

DÉPARTEMENT DU LOIR-ET-CHER (41)

Commune de THORÉ-LA-ROCHETTE

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



Rapport de présentation

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du 15 juin 2012.

ARCHITOUR Architectes Associés ♦ Rémi HERSANT, architecte dplg, Florent ANDRE, chargé d'études
THEMA Environnement ♦ Ludovic LEBOT, environnementaliste



Sommaire

LIMINAIRE	3
I- PRESENTATION GENERALE	6
Historique	7
Positionnement géographique	10
Intercommunalités	15
II- MILIEUX PHYSIQUES ET NATURELS	24
Eléments de description physique du territoire	25
Milieux naturels, risques et nuisances	40
III- LECTURE PAYSAGERE	58
Une commune : des micro-paysages	59
IV- ORGANISATION TERRITORIALE	76
Occupation humaine du territoire et morphologie urbaine	77
Le patrimoine bâti	90
V- DESCRIPTION SOCIO ECONOMIQUE DU TERRITOIRE	94
Socio-démographie	95
Activités économiques	110
Equipements	132
Gestion de l'eau	135
VI- BILAN DU POS	137
VII- SYNTHESE DU DIAGNOSTIC	139
VIII- PARTI D'AMENAGEMENT ET JUSTIFICATIONS	145
IX- INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	179

Liminaire

➔ La loi Solidarité et renouvellement urbains, dite loi SRU

La loi SRU du 13 décembre 2000 exprime dans la continuité de la loi d'Orientation sur l'aménagement et le développement durable de juin 1999 (LOADDT dite « Loi Voynet ») et sur l'intercommunalité de juillet 1999 (dite « Loi Chevènement ») une volonté de rénovation du cadre juridique des politiques d'aménagement de l'espace établi par la Loi d'Orientation foncière de 1967 (LOF) qui a fait naître les Plans d'occupation des sols (POS).

Dans le dessein de promouvoir un développement des aires urbaines (ou bassins de vie ruraux) plus cohérent, plus durable et plus solidaire, la loi SRU affirme de grands principes pour l'aménagement du territoire, dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements, réunis dans un même cadre (article L 121-1 CU) :

Principe d'équilibre dans l'aménagement : *il doit permettre de mieux concilier le développement urbain et la préservation des espaces naturels, agricoles et paysagers en trouvant un équilibre entre le renouvellement urbain (développement de la ville sur elle-même) et l'extension urbaine (développement de la ville sur l'espace rural).*

Principe de mixité urbaine et sociale : *il conduit à rechercher une multifonctionnalité des espaces urbains (habitat, commerces, bureaux) et une plus grande diversité des populations au sein des quartiers (lutte contre la ségrégation socio-spatiale).*

Principe de respect de l'environnement : *il se traduit par la préservation des ressources naturelles (sol, sous-sol, eau, air, énergie), la prévention des risques et des nuisances (risques naturels et technologiques, bruit, déchets) et la préservation du cadre de vie par une utilisation économe et intelligente de l'espace afin de limiter les besoins de déplacements et de protéger les paysages et le patrimoine bâti et naturel.*

En rendant obligatoire la concertation publique, la loi SRU s'inscrit également dans la continuité de la loi de février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement (dite « loi Barnier »), puis de la loi de février 2002 sur la démocratie de proximité, en faveur de la consultation, puis de la participation du public et des associations en amont des décisions d'aménagement, tout au long de l'élaboration du projet.

Liminaire

➤ Le Grenelle de l'environnement : vers une nouvelle approche de l'urbanisme

Deux constats fondamentaux ont été largement partagés par les diverses parties prenantes au Grenelle de l'environnement et font l'objet d'un consensus mondial :

Le premier est celui des risques liés à la dégradation de l'état de notre planète : l'existence du changement climatique aujourd'hui n'est plus mis en doute, seules sont en discussion son ampleur et sa rapidité. Le second constat partagé est celui de l'urgence. Quelques années de dégradation non maîtrisée auraient un effet exponentiel sur les dommages induits et l'observation dépasse parfois en gravité les scénarios les plus pessimistes des climatologues.



Incidences programmées sur l'élaboration des documents de planification

Outre le respect des dispositions législatives et réglementaires du Code de l'urbanisme, les documents d'urbanisme devront désormais prendre considération des modifications « en profondeur » apportées par la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement en date du 03 août 2009 (vu plus haut) et par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi ENE).

Le PLU devra ainsi être conforme aux principes généraux visés à l'article L 110 du code de l'urbanisme, modifié par l'article 8 de la loi du 03 août 2009. En **bleu** les amendements apportés au texte initial :

*« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, **de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles** d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, **la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques**, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de **rationaliser la demande de déplacements**, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement ».*

Liminaire

Une application du Grenelle de l'environnement depuis le 13 janvier 2011,

Depuis le 13 janvier 2011, l'ensemble des dispositions émanant de la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) sont applicables et opposables aux documents de planification². Ces dispositions concrétisent les différents objectifs du Grenelle, décomposés en six chapitres :

- ❶ Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification
- ❷ Changement essentiel dans le domaine des transports
- ❸ Réduction des consommations d'énergie et du contenu en carbone de la production
- ❹ Préservation de la biodiversité
- ❺ Maîtrise des risques, traitement des déchets et préservation de la santé
- ❻ Mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique

La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche a également été votée le 27 juillet 2011. Un de ses objectifs prioritaires consiste à réduire la consommation des espaces agricoles par 2 d'ici à 2020. Cette loi est à l'origine de la création d'une commission départementale de la consommation des espaces agricoles dans chaque département (CDCEA). Celle du Loir-et-Cher a été constituée. Elle est présidée par le Préfet et statuera désormais sur les documents d'urbanisme, au stade de l'arrêt de projet.

¹Dispositions communes aux SCoT et PLU :

- 1) Toute procédure débutée après le 13 janvier 2011 doit aboutir à un document (SCoT ou PLU) « Grenellisé », en application des dispositions énoncées par la loi Grenelle 2.
- 2) **Pour les procédures d'élaboration ou de révision en cours, possibilités d'opter pour l'application de la réglementation antérieure si (conditions cumulatives) le projet est arrêté avant le 1^{er} juillet 2012 et le document approuvé avant le 1^{er} juillet 2013.**
- 3) Tout document (SCoT ou PLU) approuvé en application de l'ancienne réglementation devra intégrer les dispositions issues de la loi Grenelle 2 au plus tard le 1^{er} janvier 2016.

² Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), Plan Local d'Urbanisme (PLU) et Carte Communale (CC)

ARCHITOUR Architectes Associés ♦ Rémi HERSANT, architecte dplg, Florent ANDRE, géographe urbaniste
THEMA Environnement ♦ Ludovic LEBOT, environnementaliste, Marie LEBOT chargée d'études

Liminaire

⇒ Les pièces constitutives du PLU (R 123-1 CU)

- **Le rapport de présentation** : Composante essentielle du document d'urbanisme, il expose le fondement des différentes dispositions du PLU et doit ainsi permettre aux citoyens de comprendre le projet communal d'aménagement du territoire. Le rapport de présentation doit donc être cohérent avec l'ensemble des autres documents du PLU et constitue le document de référence pour l'application et la gestion du document d'urbanisme. Ce document n'a pas de portée normative (il ne peut être support de servitudes ou de règles et n'est donc pas opposable), mais peut contenir des recommandations (non obligatoire par essence).
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** : Il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune (objectifs, stratégies, actions clés) et constitue le principal support du débat local. Le PADD est avant tout la transposition d'un projet urbain. Le PADD est un document « simple, court et non technique ». Le PADD n'a pas de portée normative. Cependant, les orientations d'aménagement et le règlement qui en découlent, qui ont une portée normative, doivent être cohérents avec lui.
- **Éventuellement, des orientations d'aménagement** relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations (facultatives) peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
- **Le règlement et ses documents graphiques** : Les documents graphiques du règlement permettent de visualiser sous forme de plans les choix et les objectifs d'aménagement visés, tels qu'ils résultent du rapport de présentation et du PADD. Ils définissent le champ d'application territorial de la règle d'urbanisme. Ils délimitent les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles. Il précise éventuellement des périmètres ou des éléments ponctuels relatifs à des composantes particulières (espaces boisés classés, éléments de paysage, emplacements réservés pour des équipements, de la voirie etc.). Ils peuvent être le support de règles et être ainsi directement opposables aux autorisations d'occupation du sol.

Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales applicables à l'intérieur des zones et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs généraux de la loi SRU. Ces règles peuvent comporter l'interdiction de construire et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. Le règlement comporte un contenu minimum obligatoire, limité aux seules règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives. **Le règlement et ses documents graphiques sont opposables aux tiers (en termes de conformité).**

Liminaire

- **Les annexes** : Ensemble des éléments d'information (sans valeur normative, mais dont l'insuffisance peut remettre en cause la légalité du PLU) qui peuvent être utiles aux auteurs du PLU, aux services chargés de le faire appliquer ou d'instruire les demandes d'autorisation d'occuper le sol et aux usagers eux-mêmes. Les servitudes qui sont reportées en annexe ont leur existence juridique propre.
- **Les textes et plans des servitudes d'utilité publique.**

Le rapport de présentation de ce Plan local d'Urbanisme présentera les éléments suivants :

- 1- Le diagnostic territorial de la commune et les enjeux du territoire (*document présent*),
- 2- Les contraintes supra-communales (*document présent*),
- 3- Le parti d'aménagement retenu au regard du PADD et sa justification,
- 4- Les incidences de la mise en œuvre du PLU et la prise en compte de la préservation de l'environnement,
- 5- L'évaluation environnementale des dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Mémo : Correspondance des zones entre POS et PLU

U TM U : zone urbanisée
NA TM AU : zone d'urbanisation future
NB TM Ø : zone d'urbanisation diffuse qui a disparu avec le PLU
NC TM A : zone agricole
ND TM N : zone naturelle

I – PRESENTATION GENERALE

Historique

➔ Une occupation humaine millénaire

Plusieurs sources documentaires étayent le riche passé de Thoré-la-Rochette, dont il subsiste aujourd'hui de **nombreux vestiges** en plus ou moins bon état de conservation.

« **Thoré est une ancienne cité gauloise** » relatera H. MESANGE dans son ouvrage sur Villiers-sur-Loir. Thoré-la-Rochette tire sans doute son nom de cette époque : *Tauriacum* puis *Tori* (XIII^e s.), *Toiré* (XV^e s.). La toponymie telle que nous la connaissons aujourd'hui n'apparaîtra qu'en 1918, à cause de la voie ferrée. Les marchandises qui transitaient par là avaient en effet la fâcheuse habitude, d'arriver à Thorée-les-Pins dans le département sarthois. Pour rendre la gêne définitivement caduque, le Conseil municipal de l'époque décide d'ajouter la Rochette, nom du hameau où la gare fut construite à Thoré.

Les premières traces de peuplements humains remonteraient au **Néolithique***, c'est-à-dire dans une échelle de temps comprise entre – 9 000 et – 3 300 ans av J-C.

- 1 – Château des Créneaux
- 2 – Vue des habitations dans le rocher
- 3 – Caves de la Rochette
- 4 – Le pont du Breuil
- 5 – Château de Rochambeau (vue d'angle)
- 6 – Hôtel du Pont Maison Remy
- 7 – Entrée de bourg
- 8 – Mairie

* Période marquée par de profondes techniques et sociales, liées à l'adoption par les groupes humains d'une économie de production fondée sur l'agriculture et l'élevage, et impliquant le plus souvent une sédentarisation. Les principales innovations techniques sont la généralisation de l'outillage en pierre polie et de la poterie en céramique.



Source : Notrefamille.com

Historique

Les particularismes physiques du site demeurent les éléments les plus plausibles pour expliquer le choix d'implantation de groupes humains sédentaires sur la commune. L'encaissement du méandre du Loir à cet endroit, l'un des plus profonds de sa course, concourt à l'isolement du site tout en lui apportant une position défensive non négligeable contre l'ennemi venu des plateaux avoisinants. Les étendues forestières, telles qu'elles apparaissent sur la carte de l'Etat Major Cassini, ci-contre, offre une réserve de nourriture (gibier) et de matières premières (bois) nécessaire à la vie en communauté.

La qualité pédologique du terroir (sols alluvionnaires, coteaux, etc.) offrira des potentialités de développement à l'agriculture, depuis ses balbutiements (cultures vivrières de subsistance) jusqu'à sa trajectoire contemporaine, alliant performance et mécanisation.

➤ Modalités de peuplements et patrimoine hérité

• La période Néolithique

Quelques vestiges attestent de l'établissement de groupes d'individus à cette époque : dolmen de *Pierre-Brau* ou de *Vaugouffard* (ruiné), un menhir localisé dans une prairie au-dessous du bourg, et de multiples outils en pierre retrouvés un peu partout sur le territoire communal. Une hache datant de l'**âge de bronze** est disposée au musée de Vendôme.

• La période Gallo-romaine

Plusieurs habitations celtiques ou gauloises sont disséminées sur la commune. Rochambeau possède des caves antiques qui sembleraient provenir tout au moins de l'époque gallo-romaine. Les récits d'histoire ajoutent que l'investissement des caves des *Fondées* serait à l'origine de la fondation du vieux bourg. Des puits funéraires ont d'ailleurs été retrouvés sur les secteurs de *La Cave aux Caux* et *Quatrevaux* ; sans compter les nombreux cercueils retrouvés de cette même époque.

• L'époque du Moyen âge

Une nécropole mérovingienne a été découverte dans les terres des Caves aux Caux. L'église primitive, probablement édifée au XI^e s. à été reconstruite sur le dessin des fondations en 1842. Le clocher du XII^e s. aurait été construit au temps de la domination anglaise, par les anglais eux-mêmes. Au rez-de-chaussée de celui-ci, existe une chapelle voûtée avec le reste de peintures à fresque dans lesquels on trouve l'écusson de la famille de Rochambeau. Des pierres tombales sont également retrouvées dans l'église.



Source : Géoportail, carto Cassini (Ehess / Ldh)

Historique

• XVème s. au XVIIIème s.

Le bourg renferme encore aujourd'hui de très vieilles maisons du XVème et XVIème s. Le château de Rochambeau, auréolé de son linéaire d'arbres à haute tige (tilleuls) date du XVIIIème s (chemin en direction de *Varennes*). Certaines traces attesteraient de la présence d'une demeure seigneuriale antérieure.

Thoré-la-Rochette est la patrie du **maréchal de Rochambeau**, inhumé en 1807, et qui repose dans son cimetière. Ce personnage célèbre (1725-1807) est avant tout connu pour avoir commandé les troupes françaises lors de la guerre d'Indépendance des Etats-Unis. Il se distinguera en outre durant la guerre de Succession d'Autriche (1740 – 1748) et lors de l'expédition française contre Minorque en 1756 pendant la guerre de Sept Ans.

• Epoque contemporaine

L'évocation de l'opulent passé de Thoré ne doit pas occulter l'évolution récente et son rapport à l'espace notamment. Le postulat défensif, garant de l'installation précoce d'une civilisation humaine n'apparaît plus être en mesure d'expliquer les modalités de développement depuis le XXème s.

L'optimisation des infrastructures de transports (voie ferrée, route) va ouvrir durablement la commune sur le monde extérieur et permettre la **multiplication des échanges**. Le niveau d'accessibilité va se corréliser à la réalisation de nombreuses opérations groupées (lotissements) et aboutir **au statut résidentiel** tel qu'on l'observe aujourd'hui. Dans les années 1950, une **zone industrielle** est créée au Nord du bourg et va se positionner, 60 ans plus tard au troisième rang de la Communauté de communes du Pays de Vendôme.

Le terroir devient le socle d'un tourisme vert et se verra récompenser par l'octroi de plusieurs labels nationalement reconnus. La fonction productive des terres agricoles évolue précocement vers les cultures à forte valeur ajoutée (vignoble AOC du Vendômois) et la polyculture mécanisée. Les ambiances paysagères perçues sur la commune sont intimement liées à l'orientation des pratiques agricoles.

L'essor démographique et économique s'est traduit par une **augmentation sensible des espaces anthropisés au détriment des espaces « naturels »** et modifier définitivement l'aspect de certains lieux.

Forte de plus de **900 habitants en 2009**, Thoré-la-Rochette est aujourd'hui confrontée aux enjeux d'un développement harmonieux de son territoire, conciliant à la fois les problématiques environnementales, humaines et économiques*.

Symbole de l'élargissement de la réflexion territoriale, Thoré-la-Rochette se retrouve désormais au cœur des **logiques de développement intercommunales**, mentionnées dans le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Vendômoise (SCoT).

** On parlera également du concept de développement durable dont une définition sera proposée en 1987 dans le rapport Brundtland : « Un développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ».*

Positionnement géographique

➔ Site

Thoré-la-Rochette présente la particularité d'être ceinturé sur ces trois côtés par le **tracé « en coude » de la vallée du Loir**. Le resserrement de la rivière à cet endroit accentue les **escarpements** créant in fine des conditions favorables à la survenue de l'aléa inondation sur les parties basses érodées par le passage des eaux.

La friabilité des coteaux a fait l'objet d'une colonisation rapide par les hommes, pour y creuser des maisons d'habitations, caves, ou autres commodités. C'est ainsi que le noyau originel du bourg serait hérité de l'habitat troglodytique.

L'implantation du bourg, sur les flancs du mamelon rocheux est d'ailleurs symptomatique d'une prise de conscience de la vulnérabilité des activités humaines face au danger que représente la proximité au Loir.

Les gradients de hauteur que l'on peut observer sur les flancs bâtis du bourg, avec en surplomb l'église du village, lui confère un aspect fort pittoresque.

Les partis physiques du site n'ont pas toujours été pris en considération dans les choix d'urbanisation récents avec l'affranchissement ponctuel des contraintes naturels. En atteste l'approbation en mars 2003 d'un Plan de prévention des risques inondation (PPRi) sur le Loir, dont l'objectif majeur réside dans la protection des biens et des personnes situés en zone inondable.

Le PLU devra se conformer aux règles édictées au Plan de prévention des risques inondation du Loir, qui lui sont supérieures.

➔ Situation

Thoré-la-Rochette est située sur la **vallée aval du Loir**, dans le département de Loir-et-Cher (41), en région Centre. La commune est bordée à l'Ouest par Saint-Rimay et Lunay, au Nord par Mazangé et Villiers-sur-Loir, à l'Est par Naveil et Marcilly-en-Beauce et au Sud par Villersfaux et Houssay.

La superficie de la commune est estimée à **1 078 ha.** dont 165 ha. d'espaces boisés et 688 ha. d'espaces agricoles (110 ha. de vignes).

Le **réseau hydrographique est omniprésent** sur la commune et participe de son découpage administratif. C'est ainsi que les deux tiers des limites territoriales sont calquées sur le lit du Loir.

En contrepartie, les flux d'eaux ont créés de véritables **coupures naturelles difficilement franchissables**. L'inventaire des entrées / sorties routières sur le territoire, au nombre de 7, relève les difficultés de traverse, auxquels on peut ajouter les contraintes de contournement engendrées par les coteaux, par endroit abrupts.

Il n'est pas illogique de constater que le réseau primaire subit les ondulations topographiques et qu'aucune voie routière à grande circulation n'impacte la commune.

Positionnement géographique

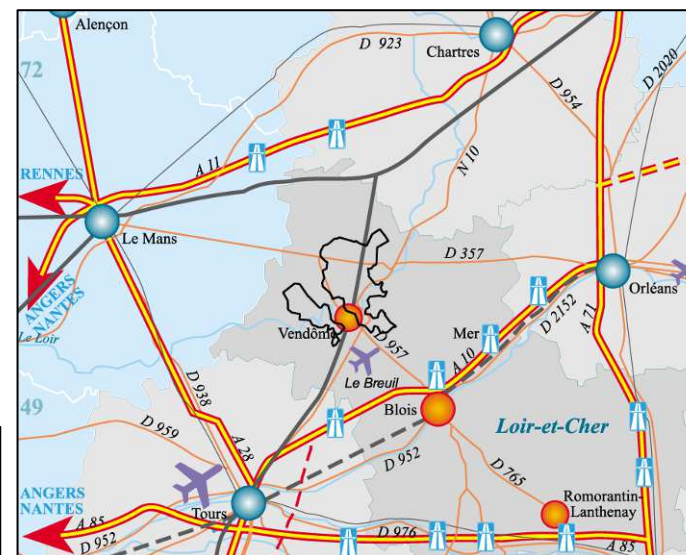
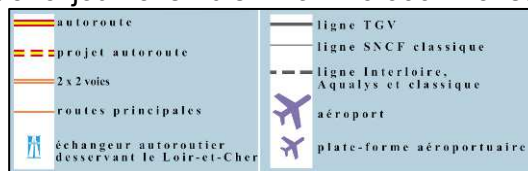
• Accessibilité à l'échelle inter-régionale

Le secteur du Vendômois se positionne à l'**écart des grands axes structurants** qui connectent entre elles les agglomérations d'envergure régionales (Le Mans, Tours..).

