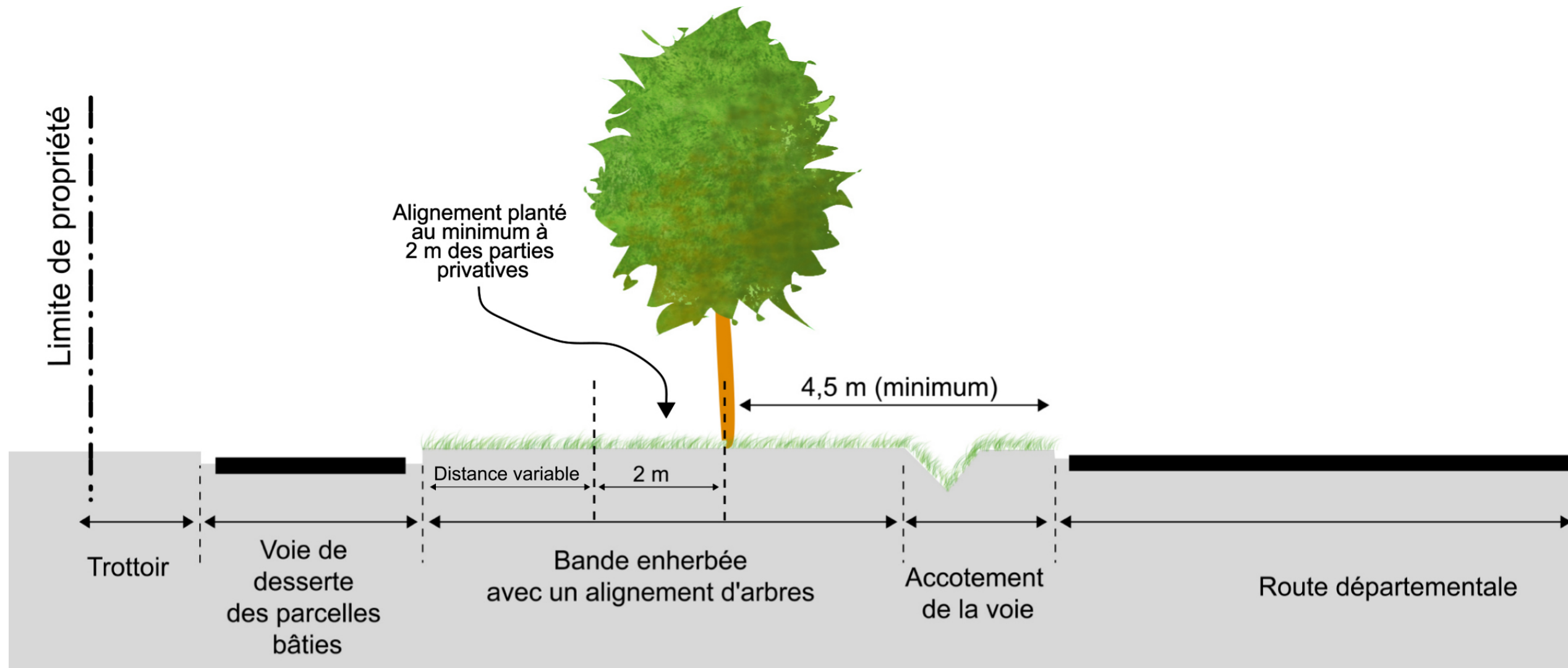


Au niveau de l'entrée du lotissement de la Bonne Dame, la rue existante peut être poursuivie pour créer une contre allée fonctionnant en sens unique. Les parkings sont conservés.  
En face, dans le cadre du nouveau lotissement, un aménagement symétrique est prévu.  
Ainsi, l'entrée du village est marquée par une placette plantée autour de laquelle les accès aux lotissements se font.





**Coupe de principe de la contre allée**



Propositions de principes d'aménagement de la zone d'activités envisagée par la commune

La parcelle « Aux haies de Chatillon » est destinée à accueillir une petite zone d'activités d'une superficie d'environ 2.350 hectares. Cette surface limite les possibilités et conduit à proposer un plan d'aménagement avec une voie de desserte en impasse.

Le nombre de parcelle est modulable. Une des parcelles reçoit un Atelier Relais.

L'aménagement paysager de la zone comprend :

- ⇒ Des plantations d'arbres complémentaires le long de la voie d'accès au silo.
- ⇒ La voie en impasse d'une largeur de 10 mètres avec deux trottoirs plantés (alignement en quinconces et haie basse taillée).
- ⇒ Une haie est plantée en transition entre l'atelier relais et la parcelle bâtie voisine.