Le poids de l'axe ligérien et des franges franciliennes oriente fondamentalement le dessin des infrastructures routières et ferroviaires les plus importantes.

Le Vendômois dispose néanmoins d'un **réseau d'intérêt départemental et national en cours de restructuration et d'une ligne TGV Atlantique**.

- **La route nationale 10** (à l'Est de Thoré) est incontestablement l'épine dorsale en matière de flux, puisqu'elle supporte un trafic journalier d'environ 10 000 V/J et permet la liaison entre Paris et Hendaye. Axe de transit, la RN 10 est également sujette aux crues du Loir et à l'origine de nombreuses nuisances au niveau de l'agglomération Vendômoise.



Source : Observatoire de l'Economie et des Territoires de Loir-et-Cher ; Direction Régionale de l'Équipement (DRE) Centre

Temps de raccordement approximatif depuis Thoré à la RN 10 : 9.5 km (14 min) à hauteur de Saint-Amand-Longpré.

- **Départementale 357**, située plus au Nord de Thoré, permet la jonction entre les agglomérations orléanaises et rennaises, via Le Mans.

Temps de raccordement approximatif depuis Thoré à la RD 357 : 17 km (16 min) à hauteur d'Epuisay.

- **Départementale 957** (ancien axe Bretagne – Rhône-Alpes) traverse en diagonale le Vendômois et conditionne une desserte en étoile, efficace pour irriguer les communes environnantes. Cette voie permet aux habitants de Thoré de rejoindre directement les villes situées le long de la vallée du Cher (Selles-sur-Cher, Saint-Aignan), mais également le pôle secondaire de Romorantin, via la RD 765 depuis Blois. Une déviation sur la RD 957 est programmée.

Temps de raccordement approximatif depuis Thoré à la RD 957 : 8 km (9 min) à hauteur de Galette

Le réseau autoroutier, bien qu'éloigné de Thoré-la-Rochette réduit les temps de parcours vers les grandes agglomérations et les risques accidentogènes associés.

Positionnement géographique

Distance – temps au départ de Thoré-la-Rochette par la route

- | | |
|--|---|
| - Paris : 2h20 (182km dont 102 en autoroutes) | - Le Mans : 1h14 (76km dont 0 en autoroute) |
| - Blois : 47 min (43km dont 0 sur autoroute) | - Tours : 51 min (56km dont 6.5 en autoroutes) |
| - Orléans : 1h24 (87km dont 14 en autoroutes) | - Romorantin : 1h21 (84km dont 2.5 en autoroutes) |
| - Chartres : 1h25 (93km dont 13 en autoroutes) | - Château-Renault : 25 min (25km dont 0 en autoroute) |

• Réseau routier local

Trois routes départementales de gabarit intercommunal sont recensées sur la commune :

- **La route départementale 917** impacte le Sud du territoire et permet la mise en relation des bassins d'emplois de Vendôme et Montoire. Son tracé suit le cours du val du Loir et ne dessert pas directement le bourg de Thoré. Le hameau de Varennes à l'extrême Sud-est de la commune est le seul concerné par l'infrastructure qui le traverse. La RD 917 offre un point d'accroche à d'autres voies d'intérêt départemental, comme la RD 82 qui dessert le bourg. La mise en circulation de la déviation des Roches l'Evêque devrait grossir le trafic sur la RD 917.

- **La route départementale 82** traverse la frange Ouest de la commune et permet de relier la RD 917 (au lieu-dit du *Pont-Joseph*) à la RD 24 à hauteur de la *Prazerie*, après le franchissement du pont du Breuil. La RD 82 a servi de support au développement de l'urbanisation avec la réalisation de plusieurs lotissements à ses abords, chacun disposant d'un accès direct sur la voie. Depuis la RD 24, il est possible de rejoindre la RD 5, qui relie Savigny-sur-Braye à Vendôme.

- **La route départementale 67** est la poursuite du tronçon Nord de la RD 82 qui débute au lieu-dit *Les Sables*, au Nord du bourg de Thoré. Cet axe complète le réseau viaire sur sa partie septentrionale et sert de point d'appui pour desservir la zone d'activités au *Grands Champrons*. La RD 67 franchit le Loir à hauteur du *Moulin de Chantereine* au Nord-est du territoire pour rejoindre peu après la RD 5, sur sa partie agglomérée à Villiers-sur-Loir.

Le réseau secondaire complète l'armature routière malgré une faible densité de linéaire. Il dessert les écarts et hameaux dispersés sur la commune et présente une vocation strictement communale.

Aucune infrastructure n'est soumise aux dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme. Les trafics supportés sur les routes départementales restent limités à un usage local.

Positionnement géographique

*Le projet de contournement de l'agglomération Vendômoise doit permettre l'amélioration des conditions de circulation sur le territoire de l'intercommunalité. **L'emprise du tronçon n°5 impacte Thoré-la-Rochette** et sera de fait pris en compte dans le projet de Plan Local d'Urbanisme. L'objectif visé par cette déviation consiste à alléger les flux de transit sur Vendôme et Varennes et assurer une meilleure hiérarchisation des usages sur la RN 10. L'achèvement de la déviation est programmé pour fin 2012 (maitre d'ouvrage Conseil général). A plus long terme, il est avancé l'hypothèse d'un doublement de la RN 10 sur son tronçon Chartres – Tours via Vendôme, pour fluidifier les dessertes et offrir un cadre de développement appréciable pour l'implantation de nouvelles activités.*

• Offre de transports en commun

Le réseau ferré intéressant le territoire se compose de deux lignes parallèles d'orientation Nord-est / Sud-ouest :

- Une **ligne à grande vitesse** reliant Paris à la côte Atlantique
- Une **ligne TER** joignant Tours à Paris Austerlitz via Vendôme et Châteaudun, non électrifiée, à voie unique.

La gare TGV est située à Villiers-sur-Loir, au Nord de Vendôme (gare de Vendôme-Villiers). Elle est accessible en 5 min depuis Thoré-la-Rochette et « rapproche » la capitale parisienne à seulement 43 minutes. A noter l'augmentation sensible des fréquences journalières, passant de 6 en 1990 à 11 en 2009.

La gare TER est quant à elle située à Vendôme, à 14 min (11km) de Thoré-la-Rochette. Les efforts de modernisation entrepris depuis plusieurs années par le Conseil régional assurent compétitivité et confort pour les usagers (modernisation du matériel de transport, renforcement des dessertes, etc.).

On identifie également une ligne ferroviaire liant Vendôme à Troo et disposant d'une halte gare sur Thoré-la-Rochette et Montoire-sur-le-Loir. Cette ligne est actuellement exploitée dans un cadre touristique de Troo à Varennes (**Train Touristique de la Vallée du Loir**) et de fret céréalier de Montoire-sur-le-Loir à Vendôme.

Positionnement géographique

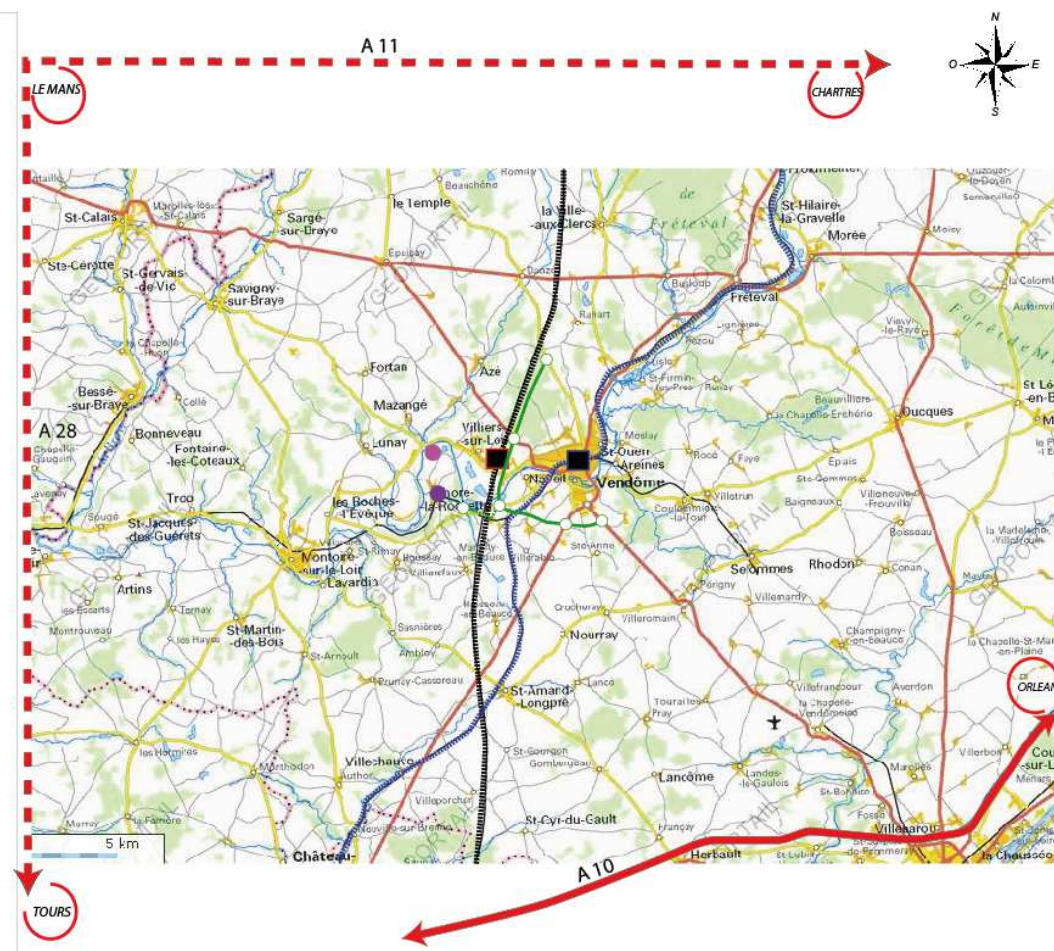
Une seule ligne de transport en commun est identifiée sur la commune :

- **La ligne 12, Vendôme – Montoire-sur-le-Loir – Artins**, qui dessert le bourg de Thoré quatre fois par semaine (lundi, mardi, jeudi et vendredi à 17h42 (Compagnie Transports du Loir-et-Cher)
En termes de temps de parcours, elle permet de lier Vendôme en 38 min et Montoire en 18 min.

THORE-LA-ROCHETTE :

Infrastructures de transports

-  Pôle régionaux de proximité
-  Autoroute
Localisation à titre informatif
-  Ligne à grande vitesse
TGV Atlantique
-  Gare TGV (Villiers-sur-Loir)
-  Ligne TER Centre
-  Gare ferroviaire TER
-  Arrêt de la ligne 9A (TLC)
-  Arrêt de la ligne Compagnie des Autocars de Touraine (CAT)
-  Aménagement de l'axe Epuisay-Vendôme-Blais-Bonnamy-A85
-  Déviation de Vendôme / Varennes
-  Giratoire



Un Plan de déplacements urbains (PDU) a été approuvé en 2006 et concerne six communes de l'agglomération vendômoise. Thoré-la-Rochette n'est pas concernée par ce document spécifique.

Observatoire de l'Economie et des Territoires de Loir-et-Cher, mai 2002, fond de plan Géoportail, Conseil général 41

Intercommunalités

➔ Une adhésion à de nombreux espaces de solidarité

Les années 1990 et l'arrivée du TGV ont vu l'émergence de nouveaux espaces de réflexion, cohérent géographiquement* et capable de **fédérer les moyens et les énergies de chacun vers des projets de développement communs**. Thoré-la-Rochette n'a pas dérogé à ce nouvel élan de mutualisation en intégrant les trois intercommunalités créées sur le bassin du Vendômois.

• La Communauté de communes du Pays de Vendôme

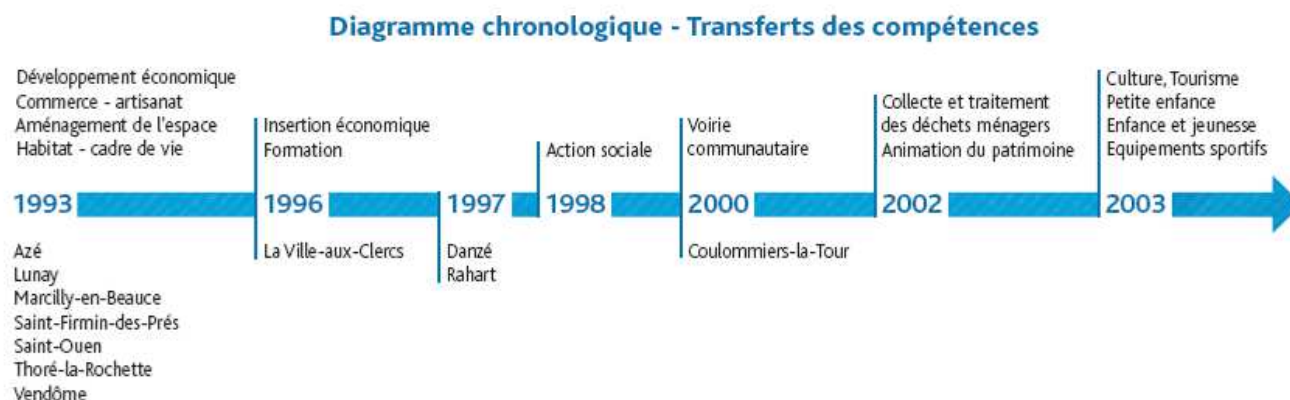
Qu'est-ce qu'une Communauté de communes ?

Article L 5214-1 du CGCT : « La Communauté de communes est un établissement public de coopération intercommunale regroupant plusieurs communes d'un seul tenant et sans enclave (cette dernière condition ne vaut que pour les communautés créées après le 13 juillet 1993). Elle a pour objet d'associer des communes au sein d'un espace de solidarité, en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace ».

Propulsé par les initiatives communes des villes de Vendôme et de Saint-Ouen, la Communauté du Pays de Vendôme voit officiellement le jour le 09 décembre 1993, date de sa création. 7 communes décident alors de s'associer à un projet de commun, articulé autour de la **charte intercommunale du Vendômois**.

Au fil des ans, d'autres communes viennent grossir les rangs de l'intercommunalité à mesure de l'élargissement des compétences de cette dernière.

En 2009, 11 communes adhèrent à la Communauté du Pays Vendômois.



Source : « Projet de développement du Pays de Vendôme », Communauté du Pays de Vendôme

* A l'exception du périmètre de la Communauté de communes du Pays Vendômois, complexifié par la non adhésion de certaines communes, et aboutissant à la création de deux entités géographiques distinctes. Ce constat intervient après un appel à la construction d'une intercommunalité en 1992 organisé autour la ville-centre Vendôme.

Intercommunalités

• Compétences obligatoires

Conformément à l'article L 5214-16 du CGCT, la Communauté de pays du Vendômois exerce de plein droit en lieu et place des communes membres, pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire, les compétences relevant de **l'aménagement de l'espace** et du **développement économique**.

Sont reconnus d'intérêt communautaire, la zone d'activités *Les Sapinettes* et le camping de la Bonne Aventure de Thoré-la-Rochette.

D'autres actions reconnues **d'intérêt communautaire** seront progressivement prises en charge par la Communauté telles que l'habitat et le cadre de vie, la voirie, l'insertion économique, l'action sociale ou la collecte et le traitement des déchets ménagers, venant ainsi accroître son champ d'actions.

• Compétences facultatives

La communauté exerce également un certain nombre de compétences facultatives sur les équipements d'intérêt communautaire : aide à l'insertion des populations en difficulté, animation du patrimoine, petite enfance, enfance et la jeunesse et sport (gymnase de Saint-Ouen, le stade Léo Lagrange et la piscine de Vendôme).

Sont reconnus d'intérêt communautaire, le musée de la vigne et du vin – site de la gare, accueil extrascolaire-Centre de loisirs sans hébergement, accueil périscolaire, et la falaise d'escalade de Thoré-la-Rochette.



Source : « Projet de développement du Pays de Vendôme », Communauté du Pays de Vendôme

Intercommunalités

• Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'agglomération vendômoise

Le périmètre d'étude du SCoT a été arrêté le 12 mai 2000 et englobe **22 communes** réparties comme suit :

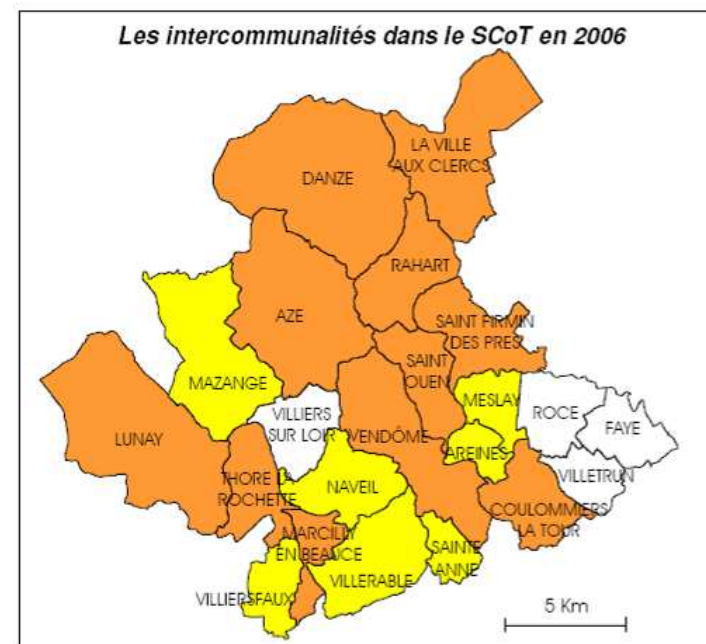
- Communauté de Pays Vendôme (11)
- Communauté du Vendômois Rural (7)
- Villiers-sur-Loir, Faye, Rocé, Villetrun (4)

Crée le 22 décembre 2000, le Syndicat mixte du Schéma directeur de l'agglomération vendômoise engagera en 2001 la procédure d'élaboration du SCoT visant à définir les orientations fondamentales d'aménagement et de développement durable, à l'horizon 2015 – 2020.

Les ambitions du SCoT se déclinent autour de 3 principaux axes :

- ❶ **Renforcer l'attractivité du territoire**
- ❷ **Organiser un développement urbain respectueux de l'environnement**
- ❸ **Valoriser le cadre de vie et l'environnement**

Une attention particulière est portée à la limitation de l'étalement linéaire, la diversité du parc de logements et la protection et valorisation du capital paysager.



Source : Rapport de présentation du SCOT, p.15 ; SIAM, Syndicat mixte de l'agglomération vendômoise, 30.11.2007

Le SCoT, outil de planification à l'échelle d'un bassin de vie, détermine un projet politique consensuel sur une période de 15 à 20 ans.

Au plus tard à l'expiration d'un délai de 10 ans, à compter de la délibération approuvant le SCoT, l'établissement public procède à une analyse des résultats de l'application du schéma, notamment du point de vue de l'environnement et délibère sur son maintien en vigueur ou sur sa mise en révision complète ou partielle (L 122-14).

Intercommunalités

⇒ Construction du SCoT

Le contenu du SCoT est détaillé à l'article R 122-1 à R 122-4 du Code de l'urbanisme :

- Rapport de présentation
- Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Document d'orientations générales (DOG)
- Schéma de secteur (facultatif)

La loi de modernisation de l'économie du 04 août 2008 introduit la possibilité de déterminer des zones d'aménagement commercial fondé sur des critères de cohérence territoriale, de protection de l'environnement et de qualité de l'urbanisme. Cette disposition n'est pas prise en considération dans le SCoT du Vendômois en vigueur.

⇒ Principes généraux

Crée par la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et renouvellement urbains, le Schéma de cohérence territoriale demeure assujéti au respect des grands principes de l'aménagement énoncés aux articles L 110 et L 121-1 du Code de l'urbanisme (cf. page 3).

Le montage du SCoT poursuit une logique similaire à celle des PLU, avec les étapes suivantes dont mention est faite à l'article L 122-1 du Code de l'urbanisme :

- **Production d'un diagnostic de territoire**, « établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il présente le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile ».

- **Définition des orientations générales et évaluation des grands équilibres territoriaux**, entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels, agricoles ou forestiers. Les incidences prévisibles de ces orientations doivent être appréciées.

- **Mise à jour des espaces et sites naturels ou urbains à protéger.**

Intercommunalités

- **Définition des grands projets d'équipements et de services**, « en particulier de transport, nécessaires à la mise en œuvre de ces objectifs. Ils précisent les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs.

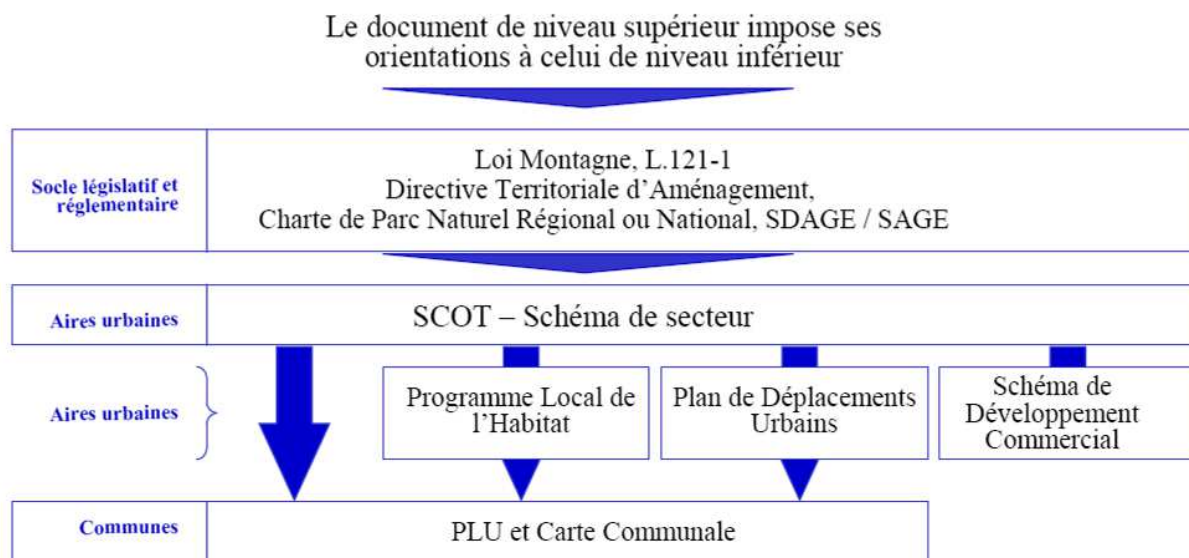
Ils peuvent, le cas échéant, subordonner l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles ou agricoles et les extensions urbaines à la création de dessertes en transports collectifs et à l'utilisation préalable de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements ».

⇒ Règle d'opposabilité

Comme énoncé à l'article L 111-1-1 du Code de l'urbanisme, le PLU doit respecter un rapport hiérarchique avec les documents de portée supérieur : « [...] Les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur [...] ». L'article L 123-1 est venu étendre le rapport de compatibilité* aux documents thématiques (PDU, PLH...) et rappelle qu'un **délai de 3 trois ans** est laissé aux communes, à compter de l'arrêté préfectoral rendant exécutoire le document SCoT pour ajuster le projet du PLU aux orientations du SCoT.

Approuvé le 30 novembre 2007, le SCoT pose les lignes directrices de l'aménagement territorial que le PLU de Thoré-la-Rochette devra respecter. L'opposabilité du SCoT intervient dans le cadre du contrôle de légalité, mais n'est cependant pas sanctionnée par un arrêté préfectoral.

* Notion de compatibilité : le document inférieur ne doit pas avoir pour effet d'empêcher l'application du document supérieur.



Intercommunalités

➔ Quels intérêts du SCoT ?

Contrairement à l'éclatement géographique observé pour le(s) périmètre(s) de l'intercommunalité, celui du SCOT englobe sans exception l'ensemble des communes du bassin de Vendôme, ou s'organise réellement **la vie quotidienne des habitants**. L'affirmation d'une identité commune et la définition d'objectifs communs doit permettre d'outrepasser les divisions administratives en canalisant les énergies autour d'un véritable projet solidaire et constructif.

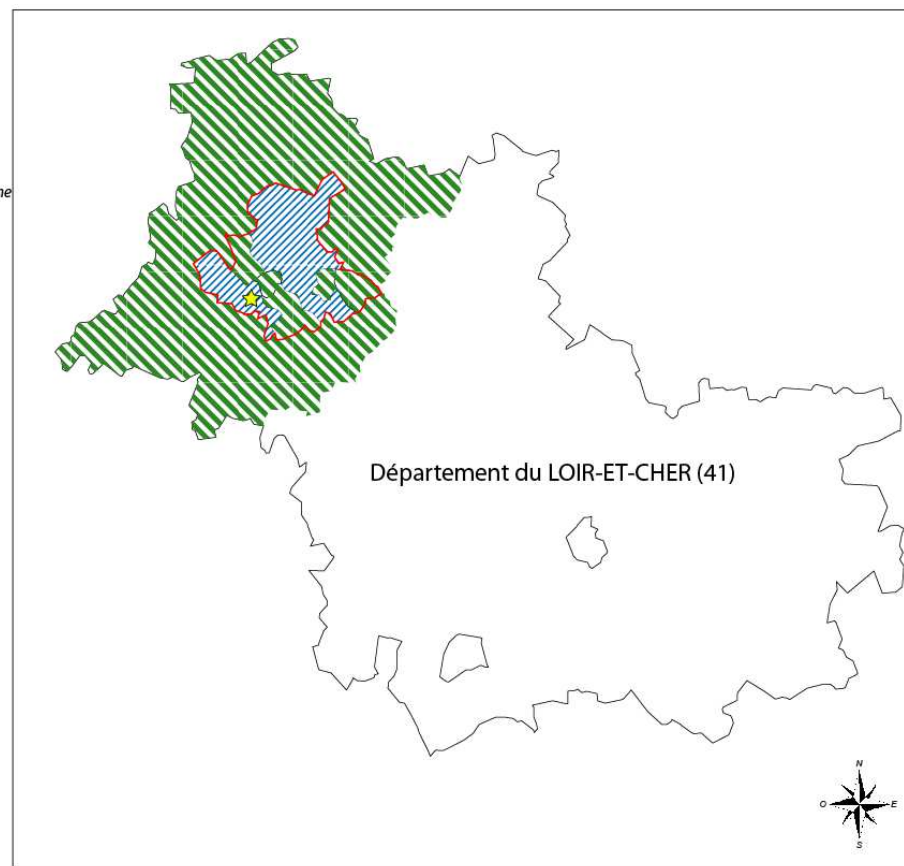
A terme, le SCoT doit montrer la voie d'un regroupement intercommunal et éviter les inégalités territoriales entre les citoyens de l'agglomération vendômoise et ses communes rurales périphériques.

Plus globalement, les orientations du SCoT doivent conduire à la rationalisation des investissements publics dans un souci d'amélioration de la qualité de vie et d'attractivité territoriale, en maîtrisant les aménagements et leurs répercussions directes et indirectes sur l'environnement.

INTERCOMMUNALITES

Périmètres institutionnels

-  Pays du Vendômois
-  Communauté du Pays de Vendôme
-  SCOT de l'agglomération vendômoise
-  Commune de Thoré-la-Rochette



Intercommunalités

- **Les syndicats et plans départementaux de gestion**

- **Centre Intercommunal d'Action Sociale (CIAS) du Pays de Vendôme**

Création : juillet 1999.

Objectif : développer différentes activités et missions légales ou facultatives à destination des populations concernées : aide et accompagnement des personnes âgées, aides aux personnes handicapées, aux enfants, aux familles en difficulté, lutte contre les exclusions, etc.

- **Secteur I (Nord) du plan départemental d'élimination des déchets ménagers**

Création : plan approuvé en 2001 et valable pendant 10 ans.

Objectifs : dresser la typologie quantifiée des déchets à éliminer ; recenser les orientations et les programmes des personnes publiques ou de leurs concessionnaires dans le domaine des déchets, définir les priorités à retenir pour la création d'installations nouvelles, pour la collecte, le tri et le traitement des déchets, afin de garantir un niveau élevé de protection de l'environnement.

- **Syndicat de collecte, traitement et valorisation des déchets ménagers du Vendômois (VALDEM anciennement SIEEOM, créé en 1975)**

Création : 1999

Périmètre : 54 communes, soit 22 000 foyers équivalent à 50 000 habitants.

- **Distribution de l'eau potable et assainissement**

Gestion : régie communale

- **Distribution de l'électricité : SIDE LC**

- **Syndicat Intercommunal d'Etudes, de Réalisations et d'Aménagement de la Vallée du Loir**

Communes concernées : 25 communes riveraines du Loir ainsi que la Communauté du Pays de Vendôme, en substitution à ses communes membres, au nombre de 5, dont Thoré-la-Rochette.

Objectifs : assurer les opérations de toute nature en lien aux compétences suivantes :

- « Etudes nécessaires à l'élaboration d'un projet cohérent pour entretenir la rivière, ses affluents et les émissaires principaux, ouvrages ayant une incidence sur le cours d'eau afin d'assurer l'écoulement, la régulation des eaux et d'améliorer
- Réalisation et entretien des travaux et ouvrages d'intérêt collectif nécessaires à l'aménagement du Loir, [...] ;
- Information de la population sur les enjeux liés au Loir et à sa vallée [...] ;
- Participation comme coordinateur à des travaux d'intérêt collectif qui peut être réalisés par des particuliers, sur leur domaine privé [...] ».

II – MILIEUX PHYSIQUES ET NATURELS

Éléments de description physique du territoire

➔ Un relief marqué par la présence de la vallée du Loir

La commune de Thoré-la-Rochette se trouve directement au sud d'un méandre du Loir ; une partie importante du territoire communal se trouve ainsi dans la plaine alluviale de ce cours d'eau. Ces secteurs (franges ouest et nord de la commune) correspondent à des terrains presque plats (entre 71 et 80 m), le point bas se rencontrant à l'extrémité sud-ouest de la commune (« le Moulin de la Fontaine »).

Le reste de la commune montre des altitudes supérieures à 80 m, hormis au niveau de la vallée du ruisseau de la Brisse (fond de vallée à 79 m au niveau du lieu-dit « l'Abreuvoir »).

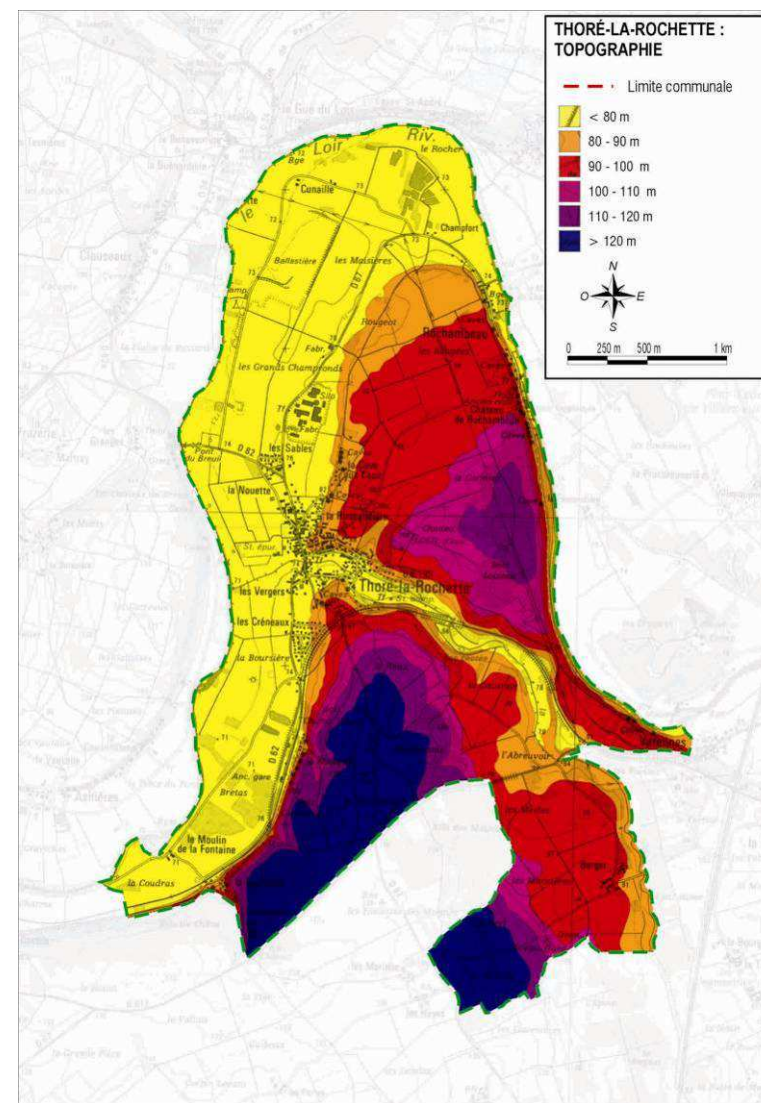
Le relief est relativement prononcé au niveau des coteaux du Loir et de la Brisse (« la Saulnerie », « la Rochette », secteur sud-est du bourg, « la Cave aux Caux », « Rochambeau »), avec des pentes parfois importantes (courbes de niveau particulièrement resserrées au niveau du coteau du Loir en frange est de la commune et au niveau des lieux-dits « La Rochette » et « La Saulnerie ». Les plateaux nord et sud de la commune (situés de part et d'autre de la Brisse) culminent respectivement à 116 m (« Bois Loiseau ») et à plus de 135 m (« la Justice »).



**Coteau du Loir au lieu-dit
« Rochambeau »**



**Plateau nord au niveau du lieu-dit « les
Baugées »**



Éléments de description physique du territoire

Des formations géologiques variées

La commune de Thoré-la-Rochette se trouve dans la vallée du Loir, en bordure ouest du bassin Parisien. Elle voit affleurer les formations géologiques suivantes (description des plus anciennes aux plus récentes) :

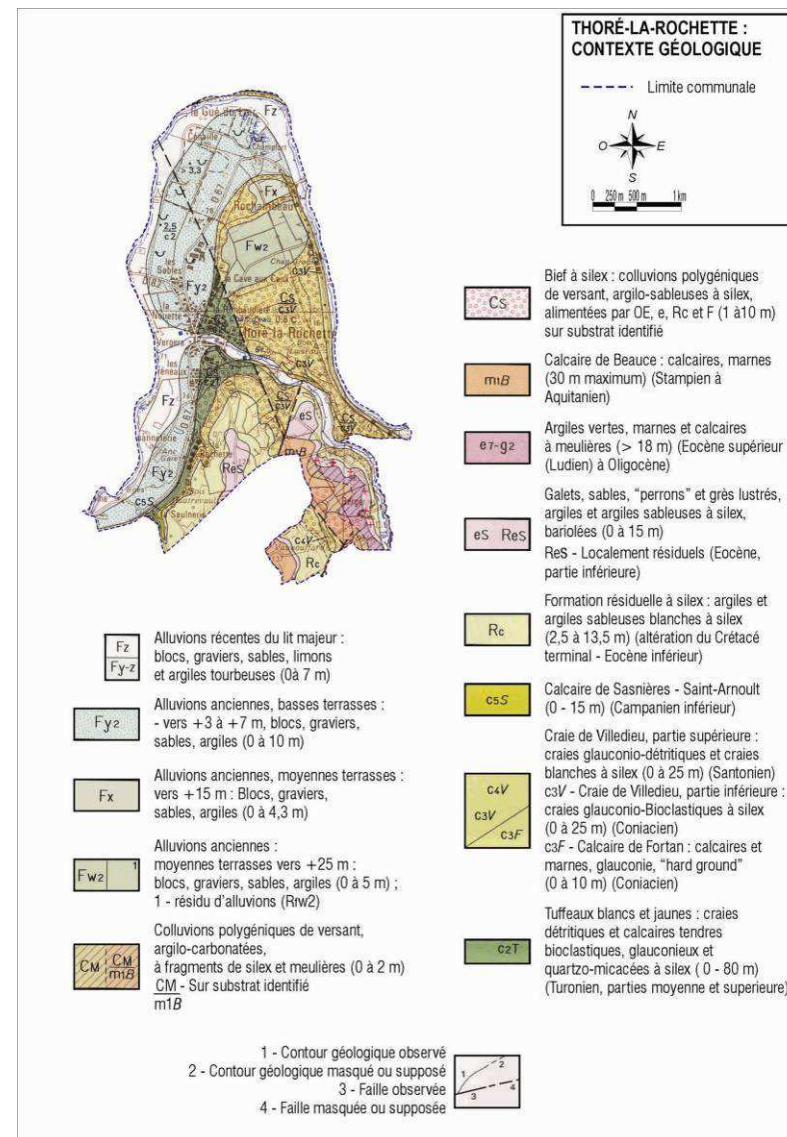
Des terrains turoniens moyens et supérieurs (Crétacé supérieur) : tuffeaux blancs et jaunes (craies détritiques et calcaires tendres bioclastiques, glauconieux et quartz-micacés, à silex. Ces terrains affleurent sur la moitié est du bourg (de part et d'autre du ruisseau de la Brisse) ainsi que sur le coteau des lieux-dits « la Rochette » et « la Saulnerie ».

Ces tuffeaux sont généralement difficilement datés en raison d'une importante recristallisation de leur contenu micropaléontologique. Leur âge est compris entre les niveaux bien datés du Turonien inférieur et les dépôts mixtes calcaires - Tuffeaux de la base du Coniacien.

Ces tuffeaux n'ont pas révélé d'indication d'existence de courants marins. Aucune trace de stratification n'a pu être observée.

Des formations du Coniacien et du Santonien (Crétacé supérieur) : Craie de Villedieu, parties inférieure et supérieure (craies glauconio-bioclastiques à silex, craies glauconio-détritiques et craies blanches à silex). Pour les craies de Villedieu inférieure, ces terrains affleurent essentiellement à l'est du bourg (sur les plateaux situés de part et d'autre de la Brisse), sur le haut du coteau des lieux-dits « la Rochette » et « la Saulnerie », ainsi qu'au sud de la commune (« Vaugouffard »). Pour les craies de Villedieu supérieure, ils affleurent uniquement au sud de la commune (coteau rive gauche de la Brisse).

Ces formations sont constituées de calcaire gréseux, riche en fossiles et en matériaux détritiques provenant de l'érosion continentale, correspondant à une mer relativement peu profonde. Toutefois, les gisements n'ont pas livré de microfaune très caractéristique.



Eléments de description physique du territoire

Des calcaires de Sasnières – Saint-Arnoult (Campanien inférieur). Ces terrains forment un mince liseré en haut de coteau des lieux-dits « la Rochette » et « la Saulnerie ».

Ces formations correspondent à des calcaires bioclastiques à niveaux lumachelliques coquilliers, glauconieux, partiellement recristallisés en carbonates et silice, en bancs massifs mal délimités, à bancs de silex brun incluant des macrofossiles, sables calcaireux quartzueux fins et micacés.

Des formations résiduelles à silex (Crétacé terminal – Eocène inférieur) : argiles et argiles sableuses blanches à silex. Cette formation est présente sur la partie haute du plateau sud de la commune.

Cette formation dériverait de l'altération d'un dépôt crayeux par décarbonatation, concentration locale de silice pulvérulente et transformation des minéraux argileux en kaolinite. Elle est présente de façon quasi permanente au toit des formations campaniennes et quasiment toujours recouverte par les dépôts éocènes détritiques.

Galets, sables et grès lustrés, argiles et argiles sableuses à silex, bariolées, localement résiduels (Eocène inférieur). L'affleurement de cette formation est visible au sud de la commune, sur le plateau dominant le lieu-dit « la Rochette » ainsi qu'au niveau de « la Gautraie ».

Cette formation est le premier dépôt attribué au Tertiaire. Par comparaison avec les dépôts continentaux du sud du bassin Parisien, elle est assimilée à l'Eocène inférieur. Elle est recouverte par des dépôts de carbonates lacustres attribuables à l'Eocène moyen (Lutétien). Malgré sa faible épaisseur elle s'exprime sur de larges surfaces car développée à la limite externe faiblement pentée des plateaux. Elle draine les eaux superficielles et est souvent affectée à la culture de la vigne. Sa caractérisation la plus évidente est l'abondance des silex rougis.

Argiles vertes, marnes et calcaires à meulières (Eocène supérieur à Oligocène). Cet affleurement est présent sur le coteau rive gauche du ruisseau de la Brisse, au sud de la commune.

Cette formation lacustre carbonatée tertiaire se caractérise par des argiles et marnes beige-vert à rognons calcaires et des calcaires concrétionnés en masses discontinues, d'origine continentale palustre et lacustre.

Calcaires de Beauce: calcaire, marnes (Miocène inférieur: Aquitanien). Cet affleurement se retrouve à l'extrémité sud de la commune, sur les pentes rive gauche de la vallée de la Brisse.

Cette formation est représentée par des marnes beiges et des masses discontinues calcaires, sous faciès pulvérulent et sous faciès irrégulièrement induré. Des silifications irrégulières, type meulière, se développent à tous les niveaux. En cassure, la teinte souvent miel ou opaline permet une distinction avec les silex crétacés.

Eléments de description physique du territoire

Biefs à silex : colluvions polygéniques de versant, argilo-sableuses, à silex (formation quaternaire). Cet affleurement est présent à l'est et au sud de la commune, sur tuffeaux, craies de Villedieu inférieur et calcaires de Beauce.

La nature des matériaux est variable dans les proportions relatives d'argile, limon, sable et silex selon l'origine géologique. Toutes les formations du plateau contribuent à la genèse de ces colluvions polygéniques qui, en caractère constant, présentent une coloration brun-rouge soutenue et une forte densité de silex brisés et entiers.

Colluvions polygéniques de versant argilo-carbonatées à fragments de silex et meulière (formation quaternaire). Ce dépôt de pente est spécifique de la bordure ouest du bassin lacustre en rive gauche de la Brisse, localisé à l'extrémité sud de la commune.

Alluvions anciennes, moyenne terrasse vers + 25 m : blocs, graviers, sables et argiles (formation quaternaire). On retrouve ces alluvions localement entre les lieux-dits « la cave aux Caux » et « Rochambeau ».

Ce matériau graveleux a fait l'objet de quelques exploitations de petite taille. Il est constitué de sable roux légèrement argileux et de sable beige à caillasses de silex émoussés.

Alluvions anciennes, moyenne terrasse vers + 15 m : blocs, graviers, sables, argiles (formation quaternaire). Cet affleurement est visible au nord-est de la commune, à l'est du lieu-dit « Rochambeau » ; il n'est conservé qu'en quatre points sur la carte géologique de vendôme.

Alluvions anciennes, basse terrasse vers + 3 à + 7 m : blocs, graviers, sables, argiles (formation quaternaire). L'affleurement de ces alluvions se situe sur la frange ouest de la commune (de part et d'autre de RD 67).

Ce niveau inférieur d'alluvions est largement conservé sur l'ensemble du cours du Loir. Il est toutefois fortement découpé par la méandrisation du lit majeur. Des surfaces importantes de ces alluvions subsistent et de fréquentes exploitations y ont eu lieu. Le méandre de Thoré-la-Rochette comprend plusieurs points d'extraction.

Alluvions récentes du lit majeur : blocs, graviers, sables, limons et argiles tourbeuses (formation quaternaire). L'affleurement de ces alluvions se situe au niveau des vallées du Loir et du ruisseau de la Brisse.

Le matériau non visible en place, car noyé dans la nappe d'eau du Loir, est décrit globalement comme une grave sableuse à cailloux et blocs de silex.

Eléments de description physique du territoire

⇒ D'importantes réserves en eau souterraine

Les ressources en eaux souterraines présentes sur le secteur se répartissent dans quatre formations :

- les alluvions du Loir,
- la craie du Séno-Turonien,
- les sables du Cénomanien,
- les sables de l'Albien.

L'aquifère alluvial

Les alluvions du Loir comportent à leur base des couches sablo-graveleuses de 1 à 3 m d'épaisseur, en moyenne, sur un ensemble pouvant dépasser 7 m. Les plans d'eau et gravières présents dans la vallée témoignent de cette formation aquifère. Les alluvions reposent sur la craie du Sénonien au Turonien.

La nappe alluviale est alimentée par le Loir mais aussi par les apports latéraux de la nappe de la craie. Cette nappe, très exposée aux pollutions de surface, est captée par de nombreux puits particuliers, en général anciens ou servant uniquement à l'arrosage des jardins.

L'aquifère de la craie

La partie supérieure de la craie, non argileuse (Sénonien à Turonien supérieur) est faiblement et irrégulièrement aquifère ; la base de la craie est marneuse, non aquifère.

La nappe est drainée par le Loir et ses petits affluents. De nombreuses sources marquent cet exutoire. Ce milieu est par ailleurs faiblement perméable.

La craie est atteinte par de très nombreux puits domestiques, aujourd'hui abandonnés ou utilisés pour l'arrosage des jardins. Les forages destinés à l'irrigation sont également nombreux. La nappe a été utilisée pour l'alimentation de communes en eau potable (Vendôme, Naveil, Saint-Rimay), mais la pollution grandissante de la nappe et l'impossibilité de la protéger conduit à abandonner ces captages progressivement.

L'aquifère des sables cénomaniens

Les sables du Cénomanien constituent un système aquifère continu, très étendu. Cette nappe est captive sous les marnes du Cénomanien supérieur et la craie marneuse du Turonien inférieur.

Les forages traversant la totalité des sables Cénomanien ont une productivité très supérieure, jusqu'à plus de 100 m³/h, avec des débits spécifiques de 4 à plus de 10 m³/h/m.

Eléments de description physique du territoire

Du fait de sa bonne protection naturelle et de la qualité de l'eau, la nappe du Cénomani est captée par la majorité des communes pour l'eau potable ; les anciens captages à la craie, pollués, sont ainsi progressivement remplacés. La nappe du Cénomani est par ailleurs sollicitée par quelques industries, principalement lorsque les besoins nécessitent une eau de bonne qualité. Plusieurs forages agricoles captent l'eau de cette nappe, mais étant souvent rudimentaires et/ou incomplets, les productions sont en général limitées.

L'aquifère des sables albiens

Cet aquifère est capté à Vendôme au niveau d'un forage situé près de 70 m en dessous des sables du Cénomani.

Ce captage, qui produit plus de 100 m³/h, constitue l'un des ouvrages contribuant à l'alimentation en eau potable de la ville de Vendôme.

On notera par ailleurs qu'un recensement des puits et forages réalisés pour les usages domestiques, initié par le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire (décret du 2 juillet 2008), est actuellement en cours de réalisation sur le territoire communal (déclaration obligatoire en mairie avant le 31 décembre 2009).

Éléments de description physique du territoire

⇒ Captages d'eau potable

Concernant la commune de Thoré-la-Rochette, il existe deux captages utilisés pour la production d'eau potable (forage au lieu-dit « Le Bordeau »), captage superficiel au lieu-dit « La Fontaine d'Arable », situés au sud-est du bourg.

Concernant le captage du Bordeau, il s'agit d'un forage du Cénomanien (181 m de profondeur), géré en régie communale. Suite à l'avis de l'hydrogéologue en date du 19 novembre 1996, plusieurs périmètres de protection ont été associés à ce captage :

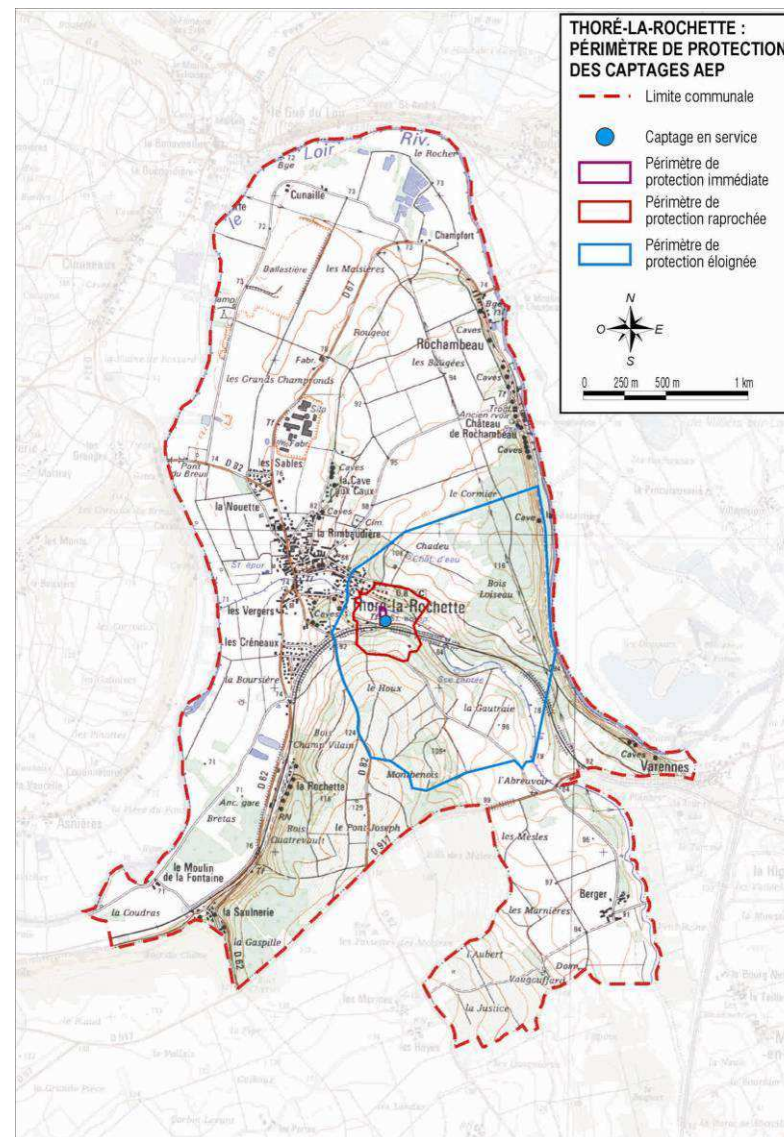
- un périmètre de protection immédiate, d'une superficie de 23 ares 68, entièrement clos ; sur ce périmètre, tout usage de produits phytosanitaires ou fertilisants est interdits, ainsi que le stockage ou le dépôt de tout produit ou matériel susceptible de polluer la nappe ;
- un périmètre de protection rapprochée, d'une superficie de 16 hectares, où tout forage au Cénomanien, puits d'infiltration d'eaux et dépôts de substances susceptibles d'altérer la nappe son interdits ;
- un périmètre de protection éloignée, où tout forage au Cénomanien est soumis à autorisation.

Ces périmètres ont fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité publique par arrêté préfectoral du 14 novembre 1997.

Les eaux captées subissent un traitement de déferri-sation, de nitrification biologique et de désinfection au chlore gazeux avant distribution.



Jardins potagers dans la vallée de la Brisse – périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable du Bordeau



Eléments de description physique du territoire

➔ Un climat tempéré océanique

Les données statistiques climatologiques utilisées pour le présent diagnostic proviennent des stations Météo France de Blois (Lisle – situé à 35 km au sud-est de Thoré-la-Rochette) pour les données concernant la température et les précipitations, et de Villefrancœur (aérodrome de Blois - situé à 15 km au nord-ouest de Blois) pour ce qui concerne les vents.

La période d'observation pour les précipitations et les températures porte sur les années 1971 à 2000 et celle sur les vents s'établit de 1991 à 2002.

Ces durées d'observation sont suffisamment longues pour permettre d'étudier les données météorologiques de façon fiable et significative.

Les températures

La température annuelle moyenne observée est de 12,3°C à Blois.

Les températures moyennes s'échelonnent d'un peu moins de 5°C en hiver (janvier) à un peu plus de 20°C en été (juillet et août).

Le climat se caractérise ainsi par la faiblesse de l'amplitude thermique annuelle (15,6°C), liée à la relative proximité de l'océan. Les grandes chaleurs comme les grands froids sont peu marqués.

Les précipitations

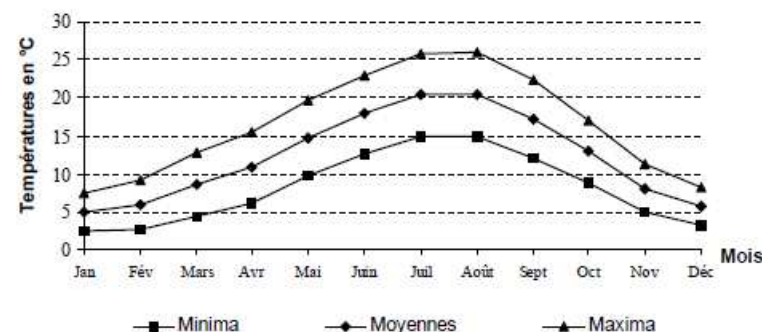
Blois reçoit chaque année 651 mm de précipitations (valeur moyenne pour la région), avec une répartition relativement homogène sur l'ensemble de l'année : il pleut tout au long de l'année, en moyenne 150 jours par an, avec des maxima d'automne et de début d'hiver.

On enregistre chaque année une cinquantaine de jours avec du brouillard, contre une soixantaine à Tours. La neige est en revanche assez rare (5 jours en moyenne chaque année) et l'orage ne sévit qu'une quinzaine de jours par an.

Poste climatologique de Blois
Période d'observation : 1971 – 2000

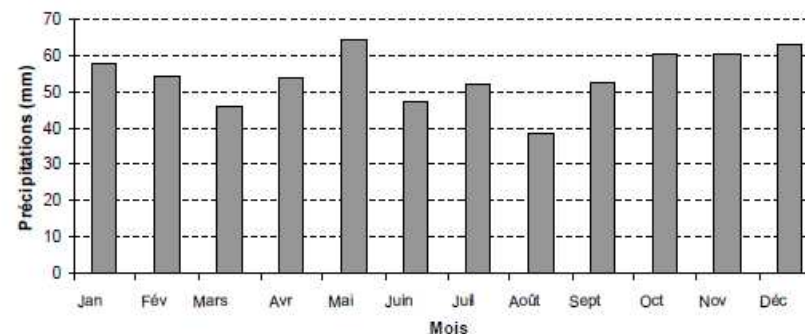
Températures moyennes (en °C)

Mois	Jan	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Année
Minimum	2,4	2,7	4,4	6,1	9,8	12,7	14,9	14,9	12,1	8,8	4,9	3,3	8,1
Moyenne	4,9	5,9	8,6	10,8	14,7	17,9	20,4	20,5	17,2	12,9	8,1	5,8	12,3
Maximum	7,4	9,1	12,8	15,4	19,6	23,0	25,8	26,0	22,3	17,0	11,3	8,3	16,5



Hauteur moyenne des précipitations (en mm)

Mois	Jan	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Année
Précipitations	57,8	54,4	46,3	53,6	64,6	47,4	52,3	38,4	52,6	60,5	60,4	63,1	651,4



Eléments de description physique du territoire

L'ensoleillement

La station climatologique de Blois reçoit 1 835 heures de soleil chaque année, ce qui constitue une valeur moyenne pour le bassin parisien.

Les vents

Le climat vendômois est assez venté puisqu'on recense chaque année une cinquantaine de jours avec des vents violents (avec des rafales dépassant les 57 km/h), contre un peu plus de 40 à Tours.

L'examen de la rose des vents établie à Villefrancœur fait apparaître une nette prédominance des vents de secteur sud-ouest. Ces vents, doux et humides, résultent d'influences océaniques et sont le plus souvent liés à une situation dépressionnaire sur l'ouest de l'Europe ou sur le proche Atlantique. Ils apportent ainsi les précipitations.

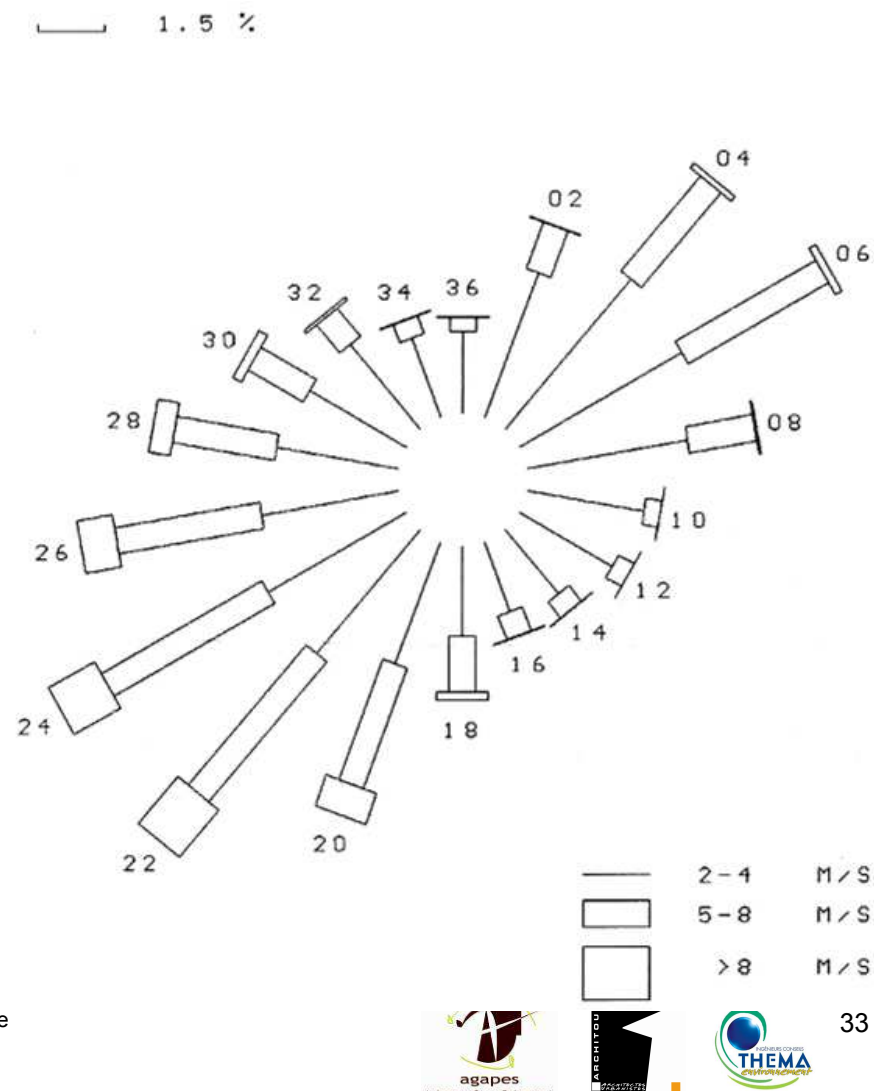
On note également des vents de secteur nord-est assez fréquents (mais moins forts), généralement secs, parfois particulièrement froids en hiver.

Concernant les classes de vitesse, les vents de 2 à 4 m/s sont les plus fréquents, avec une dominance dans la direction ouest-sud-ouest et nord-est. Les vents de 5 à 8 m/s sont plus fréquemment orientés sud-ouest/nord-est.

La région vendômoise est soumise à un climat océanique particulièrement tempéré caractérisé par des températures douces et une pluviométrie moyenne.

Poste climatologique de Villefrancoeur
Période d'observation : 1991-2002

Rose des vents



Eléments de description physique du territoire

➔ Un bassin hydrographique représenté par le Loir

L'ensemble de la commune de Thoré-la-Rochette est drainé par **le Loir**, affluent rive gauche de la Sarthe dans laquelle il se jette au nord d'Angers. D'autre part, la commune recèle la présence d'un autre cours d'eau, le ruisseau de **la Brisse**. Affluent rive gauche du Loir, ce ruisseau traverse la commune d'est en ouest avant de confluer au niveau du lieu-dit « le Verger » (à l'ouest du bourg).



Le Loir au Pont du Breuil



La Brisse au lieu-dit « l'Abreuvoir »

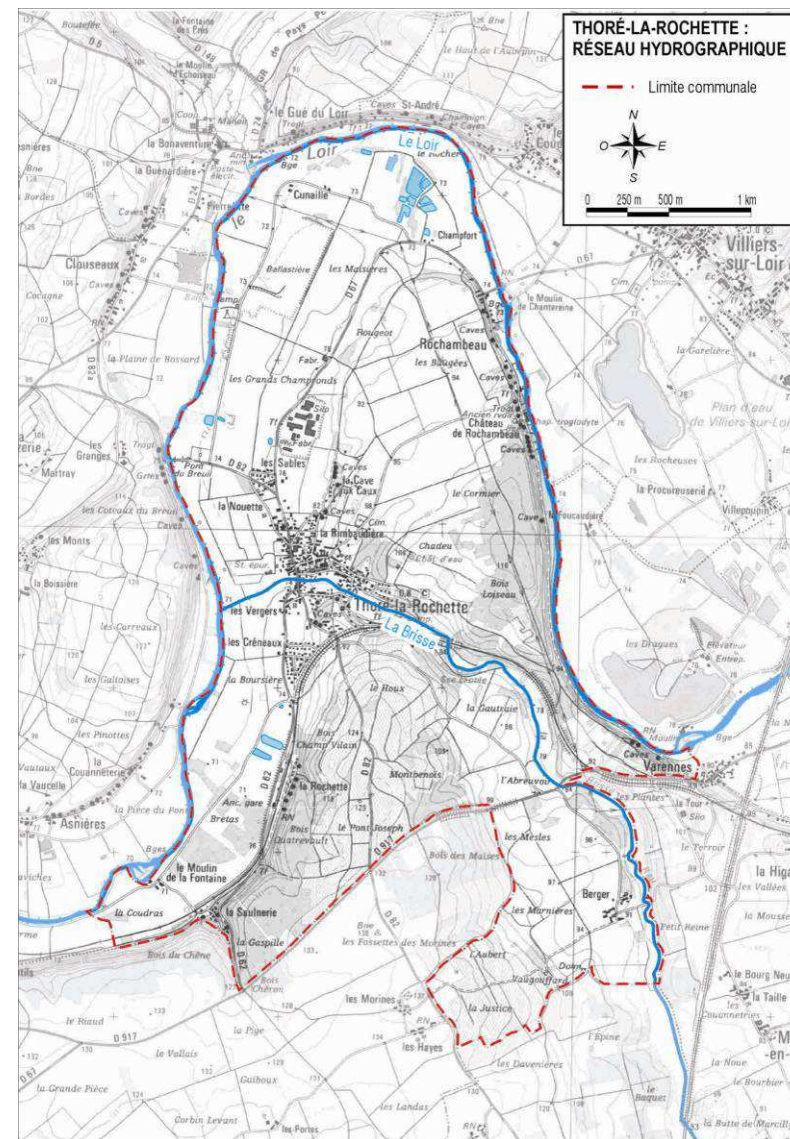
Quelques **fossés agricoles** (artificiels) drainent par ailleurs la commune, en particulier au sein de la plaine alluviale que forme le méandre du Loir à l'ouest et au nord de la commune. Enfin, **plusieurs plans d'eau artificiels** sont présents dans la plaine, notamment à proximité du hameau « la Rochette » et de la RD 67 (anciens sites d'extraction de matériaux du nord de la commune).



Fossé au Moulin de la Fontaine



Plan d'eau en bordure de la RD 62



Éléments de description physique du territoire

Hydrologie du Loir

Le Loir prend sa source dans le sud-est du Perche en Eure-et-Loir, près de Saint-Eman à environ 170 m d'altitude. Après un écoulement selon un axe est/ouest sur un tronçon relativement court, le Loir suit une orientation nord-est/sud-ouest qu'il ne quitte plus jusqu'à sa confluence avec la Sarthe.

Le Loir traverse successivement Châteaudun, Vendôme et La Flèche pour se jeter dans la Sarthe au nord d'Angers (Briollay). Le linéaire total du cours d'eau est de 320 km et sa pente moyenne est assez faible, de l'ordre de 0,5‰. La largeur du lit mineur augmente rapidement jusqu'à une trentaine de mètres à l'aval de Vendôme.

Le cours du Loir est aménagé par un très grand nombre d'usines et de moulins, constituant un ensemble de 92 biefs à raison d'un ouvrage tous les 3.4 km en moyenne.

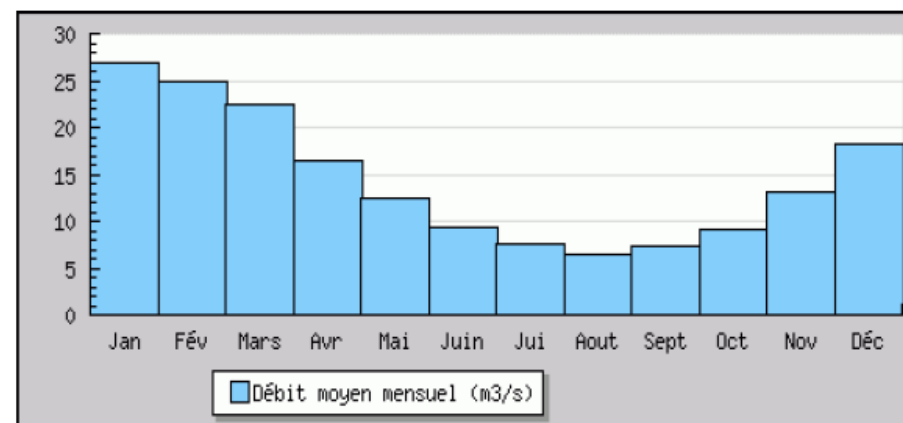
Au confluent avec la Sarthe, le Loir draine un bassin versant d'une superficie de 8 285 km². Son bassin versant, de forme très allongée, s'étend sur 200 km de long pour une largeur proche de 50 km à Vendôme.

Les débits caractéristiques du Loir relevés à la station hydrologique de Villavard (située à quelques kilomètres à l'aval de Thoré-la-Rochette) sont les suivants (période : 1966-2009, bassin versant concerné : 4 545 km²) :

- débit moyen interannuel (module): 14,5 m³/s,
- débit d'étiage quinquennal (QMNA5): 3,9 m³/s,
- débit journalier de crue décennale: 180 m³/s,
- débit journalier de crue cinquantennale: 260 m³/s,
- débit journalier maximal: 256 m³/s (le 11 avril 1983).

La lame d'eau écoulee dans le bassin du Loir est de 129 mm par an, ce qui est de plus de moitié inférieur à la moyenne française. Le débit spécifique est seulement de 4,1 L/s/km² mais reste néanmoins plus régulier que celui de la Sarthe, notamment grâce aux capacités de stockage et de restitution de l'eau emmagasinée à l'intérieur des réservoirs naturels constitués par le sous-sol.

Au niveau de la station hydrologique de Villavard, les débits moyens mensuels interannuels sont répartis de la manière suivante :



L'évolution mensuelle des débits montre un régime assez régulier :

- des étiages marqués (le débit moyen mensuel descend en août jusqu'à 6,4 m³/s s'étendant sur une longue période allant de juin à octobre (moins de 10 m³/s durant 5 mois) : dans bien des situations difficiles, le Loir bénéficie toutefois de l'apport fort régulier des cours d'eau beaucerons tels la Conie et l'Aigre ;
- des hautes eaux relativement importantes en hiver (autour de 25 m³/s en janvier et février) ;
- un régime pluvial océanique de plaine : le bassin du Loir est largement ouvert à l'influence océanique qui conditionne presque entièrement la pluviométrie.

La nature perméable du sous-sol du bassin versant du Loir (calcaires crétacés formant un réservoir) lui confère un comportement différé lors d'un épisode pluvieux ; il en résulte, par conséquent, des temps de réaction de l'ordre de 2 à 3 jours.

Éléments de description physique du territoire

➔ Qualité physico-chimique des eaux du Loir

Objectifs de qualité

Les objectifs de qualité correspondent aux niveaux de qualité fixés pour un tronçon de cours d'eau à une échéance déterminée, afin que celui-ci puisse remplir la ou les fonctions jugées prioritaires (eau potabilisable, baignade, vie piscicole, équilibre biologique...). Ils se traduisent aujourd'hui par une liste de valeurs à ne pas dépasser pour un certain nombre de paramètres. En outre, la directive cadre sur l'eau (directive CE n°2000/60 du 23 octobre 2000) impose aux états membres de parvenir d'ici 2015 à un bon état écologique des eaux de surface européennes. Une grille d'évaluation du bon état écologique est en cours de validation (circulaire DCE 2005-12).

Les objectifs de qualité de chaque cours d'eau ont été définis en 1985 par l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne. L'objectif de qualité fixé pour le Loir au niveau de Thoré-la-Rochette est la **classe 2 (qualité moyenne)**.

Appréciation de la qualité au moyen du SEQ-Eau

L'appréciation des altérations de la qualité des cours d'eau est un élément essentiel de la connaissance de l'état et de l'évaluation des milieux aquatiques.

Les données du Réseau de Bassin de Données sur l'Eau (RBDE) et du Système d'Evaluation de la Qualité de l'Eau (SEQ-Eau) permettent d'apprécier l'évolution dans le temps de la qualité des cours d'eau.

En effet, le SEQ-Eau sert de référence pour mesurer la qualité des eaux superficielles. Sa spécificité est de permettre un classement des cours d'eau en fonction des concentrations des différents paramètres. Le SEQ-Eau est donc fondé sur la notion d'altération qui regroupe les paramètres physico-chimiques de même effet et de même nature en "famille", permettant de décrire les principaux types de dégradation de la qualité des eaux.

Cet outil présente la qualité des eaux superficielles selon 5 classes :

Très bonne	Bonne	Moyenne	Médiocre	Mauvaise
------------	-------	---------	----------	----------

La qualité des eaux est établie pour les cinq altérations décrites ci-après grâce au logiciel SEQ-Eau (deuxième version) :

Matières organiques et oxydables (MOOX)	Altération prenant en compte la présence de matières organiques carbonées ou azotées susceptibles de consommer de l'oxygène du cours d'eau.
Matières azotées (hors nitrates)	Altération prenant en compte la présence de nutriments (NH_4^+ , NJK et NO_2) de type matières azotées susceptibles d'augmenter le développement des végétaux aquatiques.
Nitrates	Altération prenant en compte la présence de nitrates participant en tant que nutriments au processus d'eutrophisation des cours d'eau et gênant la production d'eau potable.
Matières phosphorées	Altération prenant en compte la présence de nutriments de type matières phosphorées (PO_4 , phosphore total) constituant des nutriments pour la croissance des végétaux et étant considérés comme des facteurs de maîtrise de la croissance du phytoplancton.
Phytoplancton ou Effets des proliférations végétales	Altération prenant en compte, à travers les teneurs en chlorophylle, le développement des micro-algues en suspension dans l'eau. La prolifération des algues, entraînant une dégradation de la qualité de l'eau, est liée à un excès de nutriments (phosphore et azote).

La qualité des eaux du Loir présentée ci-dessous est mesurée à la station de Naveil (située à quelques kilomètres à l'amont de Thoré-la-Rochette). Le tableau suivant présente la qualité des eaux du Loir au niveau de cette station de 2003 à 2007 pour les différents paramètres présentés ci-avant :

Le Loir à Naveil	2003	2004	2005	2006	2007
MOOX	Bonne	T. Bonne	Bonne	Bonne	Bonne
Mat. azot.	Bonne	Bonne	Bonne	Bonne	Bonne
Nitrates	Moyenne	Moyenne	Moyenne	Mauvaise	Mauvaise
Mat. phosph.	Bonne	Bonne	Bonne	Bonne	Bonne
Phytoplancton	/	/	Moyenne	Moyenne	Mauvaise

On note par ailleurs que le Loir présente en 2006 des eaux de qualité passable vis-à-vis des pesticides (mais une bonne qualité pour ce paramètre entre 2003 et 2005).

Le suivi mené sur le Loir met en évidence une dégradation de la qualité de ses eaux depuis 2006 (passage d'une moyenne qualité à une mauvaise qualité), en raison d'une altération par les nitrates en 2006 à laquelle vient s'ajouter une altération par le phytoplancton en 2007.

On notera que la commune de Thoré-la-Rochette est située en zone sensible à l'eutrophisation, telle que définie en application de la directive européenne du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux résiduaires urbaines (arrêté du préfet coordonnateur du bassin Loire-Bretagne du 9 janvier 2006).

Eléments de description physique du territoire

Qualité biologique des eaux du Loir

La qualité d'un cours d'eau peut être évaluée à l'aide de différents indicateurs biologiques :

- Indice Biologique Global Normalisé (IBGN) reposant sur l'analyse de macro-invertébrés benthiques,
- Indice Biologique Diatomées (IBD) basé sur la polluosensibilité des espèces recensées (diatomées),
- Indice Poissons en Rivières (IPR) donné pour la composition et la structure des peuplements piscicoles.

Indice Biologique Global Normalisé (IBGN)

L'indice IBGN permet d'évaluer la qualité biologique générale d'un cours d'eau par l'intermédiaire de la composition des peuplements d'invertébrés benthiques vivant sur divers habitats. Il constitue une expression synthétique de la qualité du milieu, toutes causes confondues, à la fois en terme de qualité physico-chimique des eaux et en terme de diversité des habitats. Son évaluation repose sur le nombre total de taxons recensés (variété taxonomique) mais également sur la présence ou l'absence de taxons choisis en fonction de leur sensibilité à la pollution (groupe faunistique indicateur).

Les résultats de l'indice IBGN sur le Loir pour la station de Naveil sont les suivants sur la période 2003 à 2006 :

IBGN	2003	2004	2005	2006
Le Loir à Naveil	/	/	Bonne	Bonne

D'après l'indice IBGN, la qualité des eaux du Loir à la station de Naveil est bonne sur les années 2005 et 2006 qui ont fait l'objet de prélèvements.

Eléments de description physique du territoire

Indice Biologique Diatomées (IBD)

Les diatomées sont des algues brunes microscopiques, unicellulaires, au squelette siliceux, représentant une composante majeure du peuplement algal des cours d'eau et des plans d'eau, considérée comme la plus sensible aux conditions environnementales. Dans les eaux douces, les diatomées sont connues pour réagir, entre autres, aux pollutions organiques. Elles représentent un complément intéressant aux macro-invertébrés qui renseignent essentiellement sur la qualité du milieu (qualité et diversité des habitats). L'analyse de ces populations de diatomées benthiques permet de déterminer l'Indice Biologique Diatomée (IBD). Cet indice est essentiellement sensible aux pollutions organiques, azotées, phosphorées, salines et thermiques.

Les résultats de l'indice IBD sur le Loir pour la station de Naveil sont les suivants sur la période 2003 à 2006 :

IBD	2003	2004	2005	2006
Le Loir à Naveil	Moyenne	Moyenne	Moyenne	Moyenne

D'après l'indice IBD, la qualité des eaux du Loir à la station de Naveil est moyenne sur les années 2003 à 2006.

Indice Poissons en Rivières

Rivière domaniale seulement dans le département de la Sarthe, le Loir est un cours d'eau de seconde catégorie piscicole (à dominance des cyprinidés) dont l'état fonctionnel est moyen (perte de fonctionnalité de 30 à 60 %).

Le ruisseau de la Brisse, quant à lui, est un cours d'eau de première catégorie piscicole, c'est-à-dire dominé par les salmonidés et leurs espèces d'accompagnement ; son état fonctionnel est qualifié de médiocre (perte de fonctionnalité de 60 à 80 %).

L'Indice Poissons en Rivières (IPR) est un indice multimétrique basé sur la composition et la structure des peuplements piscicoles (richesse spécifique, abondance des espèces regroupées suivant leurs traits biologiques et leur sensibilité aux pressions anthropiques). La méthode consiste à mesurer, sur un linéaire de cours d'eau, l'écart entre la composition du peuplement en un endroit donné, observée à partir d'un échantillonnage par pêche électrique, et la composition du peuplement attendu en situation de référence, c'est-à-dire dans des conditions pas ou très peu modifiées par l'homme.

L'indice est évalué au travers de treize paramètres fondés sur des critères écologiques avérés (richesse spécifique, abondance des espèces regroupées suivant leurs traits biologiques et leur sensibilité aux pressions anthropiques). L'état du peuplement est défini selon un découpage en 5 classes (excellent, bon, moyen, mauvais et très mauvais).

Les peuplements piscicoles sont suivis sur le Loir au niveau de deux stations situées en Eure-et-Loir et en Maine-et-Loire : le Loir à Douy (28) et le Loir à Corzé (49). Les résultats de l'indice IPR sur le Loir pour ces deux stations sont les suivants sur la période

IPR	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Le Loir à Douy	T. Mauv.	Moy.	Mauv.	T. Mauv.	T. Mauv.	Moy.	T. Mauv.
Le Loir à Corzé	Bon	Moy.	Moy.	Moy.	Bon	Bon	Bon

Le Loir présente en aval un état du peuplement piscicole classé bon depuis 2000 avec uniquement trois années (2001, 2002 et 2003) pour lesquelles l'IPR signalait un état moyen. Cependant, des perturbations sont à noter à l'amont où l'IPR présente une classe moyenne à très mauvaise depuis 2000 sans amélioration notable.

Par ailleurs, on notera que le Loir est un cours d'eau classé à migrateurs, au titre de la libre circulation des poissons migrateurs, en vertu des articles L.232-6 et L.232-7 1^{er} alinéa du Code rural (passe à poisson obligatoire pour les nouveaux ouvrages).

Eléments de description physique du territoire

SDAGE Loire-Bretagne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne a été adopté par le comité de bassin le 4 juillet 1996. Il définit les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin Loire-Bretagne et a l'ambition de concilier l'exercice des différents usages de l'eau avec la protection des milieux aquatiques. Le comité de bassin a engagé la révision du SDAGE pour tenir compte de la Directive Cadre sur l'Eau. Un nouveau programme d'actions a été défini pour la période 2010-2015

Ce document fixe sept objectifs vitaux pour le bassin considéré :

- gagner la bataille de l'alimentation en eau potable,
- poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface,
- retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer,
- sauvegarder et mettre en valeur les zones humides,
- préserver et restaurer les écosystèmes littoraux,
- réussir la concertation notamment avec l'agriculture,
- savoir mieux vivre avec les crues.

Ce document fixe également des préconisations locales par le biais de la définition d'objectifs au niveau de points nodaux situés sur le réseau hydrographique.

Les objectifs de quantité (débits) fixés sur le Loir au niveau du point nodal retenu dans le projet de SDAGE (Villavard – point Lr2) sont les suivants :

Le Loir à Villavard	DOE Débit objectif d'étiage (m ³ /s)	DSA Débit seuil d'alerte (m ³ /s)	DCR Débit de crise (m ³ /s)
	3,9	3,0	2,0

DOE : Débit moyen au dessus duquel il est considéré que l'ensemble des usages à l'aval du point nodal est possible en accord avec le bon fonctionnement du milieu aquatique.

DSA : Débit moyen journalier en dessous duquel une des activités utilisatrices du cours d'eau ou une des fonctions du cours d'eau est compromise.

DCR : Débit moyen journalier en dessous duquel il est considérée que l'alimentation en eau potable pour les besoins indispensables à la vie humaine et animale, la sauvegarde de certains moyens de production, ainsi que la survie des espèces les plus intéressantes du milieu ne sont plus garanties.

Les objectifs de qualité fixés sur le Loir au niveau du point nodal retenu dans le SDAGE de 1996 (aval Durtal – point Lr) sont les suivants :

Le Loir à l'aval de Durtal	Nitrates (mg/L)	Phosphore total (mg/L)	Chlorophylle a totale (µg/L)	Matières organiques (mg/L)	Pesticides totaux (µg/L)
	25	0,2	120	COD* : 6	1

*COD : Demande en Oxygène chimique

SAGE Loir

La commune de Thoré-la-Rochette est directement concernée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Loir. Ce SAGE constitue une déclinaison à l'échelle plus locale du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne, entré en vigueur en 1996.

Le SAGE du Loir, en cours d'élaboration depuis 1999, concerne un bassin versant de 7 149 km² (383 communes). La phase de diagnostic, actuellement en cours de finalisation, a permis de définir et de hiérarchiser les principaux enjeux et problématiques du bassin :

- qualité physico-chimique des eaux,
- qualité des cours d'eau et zones humides,
- gestion quantitative des ressources en eau (rareté de la ressource),
- inondations,
- sécurisation de l'alimentation en eau potable,
- organisation de la maîtrise d'ouvrage.

La validation finale du SAGE du Loire est prévue pour 2013, date à partir de laquelle une phase de mise en œuvre pourra débuter.

Milieus naturels, risques et nuisances

➔ Une biodiversité à préserver

Diversité des milieux

La diversité des milieux présents sur la commune de Thoré-la-Rochette est représentée selon la typologie CORINE Land Cover sur la figure ci-contre. Cette cartographie, établie à l'échelle nationale (1/100 000^{ème}), définit de grands ensembles de végétation. La méthodologie employée pour réaliser cette cartographie implique que la surface de la plus petite unité cartographiée (seuil de description) soit de 25 hectares. L'information fournie par cette base de données est donc à prendre au sens large considérant le degré de précision qui en découle à l'échelle du territoire communal concerné.

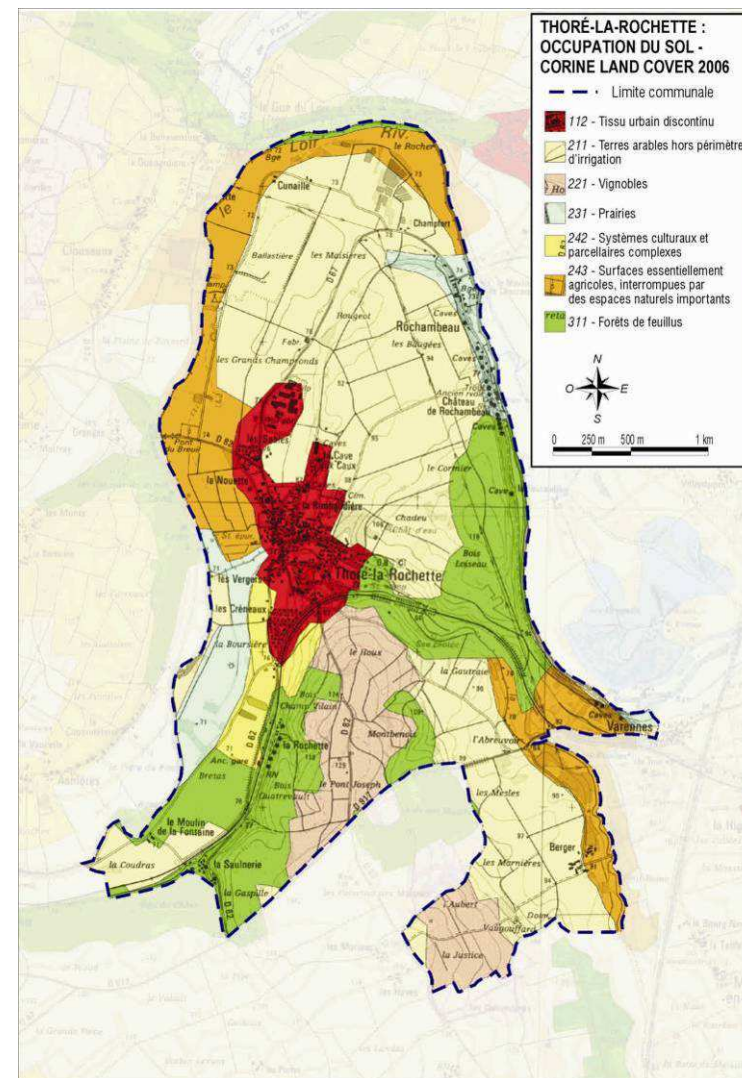
Plusieurs entités, naturelles ou anthropisées, se distinguent sur la commune de Thoré-la-Rochette. Elles sont listées dans le tableau présenté ci-après.

On notera que le paysage local est très largement dominé par les espaces agricoles (terres arables, systèmes culturaux et parcellaires complexes, surfaces essentiellement agricoles interrompues par des espaces naturels importants, vignobles, prairies). Les espaces boisés (forêts de feuillus) viennent compléter la mosaïque d'entités « naturelles » présentes sur le territoire communal.

Le tissu urbain correspondant au bourg est relativement central et montre quelques extensions le long des axes de circulation, notamment vers le nord le long de la RD 67 (les Sables, zone industrielle).

Les paragraphes suivants s'attachent à présenter de manière succincte les différents types de milieux (habitats) rencontrés sur le terrain lors des investigations menés par les chargés d'études de THEMA Environnement.

Ils dressent les espèces végétales caractéristiques de ces milieux et les espèces animales observées ou susceptibles de les fréquenter au vu des potentialités mises en évidence.



Milieux naturels, risques et nuisances

Milieu	Code CORINE Land Cover	Intitulé de l'habitat	Description de l'habitat <u>D'après CORINE Land Cover, nomenclature standard hiérarchisée à 44 postes</u>	Surface de l'habitat sur la commune de Thoré-la-Rochette	Localisation de l'habitat au niveau de Thoré-la-Rochette
Territoires artificialisés	1.1.2.	Tissu urbain discontinu	Espaces structurés par des bâtiments. Les bâtiments, la voirie et les surfaces artificiellement recouvertes coexistent avec des surfaces végétalisées et du sol nu, qui occupent de manière discontinue des surfaces non négligeables.	75,6 ha	Position centrale (au croisement de la RD 82, et de la RD 67)
Territoires agricoles	2.1.1.	Terres arables hors périmètres d'irrigation	Céréales, légumineuses de plein champ, cultures fourragères, plantes sarclées et jachères. Y compris les cultures florales, forestières (pépinières) et légumières (maraîchage) de plein champ, sous serre et sous plastique, ainsi que les plantes médicinales, aromatiques et condimentaires. Non compris les prairies.	452,4 ha	Nord du bourg (vallée et coteau du Loir), versant ouest de la vallée du ruisseau de la Brisse (section amont), bordure ouest de la VC 1
	2.2.1.	Vignobles	Surfaces plantées de vignes.	104,9 ha	Plateau sud du bourg, extrémité sud de la commune
	2.3.1.	Prairies	Surfaces enherbées denses de composition floristique composées principalement de graminacées, non incluses dans un assolement. Principalement pâturées, mais dont le fourrage peut être récolté mécaniquement. Y compris des zones avec haies (bocages).	60,1 ha	Bords du Loir (au droit de Rochambeau et au sud-ouest du bourg)
	2.4.2.	Systèmes cultureux et parcellaires complexes	Juxtaposition de petites parcelles de cultures annuelles diversifiées, de prairies et / ou de cultures permanentes complexes.	29,1 ha	Sud-ouest du bourg (de part et d'autre de la voie ferrée)
	2.4.3.	Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants	Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par de la végétation naturelle.	148,1 ha	Bords du Loir (au nord de la commune) bords du ruisseau de la Brisse (section amont)
Forêts et milieux semi-naturels	3.1.1.	Forêts de feuillus	Formations végétales principalement constituées par des arbres mais aussi par des buissons et des arbustes, où dominent les espèces forestières feuillues.	198,9 ha	Est du bourg (coteaux du Loir et du ruisseau de la Brisse), sud-ouest du bourg (de part et d'autre de la voie ferrée)

Liste des entités naturelles et anthropisées sur Thoré-la-Rochette (source CORINE Land Cover)

Milieux naturels, risques et nuisances

Caractérisation des milieux

La commune de Thoré-la-Rochette est globalement marquée par son caractère agricole qui se décline en la présence des milieux suivants :

Des prairies naturelles mésophiles à parfois hygrophiles, fauchées et/ou pâturées

Ces prairies sont essentiellement présentes au niveau des fonds de vallée présents sur la commune, à savoir sur les pourtours ouest, nord et est de la commune (bords du Loir) ainsi qu'à son extrémité sud-est (bords de la Brisse).

Ces prairies sont le support d'une végétation dominée par des graminées sociales (Fromental, Houlque laineuse, Dactyle...) auxquelles s'ajoutent de nombreuses plantes à fleurs. Elles constituent également des sites d'intérêt pour la faune, notamment les oiseaux qui y trouvent les conditions nécessaires à leur cycle biologique (reproduction, alimentation). Ces prairies jouent par ailleurs un rôle important dans la régulation des débits et l'épuration des eaux des cours d'eau.

Quelques haies

Les rares haies présentes sur le territoire communal sont essentiellement localisées dans les secteurs riches en prairies ; avec ces denières, elles forment un paysage bocager relictuel, lâche. Ainsi, les haies sont plus présentes à proximité du Loir et de la Brisse, en accompagnement du parcellaire pâturé. Sur le reste du territoire, elles apparaissent disséminées, voire inexistantes, au profit des grandes étendues cultivées. Les haies assurent des fonctions multiples : régulation de l'écoulement des eaux, limitation de l'érosion, abri du bétail, brise-vent, abri pour la faune et la flore, valeur paysagère, corridors écologiques...

Sur Thoré-la-Rochette, les espèces végétales observées au niveau de ces haies sont dominées par le Chêne pédonculé, le Frêne commun, l'Aubépine, le Prunellier, l'Eglantier... Toutes ces espèces sont communes et représentent ce que l'on peut considérer comme la biodiversité « ordinaire ».



Prairie pâturée au sud du lieu-dit
« Moulin de la Fontaine »



Prairie pâturée au niveau du lieu-dit
« Le Rocher »



Prairie pâturée au nord du lieu-dit
« Berger »



Prairie pâturée à l'est du lieu-dit
« Rochambeau »



Haie bocagère au nord du lieu-dit
« Moulin de la Fontaine »



Haie bocagère au nord du lieu-dit
« La Cave aux Caux »

Milieux naturels, risques et nuisances

De nombreuses parcelles cultivées

Ces espaces cultivés (blé, maïs, tournesol, colza...) constituent des milieux à très faible biodiversité compte tenu des techniques culturales mises en œuvre à leur niveau (labour, amendement, traitements...). La diversité floristique y est limitée à quelques espèces adventices (« mauvaises herbes »). Ces espaces représentent néanmoins des secteurs d'alimentation et de refuge pour certaines espèces animales d'intérêt, comme les oiseaux. A ce titre, quelques espèces d'intérêt cynégétique, telles les perdrix, faisans, lapins et lièvres peuvent y être rencontrés.

Les cultures sont fortement représentées sur le territoire communal, notamment sur le secteur situé au nord du bourg ainsi qu'à l'extrémité sud-est de la commune (coteau ouest de la vallée de la Brisse), secteurs non soumis aux inondations du Loir et de la Brisse.

Des surfaces non négligeables de vigne

De nombreuses vignes sont présentes sur la commune (AOC « Coteaux du Vendômois »), localisées exclusivement sur le plateau sud situé entre les vallées du Loir (à l'ouest) et de la Brisse (au nord et à l'est).

Tout comme au niveau des cultures, la biodiversité y est très faible du fait des pratiques culturales intensives qui privilégient l'emploi de produits phytosanitaires.

Quelques plantations d'arbres

Un très faible nombre de plantations de peupliers ont été réalisées sur la commune de Thoré-la-Rochette ; elles se concentrent au niveau de la vallée du Loir. Ces parcelles sont généralement plantées au détriment des prairies naturelles et conduisent à un appauvrissement du cortège floristique et faunistique de la vallée (fermeture du milieu).



Culture à l'est du lieu-dit « Cunaille »



Culture au niveau du lieu-dit « Le Cormier »



Vignoble au niveau du lieu-dit « Montbenois »



Vignoble au nord du lieu-dit « Le Pont Joseph »



Jeune peupleraie au droit du lieu-dit « Le Moulin de Fontaine »



Peupleraie à l'est de la RD 62

Milieux naturels, risques et nuisances

La commune de Thoré-la-Rochette présente également quelques milieux à caractère plus naturel, à savoir :

Des boisements

Le territoire communal comprend à la fois des massifs forestiers de taille assez étendue et des petits boisements, formant une mosaïque boisée relativement dense.

Les boisements les plus importants sont situés au sud et à l'est de la commune (Bois Quatrevault, Bois Loiseau) ; ces boisements constituent de belles chênaies de pente ou de plateau, marquant fortement le paysage. Ils constituent par ailleurs des espaces de refuge pour de nombreuses espèces animales, notamment des oiseaux et des mammifères. A ce titre, le chevreuil, l'écureuil roux, le sanglier (de passage) et le renard roux apprécient particulièrement ces espaces qui leur procurent le gîte et le couvert.

La composition floristique de ces boisements varie selon le degré d'humidité des sols ; les essences les plus couramment rencontrées sont le Chêne pédonculé, le Chêne sessile, le Merisier, le Charme, le Robinier, l'Erable champêtre, le Bouleau, le Châtaignier, le Noisetier, le Tilleul (sur le coteau boisé de Rochambeau)...

Une pelouse calcicole

Une pelouse calcicole est présente sur la commune, au niveau de la ligne électrique traversant « Bois Loiseau ». Son intérêt écologique est exceptionnel du fait de la présence de nombreuses espèces végétales de milieux secs et humides fortement patrimoniales. On se reportera au chapitre relatif à Natura 2000 pour prendre connaissance plus en détails de la composition de ce milieu.

Des cours d'eau

Les cours d'eau présents sur le territoire communal de Thoré-la-Rochette sont représentés par le Loir et la Brisse.

D'un point de vue floristique, la diversité y semble relativement limitée compte tenu de la nature relativement abruptes des berges, limitant ainsi le développement d'une végétation caractéristique des bords des eaux. De plus, la végétation aquatique apparaît peu représentée, aucun herbier flottant n'a été mis en évidence.



Bois Quatrevault



Bois Loiseau



Pelouse calcicole de « Bois Loiseau »



Pelouse calcicole et mare de « Bois Loiseau »



Le Loir au droit du lieu-dit « Les Créneaux »



La Brisse dans le bourg (aval du pont de la RD 82)

Milieux naturels, risques et nuisances

Des ripisylves

Les formations boisées de bord de cours d'eau, ou ripisylve, sont représentées de manière quasi continue sur les bords du Loir et de la Brisse. Les espèces les plus représentées sont le Frêne commun, l'Aulne glutineux, le Prunellier, le Peuplier, le Cornouiller sanguin...

Des étangs

Quelques étangs (plans d'eau artificiels) sont présents au niveau de la vallée alluviale du Loir, notamment au nord-est du lieu-dit « La Rochette » et au nord du lieu-dit « Champfort ». Ils ne présentent pas une diversité floristique importante (en raison notamment du caractère abruptes de leurs berges) mais constituent des puits de biodiversité pour les espèces animales liées aux eaux stagnantes ; ainsi, de nombreux oiseaux fréquentent ces milieux (canards, cormorans...) . Des libellules et batraciens sont également susceptibles de trouver les conditions nécessaires à leur développement au niveau de ces étangs.

La commune de Thoré-la-Rochette est également marquée par la présence de milieux fortement anthropisés, à savoir :

Des jardins

Outre les jardins attenants aux habitations particulières, quelques espaces consacrées au jardinage sont présents sur le territoire communal, notamment au niveau de la vallée de la Brisse, à l'amont et à l'aval du bourg.

Des espaces construits

En dehors du bourg de Thoré-la-Rochette, quelques écarts urbains sont présents sur la commune ; on citera particulièrement « la Saulnerie », « la Rochette », « Rochambeau » et « Berger » qui constituent de véritables « villages » du fait du nombre d'habitations les constituant.

Concernant les espaces contruits ou aménagés, on notera par ailleurs la présence d'une zone industrielle au nord du bourg, de l'ancienne gare, d'un camping, d'un terrain de football, d'une station d'épuration et d'un château d'eau.



Le Loir au droit du lieu-dit « Le Rocher »



La Brisse au droit du lieu-dit « Les Vergers »



Etang du nord du lieu-dit « Champfort »



Etang au nord du lieu-dit « Champfort »



Jardins au niveau du lieu-dit « La Nouette »



Ancienne gare au niveau du lieu-dit « La Rochette »

Milieux naturels, risques et nuisances

Espèces inventoriées

Une liste d'espèces végétales et animales recensées sur la commune de Thoré-la-Rochette par l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) est mise à disposition par le Service du Patrimoine Naturel (SPN) du Muséum National d'Histoire Naturelle (MNHN).

Cette liste d'espèces fait référence à plusieurs sources dont certaines peuvent être anciennes. Néanmoins, celle-ci a été validée et l'on peut considérer que l'ensemble des espèces répertoriées sont, *a minima*, **potentiellement** présentes sur le territoire communal.

Le Service du Patrimoine Naturel (SPN) est l'une des unités scientifiques (USM 308) du département Ecologie et Gestion de la Biodiversité du Muséum National d'Histoire Naturelle (MNHN). Créée le 1er juillet 2006, cette unité a pour missions :

- de coordonner l'exécution par le MNHN de sa mission nationale d'inventaire de la biodiversité en conduisant ou encadrant les inventaires du patrimoine naturel nationaux ou régionaux et en assurant le suivi de la biodiversité.*
- de coordonner la contribution demandée par l'Etat au MNHN et à la communauté scientifique pour définir la politique de la France dans le cadre de la démarche européenne et internationale d'évaluation et de suivi de la biodiversité en vue de sa gestion.*

Par ses activités et ses productions, le SPN constitue un véritable centre de ressources sur la Biodiversité.

Parmi les données les plus récentes, l'INPN recense sur le territoire communal de Thoré-la-Rochette 491 taxons de faune et de flore répartis comme suit :

- 18 espèces de mammifères (données années 1980) ;
- 72 espèces d'oiseaux ;
- 7 espèces de batraciens ;
- 5 espèces de reptiles ;
- 8 espèces de poissons (données 1989) ;
- 26 espèces d'invertébrés (données 1998-2000) ;
- 354 plantes : 343 plantes à fleurs (données 2000 à 2004), 10 espèces de fougères (données 2000 à 2004), 1 espèce de conifère et 1 espèce de prêle (donnée 2004).

Pour plus de détails, on se reportera à la liste complète de ces espèces, présentée en annexe du présent document.

Milieux naturels, risques et nuisances

Espaces d'intérêt écologique reconnu

Le territoire communal de Thoré-la-Rochette présente une richesse naturelle répertoriée par ces Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) principalement constituées de pelouses sèches et de boisements accueillant une flore et une faune remarquables.

Lancé en 1980, l'inventaire régional des richesses de la faune et de la flore a permis d'identifier, dans chaque région, les secteurs écologiques les plus riches du territoire français, sous l'égide de Conseils Scientifiques Régionaux du Patrimoine Naturel (CSRPN). Cette connaissance a été cartographiée en Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF). On distingue deux types parmi ces zones : les ZNIEFF de type I correspondant aux foyers de biodiversité, et les ZNIEFF de type II identifiant des secteurs plus vastes à forte potentialité écologique. Dépourvues de valeur juridique directe, les ZNIEFF fournissent aux différents acteurs de l'environnement des éléments techniques de connaissance et d'évaluation du patrimoine naturel.

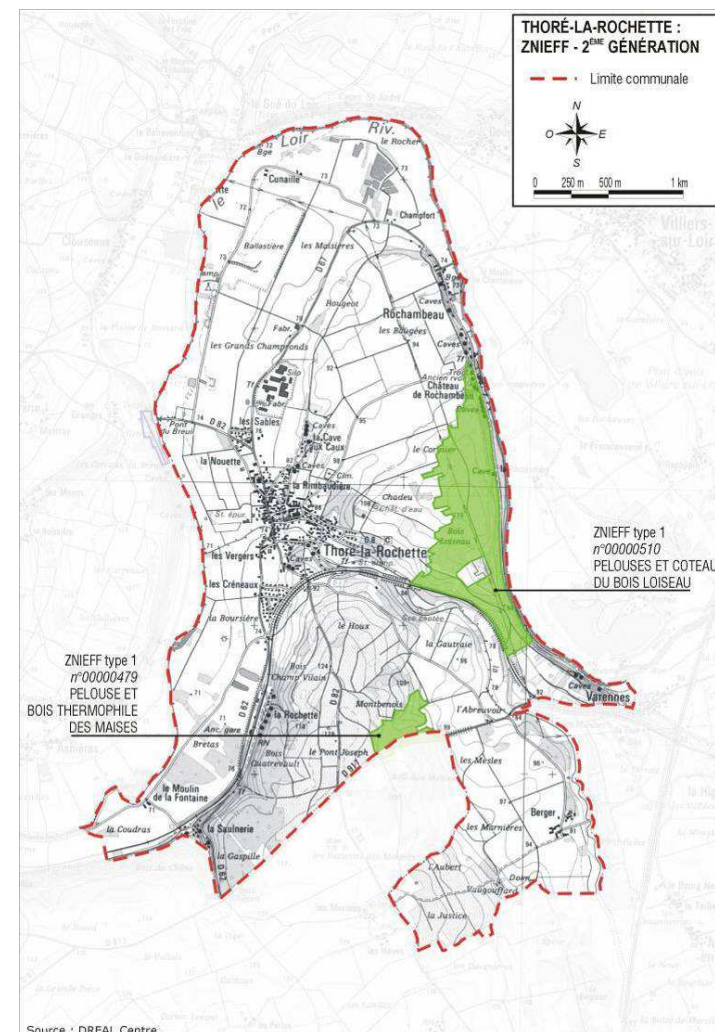
Les ZNIEFF de la région Centre ont fait l'objet d'une importante campagne de modernisation, pilotée par la DREAL et reposant sur trois acteurs principaux : le Conservatoire botanique national du Bassin parisien, le réseau associatif Nature Centre, et un bureau d'études (Institut d'Ecologie Appliquée / IEA) assurant le pilotage de l'ensemble. Ces travaux ont été suivis et validés par le CSRPN, conformément au protocole national.

L'actualisation des ZNIEFF est arrivée à une étape clef : 561 ZNIEFF de 2ème génération ont été validées par le Muséum National d'Histoire Naturelle. D'autres ZNIEFF de 1ère génération doivent encore faire l'objet d'investigation et études approfondies qui donneront lieu à leur modernisation ou à leur suppression. La validation de ces modernisations ou suppressions de ZNIEFF par le Muséum National d'Histoire Naturelle de Paris, interviendra par étapes dans les prochains mois.

Les deux ZNIEFF de deuxième génération recensées sur la commune de Thoré-la-Rochette sont :

N° de la ZNIEFF	Intitulé de la ZNIEFF	Milieux présents	Communes concernées
ZNIEFF de type II n°5047	« Vallée de la Brisse »	Bois, pinède, pelouse, marais	Houssay, Huisseau-en-Beauce, Marcilly-en-Beauce, Nourray, Thoré-la-Rochette, Villersaux, Villersfaux
ZNIEFF de type II n°5054	« Vallée du Loir »	Chênaie-charmaie, pelouse calcaire, coteaux, prairies de fauche, marais, grottes et ballastières	Naveil, Thoré-la-Rochette, Villers-sur-Loir

On notera que l'actualisation de l'inventaire des ZNIEFF a entraîné la suppression de 2 ZNIEFF de première génération correspondant à la vallée de la Brisse (ZNIEFF de type II) et à une pelouse calcaire au lieu-dit « l'Epine » (ZNIEFF de type I). Par ailleurs, la ZNIEFF de première génération de la vallée du Loir (ZNIEFF de type II) a été supprimée et partiellement remplacée par la ZNIEFF de deuxième génération des pelouses et coteau du Bois Loiseau (ZNIEFF de type I).



Milieux naturels, risques et nuisances

Site Natura 2000

Le territoire communal de Thoré-la-Rochette est concerné par le site Natura 2000 (SIC) n°FR2400564 « Coteaux calcaires riches en chiroptères des environs de Montoire-sur-le-Loir ». Ce site Natura 2000 se décompose en deux secteurs bien distincts : un ensemble de galeries souterraines sur les communes de Trôo et de Montoire-sur-le-Loir, et une **pelouse calcicole** sur la commune de Thoré-la-Rochette.

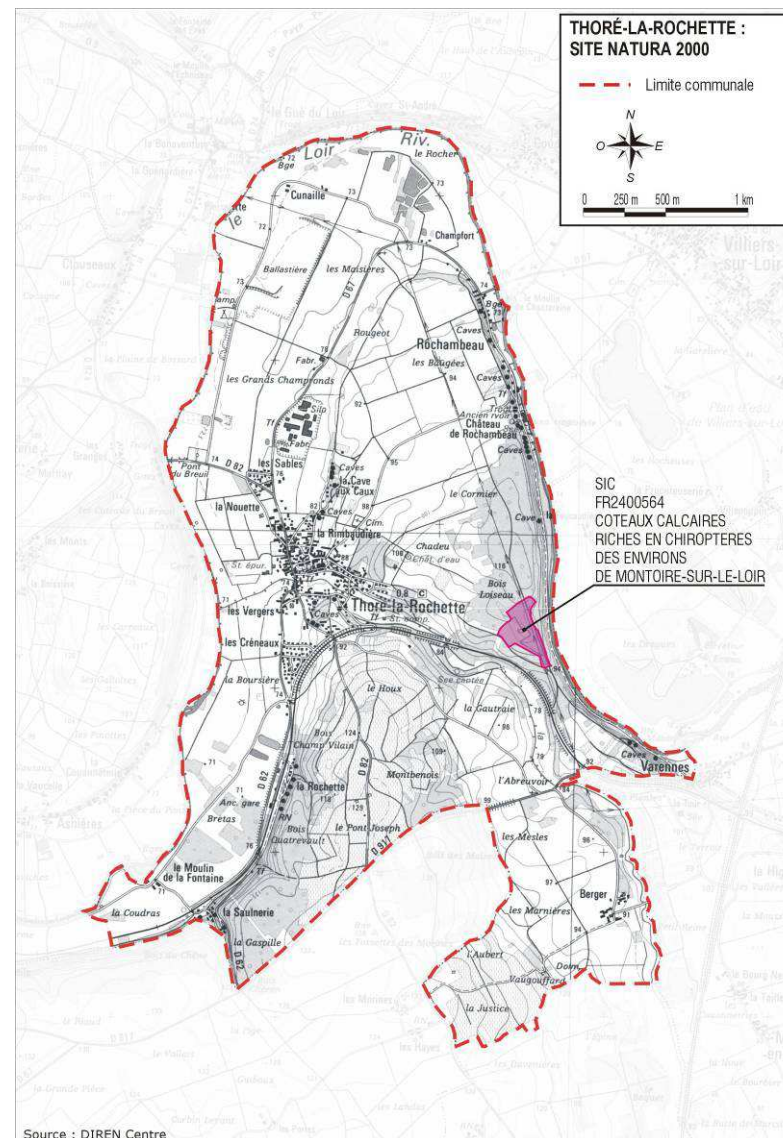
Les pelouses sur calcaires de rebord du plateau de Thoré-la-Rochette correspondent à plusieurs petites clairières dans la chênaie pubescente sur faible pente, d'orientation sud/sud-est. Elles se maintiennent sur de petites surfaces, en liaison avec l'entretien de la ligne électrique présente.

Ce sont des pelouses calcaires sèches à semi-sèches, dominées par les graminées sociales (Brachypode, Brome érigé) auxquelles s'ajoutent les espèces caractéristiques suivantes : Genêt des teinturiers, Hippocrépide en toupets, Cirse acaule, Laîche glauque, Brunelle laciniée, Petite sanguisorbe, Sésélie des montagnes, Héliantheme commun... Par places, quelques espèces ligneuses (Bouleau verruqueux, Cornouiller sanguin, Viorne lantane) indiquent le stade pionnier de la dynamique du milieu vers la chênaie pubescente.

Par ailleurs, on notera que 12 espèces patrimoniales (protégées en région Centre et/ou déterminantes de ZNIEFF) ont été notées sur ces pelouses : Cardoncelle molle (lisière), Céphalanthère à grandes fleurs, Céphalanthère à longues feuilles, Epipactis de Müller, Orchis moucheron, Ophioglosse commun (dépression humide), Ophrys mouche, Orchis militaire, Orchis brûlé, Orchis singe, Rosier pimprenelle et Choin noirâtre (dépression humide).



Pelouse calcicole sous la ligne électrique au niveau de « Bois Loiseau »



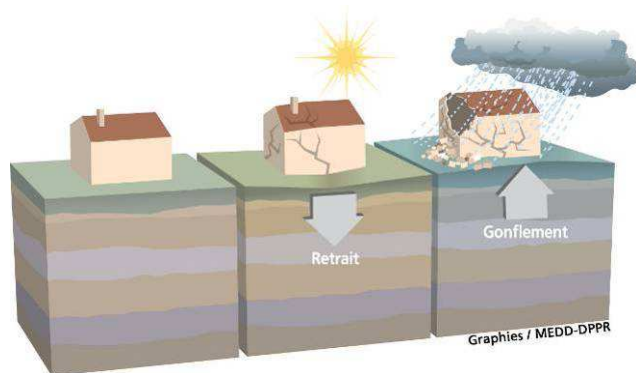
Milieus naturels, risques et nuisances

Des risques naturels à prendre en compte

Risques de mouvement de terrain liés au retrait-gonflement des argiles

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

C'est un risque naturel généralement consécutif aux périodes de sécheresse ; en effet, en fonction des conditions météorologiques, les sols argileux superficiels peuvent varier de volume suite à une modification de leur teneur en eau : retrait en période de sécheresse, puis gonflement au retour des pluies (cf. figure ci-dessous).

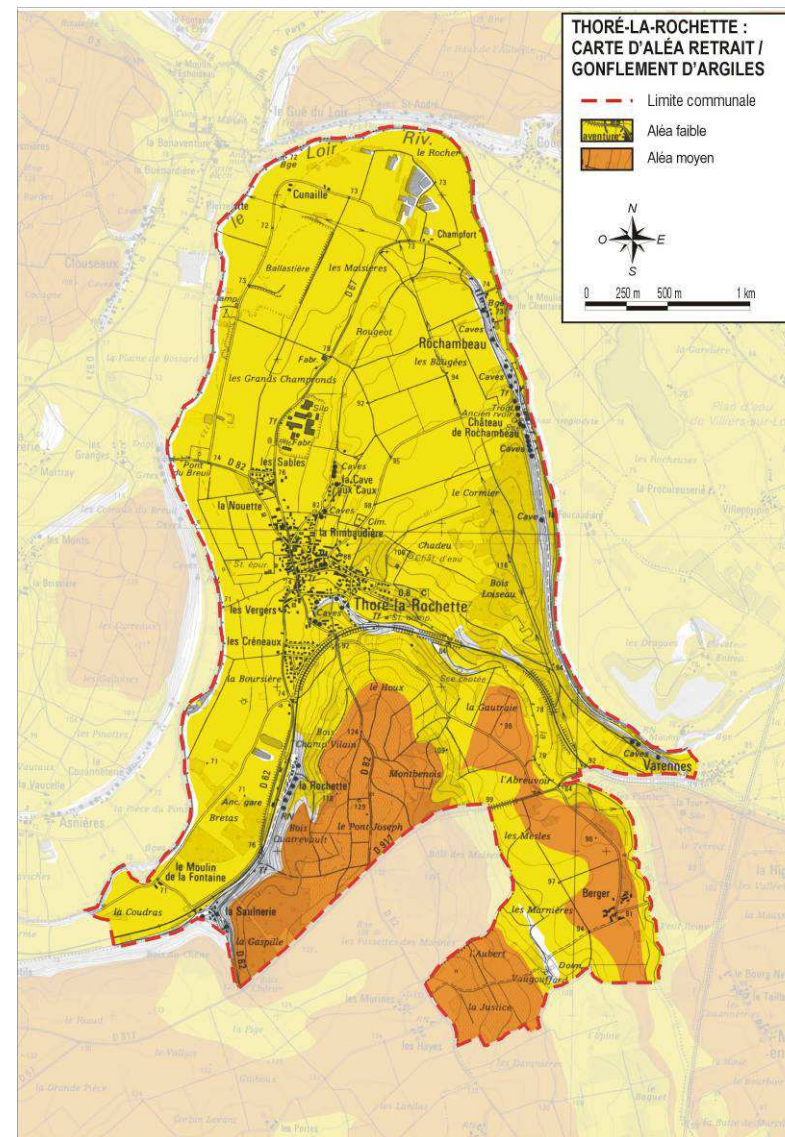


Source : DDE Seine-Maritime

D'après la carte d'aléa du retrait-gonflement des sols argileux réalisée par le BRGM (site internet www.argiles.fr), la commune de Thoré-la-Rochette est affectée à différents titres par ce risque :

- **aléa moyen** au niveau des formations datées du Crétacé terminal à l'Oligocène (cf. carte géologique), correspondant à une grande partie des surfaces localisées au sud de la voie ferrée ;
- **aléa faible** sur le reste de la commune.

Le classement d'une grande partie du sud de la commune en aléa moyen implique une vigilance particulière vis-à-vis des règles de construction dans ces zones.



Milieus naturels, risques et nuisances

Risques de mouvement de terrain liés aux cavités souterraines

Les affaissements et effondrements occasionnés par les cavités peuvent générer des désordres sur les constructions.

Selon les informations du BRGM (site internet www.cavites.fr), des cavités souterraines naturelles ou artificielles (caves) existent sur la commune de Thoré-la-Rochette : 2 caves au niveau du bourg, 2 caves au niveau de la RD 82 dans le bourg, 4 caves au niveau de « La Cave aux Caux », 1 cave au niveau de « La Rochette », 2 caves au niveau de « La Saulnerie », 1 cave au niveau du château de Rochambeau et 5 caves au niveau de « Rochambeau ».

En réalité, il est estimé la présence d'environ 350 cavités sur le territoire communal (principalement des caves). La plus grande vigilance doit donc être observée au niveau de ces secteurs et les risques de mouvement de terrains (effondrements...) devront être diagnostiqués de façon précise avant chaque aménagement.

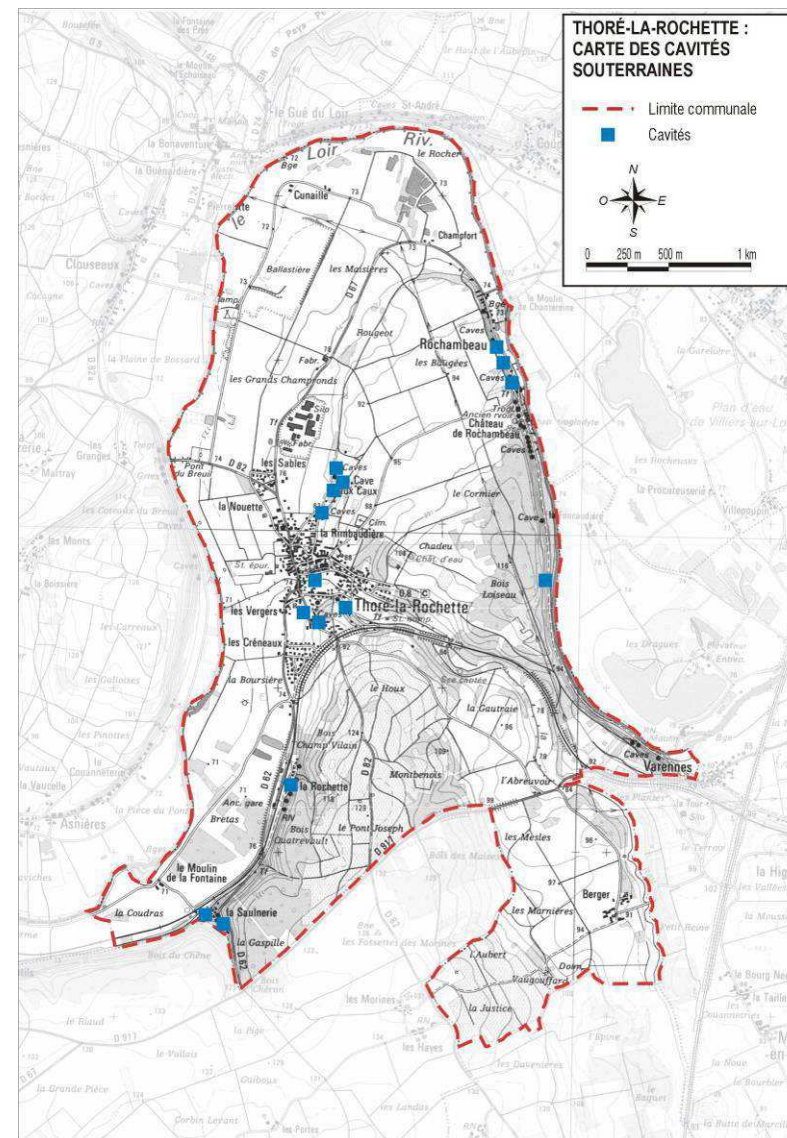
On notera à ce sujet qu'un atlas des mouvements de terrain est actuellement en cours de réalisation au niveau de la vallée du Loir sur l'ensemble du département du Loir-et-Cher.



**Entrées de caves au niveau
de « La Rochette »**



**Entrées de caves au niveau de
« Rochambeau »**



Milieux naturels, risques et nuisances

Des préconisations d'entretien des coteaux seront utiles à mener dans les secteurs soumis à risque de mouvement de terrain lié à la présence de cavités souterraines. Ci-après, une liste des mesures préventives à prévoir :

- privilégier une végétation adaptée à la fixation des sols qui freine le ruissellement tout en limitant les infiltrations.
- conservation des éléments de soutien (piliers) des caves sans créer de nouvelles ouvertures, en particulier au niveau des habitations troglodytiques.
- restaurer les fossés collecteurs et des caniveaux en crête de talus en prenant les dispositions techniques nécessaires pour ne pas aggraver la situation.
- mise en place de cuvettes dimensionnées en crête de coteau.
- enherber entre rangs de vigne.
- mise en place d'un fossé drainant en aval des zones de cultures sur les parcelles agricoles dont les eaux seront conduites jusqu'à l'exutoire le plus proche.

Milieux naturels, risques et nuisances

Risques d'inondation

On identifie trois types de risques inondation :

- inondation par débordement de rivières,
- inondation par remontées de nappe phréatique,
- inondation par ruissellement ou mise en charge de réseau pluvial.

L'ampleur de ces inondations est fonction de l'intensité et la durée des précipitations, de la surface et la pente du bassin versant, de la couverture végétale et de la capacité d'absorption du sol, de la présence d'obstacles à la circulation des eaux.

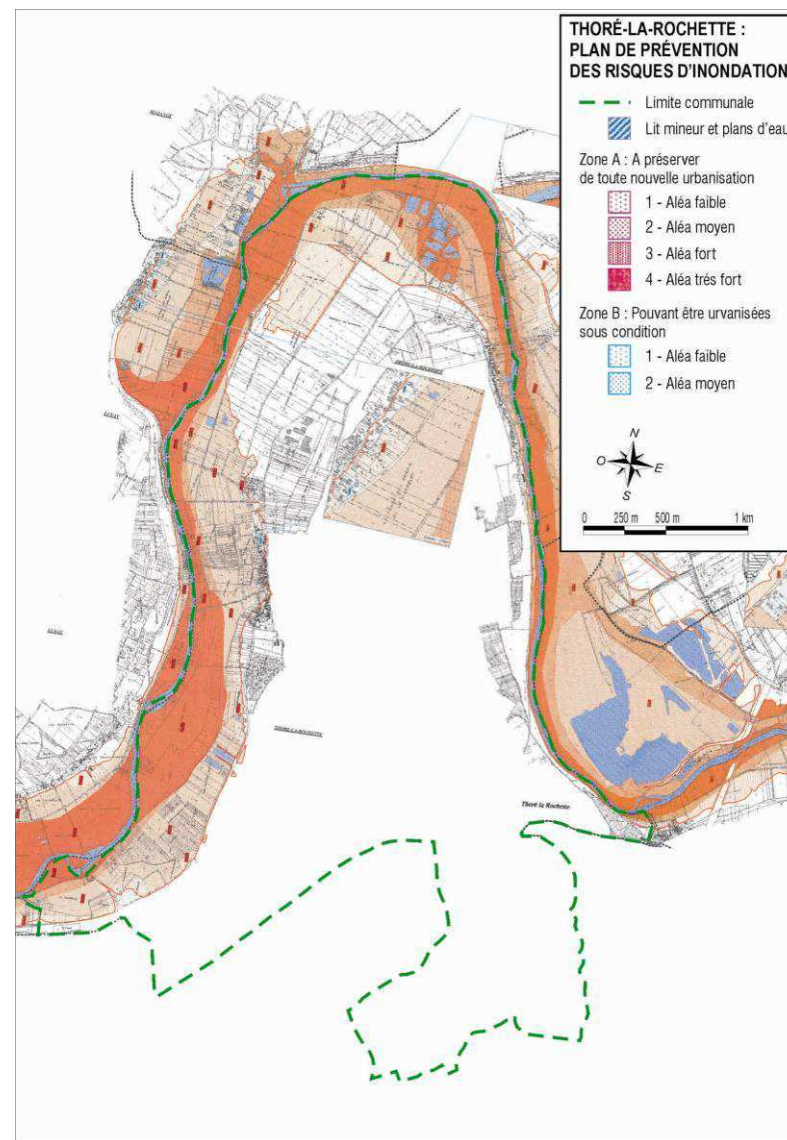
Débordement de rivières

La commune de Thoré-la-Rochette est concernée par le risque d'inondation du Loir. Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Loir en Loir-et-Cher a été approuvé par arrêté préfectoral le 17 octobre 2003.

Deux facteurs sont pris en compte pour définir le niveau d'aléa : la hauteur d'eau lors de la submersion et la vitesse du courant. Quatre niveaux d'aléa ont ainsi été déterminés :

- 1 - **aléa faible** : profondeur de submersion inférieure à 1 m sans vitesse marquée.
- 2 - **aléa moyen** : profondeur de submersion comprise entre 1 et 2 m avec vitesse nulle ou profondeur de submersion inférieure à 1 m avec vitesse marquée.
- 3 - **aléa fort** : profondeur de submersion supérieure à 2 m avec vitesse nulle ou faible, ou profondeur comprise entre 1 et 2 m avec vitesse moyenne à forte.
- 4 - **aléa très fort** : profondeur de submersion supérieure à 2 m avec vitesse moyenne à forte, ou danger particulier : débouchés d'ouvrages...

A Thoré-la-Rochette, la zone inondable correspond à la plaine située de part et d'autre du lit mineur du Loir. Plusieurs secteurs habités se trouvent d'ores et déjà dans cette zone inondable, notamment au niveau de la frange ouest du bourg (aléa faible).



Milieux naturels, risques et nuisances

Risques de remontées de nappes

Le risque de remontées de nappes est gradué selon une échelle variant de sensibilité très faible à sensibilité très forte, voire nappe sub-affleurante.

C'est un phénomène lié à des conditions de pluviométrie exceptionnelle dans un contexte où les nappes présentent des niveaux élevés ; le niveau de la nappe est alors susceptible d'atteindre la surface du sol, provoquant alors une inondation.

Toutes les roches ne comportent pas le même pourcentage d'interstices. Par ailleurs, la dimension de ces vides permet à l'eau d'y circuler plus ou moins vite : elle circulera plus vite dans les roches de forte granulométrie. En revanche dans les aquifères à faible pourcentage d'interstices, il faudra moins d'eau pour faire s'élever le niveau de la nappe d'une même hauteur.

Concernant le risque d'inondation par remontées de nappes, les données disponibles à l'échelle communale traduisent des risques élevés (nappe sub-affleurante) au niveau des vallées des deux cours d'eau traversant la commune, à savoir les vallées du Loir et du ruisseau de la Brisse. Les risques sont en revanche faibles à très faibles au droit des points hauts de la commune (plateaux nord et sud).

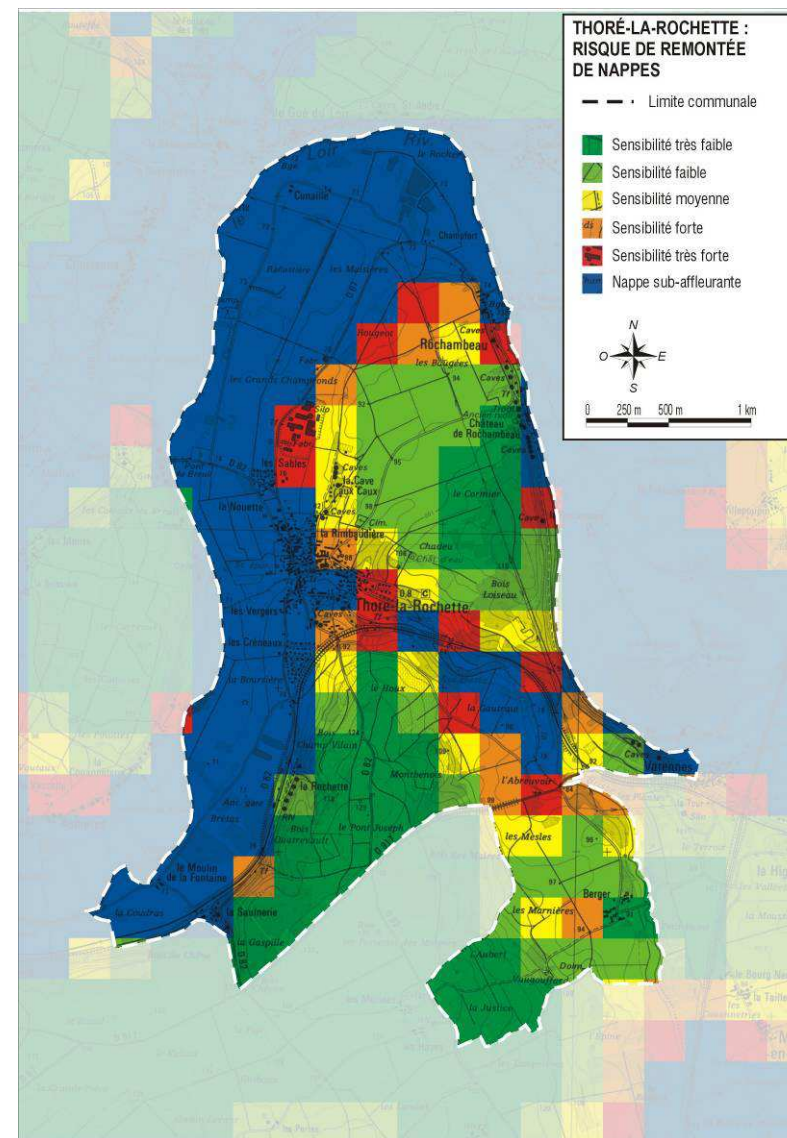
Risques d'inondation par ruissellement ou mise en charge du réseau d'eaux pluviales

Concernant le risque d'inondation par ruissellement ou mise en charge du réseau pluvial, aucun dysfonctionnement majeur n'est recensé sur la commune.

Risque de tempête

Avec des vents pouvant atteindre 90 km/h, l'ensemble du département du Loiret est concerné par ce phénomène.

Impuissants face à l'occurrence du phénomène, il est possible d'en prévenir les effets par le biais de mesures d'ordre constructif, par la surveillance météorologique (prévision) et par l'information de la population et l'alerte.



Milieus naturels, risques et nuisances

Risque sismique

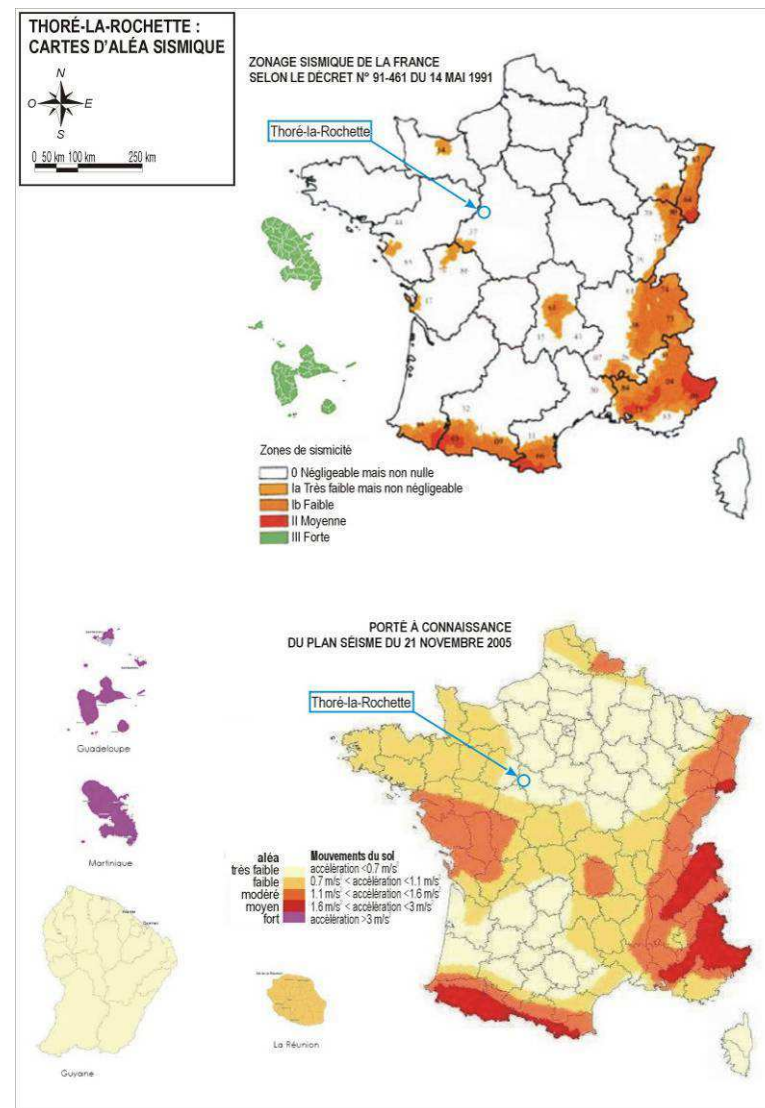
Depuis mai 2011, le risque sismique a été réévalué sur l'ensemble du territoire métropolitain. Le département du Loir-et-Cher est classé en **zone sismique 1**³, c'est-à-dire une sismicité très faible, mais non nulle. Aucune secousse d'intensité supérieure à VIII n'a été observée historiquement ; les déformations tectoniques récentes sont de faible ampleur.

Le classement de la commune de Thoré-la-Rochette en zone de sismicité très faible mais non nulle n'implique aucune vigilance particulière vis-à-vis des règles de construction.

Les décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 complétés par l'arrêté du 22 octobre 2010 précisent la nouvelle classification et les nouvelles règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la catégorie dite « risque normal ». Le spectre de réponse en accélération à utiliser est défini dans le cadre de construction parasismique dites « EC8 » disponibles auprès de l'AFNOR (norme NF EN 1998-1).

Pour les installations classées à risque « spécial » situées en zone de sismicité 1 ou 2, un spectre a priori est défini.

Le préfète peut, s'il juge nécessaire, demander la réalisation d'une étude spécifique pour toutes les installations classées, y compris celles soumises au « risque normal » ou celles situées en zone de sismicité 1 ou 2.



³ Accélérations du sol inférieures à 0,7 m/s².

Le zonage sismique français en vigueur à compter du 1er mai 2011 est défini dans les décrets n° 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010. Ce zonage, reposant sur une analyse probabiliste de l'aléa.

Milieux naturels, risques et nuisances

La commune de Thoré-la-Rochette n'est concernée par aucun risque industriel. En effet, aucun établissement classé SEVESO ni aucun silo de stockage de céréales ou de dépôt d'engrais n'existe sur la commune ou à proximité.

Transport de matières dangereuses

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport par voie routière, ferroviaire, ou par canalisation, de matières dangereuses. Il existe alors des risques d'explosion, d'incendie (60% des transports de matières dangereuses concernent des liquides inflammables) ou de dégagement de produits toxiques dans l'atmosphère, l'eau ou le sol...

Selon le Dossier départemental des risques majeurs du Loir-et-Cher, ce risque est considéré comme faible sur la commune de Thoré-la-Rochette, aucun axe majeur de transport ne traversant le territoire.

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Nom de l'établissement	Type d'activité	Précisions...	Localisation	Régime
CHAVIGNY	Préfabrication d'éléments en béton	Mélange de pierres, minerais, emploi de matériel vibrant	1 route de Rochambeau	Déclaration
CHAVIGNY	Exploitation de carrière	Tonnage annuel à extraire autorisé de 51 000 tonnes	Champfort, Les Petits Champforts, Les Grands Champs	Autorisation
PERDEREAU Marie-Odile	Elevage de volailles	45 000 animaux équivalent habitant	Berger	Autorisation
PRECICAST	Fonderie de précision	Fonderie métaux, métaux et alliages, abrasives, réfrigération/compression	24 route de Rochambeau	Déclaration
SODISAC	Façonnage, emballage papier		5 route de Rochambeau	Déclaration
PERRON RIGOT	Fabrication bougies d'ambiance		22 route de Rochambeau	Déclaration
CROSNIER	Menuiserie		4 rue des Ecoles	Déclaration
GAEC Brazilier	Vinicole	Préparation, conditionnement de vins pour capacité de 1 590 hl/an	17 rue des Ecoles	Déclaration
COLIN Patrice	Vinicole	Préparation, conditionnement de vins pour capacité de 1 300 hl/an	5 rue de la Gaudeterrie	Déclaration
GAEC Creuzet	Vinicole	Préparation, conditionnement de vins pour capacité de 785 hl/an	4 rue du Bois Velaudin	Déclaration
EARL Norguet	Vinicole	Préparation, conditionnement de vins pour capacité de 785 hl/an	3 Berger	Déclaration

Source : Préfecture, aout 2009

Milieus naturels, risques et nuisances

➔ Pollutions et nuisances

Le registre français des émissions polluantes a pour objet de faciliter l'accès au public à l'information en matière d'environnement en ce qui concerne les émissions dans l'eau, dans l'air, dans le sol ainsi que la production de déchets dangereux des installations industrielles et des élevages. Ce registre, réalisé avec l'appui technique de l'Office International de l'Eau, contribue ainsi à l'amélioration de la connaissance environnementale, à la prévention et à la réduction de la pollution et des risques pour l'environnement.

Ce registre est constitué des données déclarées chaque année par les exploitants. L'obligation de déclaration par les exploitants des installations industrielles et des élevages est fixée (polluants concernés et seuils de déclaration) par l'arrêté du 24 décembre 2002 relatif à la déclaration annuelle des émissions polluantes des installations classées soumises à autorisation (JO du 7 mars 2003).

Pour de nombreuses raisons, un tel registre ne peut être exhaustif.

Les installations concernées sont les installations classées soumises à autorisation préfectorale, et plus particulièrement les installations relevant de la directive IPPC (directive 96/61/CE relative à la prévention et à la réduction intégrées de la pollution). Le registre vise cent polluants pour les émissions dans l'eau, cinquante pour les émissions dans l'air (notamment des substances toxiques et cancérogènes) et 400 catégories de déchets dangereux. En cas d'anomalie les exploitants ont la possibilité d'en informer le service d'inspection des installations classées dont ils dépendent et d'effectuer une demande de modification des données publiées.

Ces données sont notamment utilisées par l'Administration dans les diverses actions de réduction des pollutions qui sont engagées par l'inspection des installations classées. Elles permettent de réaliser les synthèses nationales sur la qualité de l'air, de justifier du respect par la France de ses engagements internationaux, de la mise en œuvre des directives européennes, d'alimenter le registre national CO₂ créé pour la mise en œuvre de la directive du 13 octobre 2003 établissant un système d'échange de quotas d'émissions de gaz à effet de serre dans la communauté.

Sur la commune de Thoré-la-Rochette, aucun établissement n'est inscrit au registre français des émissions polluantes.

Pollution des sols

Deux bases de données du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire (MEEDDAT) recensent les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventifs ou curatifs :

- BASIAS (Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service) ; réalisée avec le BRGM ;
- BASOL.

On note que l'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne signifie pas obligatoirement qu'une pollution du sol existe à son endroit, mais seulement qu'une activité polluante a occupé le site dont les sols peuvent donc avoir été souillés.

Sur la commune de Thoré-la-Rochette, on ne recense aucun site BASOL, mais 4 sites BASIAS existent sur le territoire, en particulier au niveau du bourg (tableau ci-contre).

Nom de l'entreprise et type d'activité polluante	Localisation	Etat d'occupation
GAUTHIER Entreprise Garages, ateliers, mécanique et soudure, Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin particulier	CD n°82	Inconnu
Etablissement CHAVIGNY Dépôt de liquides inflammables	CVO n°3	En activité
SA PRECICAST Fonderie d'acier, Traitement et revêtement des matériaux, Découpage, Fabrication de coutellerie, Transformateur	Les Fonds de Champrond	Inconnu
BONVALLET Entreprise Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin particulier	Route de Montoire	Inconnu

Milieux naturels, risques et nuisances

Qualité de l'air

En l'absence de station de mesure de la qualité de l'air sur la commune de Thoré-la-Rochette, l'analyse de la qualité de l'air repose sur le recensement des sources de pollution.

A Thoré-la-Rochette et à proximité, il n'existe pas d'industrie lourde émettrice de gaz polluants. D'autre part, la population de la commune n'est pas suffisante pour que le chauffage des bâtiments par les hydrocarbures ou le bois puisse générer une pollution significative de l'atmosphère.

La principale source de pollution de l'air de la commune reste donc la **circulation automobile** : la combustion des carburants dégage ainsi du dioxyde de carbone (CO₂), du monoxyde de carbone (CO), du monoxyde d'azote (NO), du dioxyde d'azote (NO₂) et du dioxyde de soufre (SO₂).

Les voies les plus polluantes sont les plus fréquentées, à savoir :

- la RD 917, où circulent quotidiennement 2 280 véhicules (comptage 2006 à l'ouest de la RD 82) à 3 272 véhicules (comptage 2006 à l'est de la RD 82) qui traverse le sud de la commune d'est en ouest ;
- la RD 82, qui traverse la commune selon un axe sud-est / nord-ouest (1 270 véhicules par jour au nord du bourg) ;
- la RD 67, qui traverse la commune selon un axe nord / sud (entre 500 et 1 000 véhicules par jour au sud du bourg).

La pollution atmosphérique liée au trafic routier reste néanmoins limitée, la configuration générale de la commune favorisant une bonne disparition des gaz d'échappement. Il est donc vraisemblable que la **qualité de l'air est satisfaisante** à Thoré-la-Rochette, probablement meilleure que celle observée au centre-ville de Blois. Cette station de mesure est en effet la plus proche de Thoré-la-Rochette ; la moyenne de l'indice de la qualité de l'air sur la période 2002-2007 au niveau de cette station est de 3 (bon) sur une échelle allant de 1 à 10 ; le polluant le plus préoccupant est l'ozone, suivi des matières en suspension.

III – LECTURE PAYSAGERE

Une commune : des micro-paysages

➔ Le « paysage » : une notion abstraite mais une reconnaissance règlementaire depuis 1993.

La notion de paysage est relativement récente. Une définition aujourd'hui largement partagée est celle contenue dans la Convention européenne du Paysage, adoptée en Conseil européen en 2000 : « **le paysage désigne une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations** ».

Définition du Comité départemental et de l'archéologie du Loir-et-Cher dans son ouvrage, Patrimoine dans votre commune, n°23 : « *Le paysage se définit comme une entité complexe héritée de la géologie, de la topographie et du couvert végétal, modifiés par l'intervention humaine : faire valoir agricole, routes et constructions* ».

La relation au paysage est indubitablement **subjective**, au grès des perceptions propres à chaque observateur qui le contemple. L'analyse paysagère rédigée, ci-après, résulte d'un point de vue extérieur, qui ne prétend pas être exclusif.

- **La loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages**

Cette loi concerne la protection et la valorisation des Paysages qu'ils soient naturels, urbains, ruraux, banals ou exceptionnels. Celle-ci offre un cadre de gestion qui doit être pris en compte dans les documents d'urbanisme. Les incidences prévisibles de l'application du PLU sur les paysages seront appréciés en vertu de ladite loi.

On notera par ailleurs que la reconnaissance des paysages est clairement mentionnée à l'article L 110 du Code de l'urbanisme : « [...] de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages [...] ».

- **L'unité de paysage**

Une des manières d'apprécier les logiques paysagères sur un territoire porte sur l'identification d'**unité(s) de paysage**. Pour ce faire, un travail d'investigation doit permettre de faire émerger une somme de caractéristiques plus ou moins convergentes, aboutissant in fine à la création de ressentis homogènes pour le promeneur qui foule ces espaces.

Une unité de paysage se définit par une homogénéité des impressions qui sont perçues sur un territoire, ou du moins par une récurrence de certaines ambiances déterminantes.

Thoré-la-Rochette s'inscrit dans la **région naturelle de la vallée du Loir**.

Une commune : des micro-paysages

De ce postulat émerge **trois grandes unités de paysage** aux contours plus ou moins bien délimités :

- L'unité des vallées (Le Loir, La Brisse),
- L'unité des coteaux,
- L'unité des plateaux.

Localement pourtant, au grès de l'exposition solaire des versants ou de la qualité pédologique des terres alluviales, des **micro-paysages** apparaissent, ajoutant par endroit une plus-value certaine au capital paysager. La valorisation des atouts paysagers est à ce titre remarquée sur la commune qui dispose entre autres de la Maison du Vin et de la Vigne, opération pilote auprès du grand public sur la communication du vignoble vendômois.

La succession d'effets de contraste très nets sur la commune magnifie le patrimoine naturel à Thoré-la-Rochette. Il va de soi que l'occupation du sol, fruit de pratiques agricoles séculaires a une incidence directe sur les paysages et leurs évolutions.

Pour ne citer qu'un exemple : le cas du vignoble est révélateur de **l'incidence de facteurs extérieurs sur l'évolution d'un paysage**. Le Phylloxéra (maladie de la vigne) et la crise viticole de 1930 – 1932 ont impacté l'emprise de la vigne sur le territoire, passant de 236 ha plantés en 1862 à 179 ha en 2000.

On remarque au passage la **volatilité de certaines productions**, notamment fruitière, et dont la capacité de rétraction peut être très forte selon les aléas. Les vergers privés, autrefois composante à part entière des paysages du Vendômois et de Thoré-la-Rochette, donnent l'impression d'un abandon partiel.

Extrait du ScoT : « *Les vergers sont cependant en voie de disparition, en raison de remembrements agricoles ou de l'abandon et du manque d'entretien de ces parcelles. Quelques plantations nouvelles de fruitiers sont cependant à remarquer aux abords de la vallée du Loir* ».



L'inventaire des unités de paysage ne peut donc occulter des **mécanismes paysagers de second ordre**, d'emprise limitée, participant de la richesse des ambiances sur le territoire de Thoré-la-Rochette.

Une commune : des micro-paysages

↳ Les paysages des vallées du Loir et de la Brisse

- **Le paysage humide et boisé des fonds de vallées**

Les fonds de vallées du Loir et de la Brisse se caractérisent par leur **naturalité**, sur un bandeau étroit, de part et d'autre des cours d'eau. Il s'y dégage une **ambiance reposante**, avec par endroit des **paysages bucoliques**.

Les vues sont plutôt courtes, régulièrement entrecoupées par des rideaux boisés, prenant la forme de haies, bosquets ou boisements massifs. La densité de la trame boisée est croissante à mesure que l'on se rapproche du lit mineur, créant ainsi de multiples **continuités écologiques** avec la **végétation rivulaire**, en très bon état de conservation.

Au grès des saisons la couleur de la végétation évolue pour former une mosaïque de teinte. On retiendra la note verte qui se dégage de cet espace en période post-estivale.

Un regard panoramique permet de visualiser les **bourrelets boisés des coteaux du Loir** et d'apprécier les courbes du méandre, très prononcées au Nord de la commune.

Rares sont les aménagements anthropiques qui sont venus se greffer sur les fonds de vallées, à l'exception des clôtures, édifiées pour garder le bétail sur les vastes prairies en bordure du Loir. L'élevage bovin reste l'activité agricole dominante sur cette unité de paysage, avec de nombreuses vaches à viande disséminées tout au long de la vallée. L'utilisation systématique du bois pour les clôtures à bétail limite les effets de rupture en adoucissant les transitions avec les parcelles cultivées tout proches.

Aucune construction à usage d'habitation n'est recensée sur cette unité de paysage. Seuls des équipements de loisirs, à usage temporaire (camping et terrain de football) sont identifiés sur la vallée du Loir.

Quelques **peupleraies** sont repérées sur ces terres humides, toutefois de faible ampleur. Le risque de banalisation de l'espace reste donc mesuré.



Une commune : des micro-paysages

Vallée confidentielle de la Brisse et élevage (secteur du hameau de Berger)



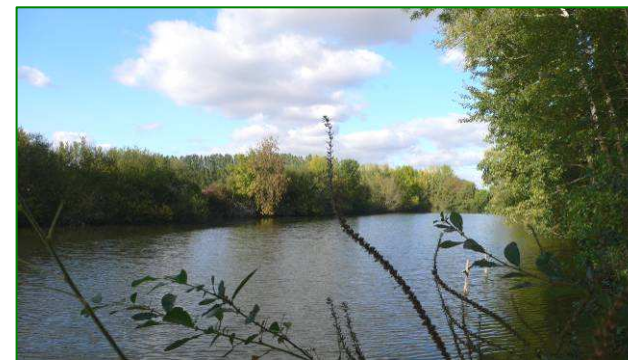
Pièce d'eau camouflée dans une végétation dense (nord)



Aperçu d'une peupleraie plantée à la perpendiculaire du Loir



Cours du Loir et sa ripisylve (vers le Moulin de la Fontaine)



Aménagement privatif sur les bords du Loir au sud du Moulin de la Fontaine

Une commune : des micro-paysages

Transition brutale de l'occupation du sol avec en arrière plan le coteau du Gué du Loir



Occupation de la vallée du Loir (nord)



Abri pour l'élevage intégré au bosquet, sur le secteur Le Rocher, caractérisé par l'utilisation de matériaux de récupération

...ENJEUX...

- *Préserver les espaces prairiaux caractéristiques de la vallée du Loir et qui sont le substrat d'une polyculture sur la commune, par l'activité d'élevage.*
- *Encadrer l'évolution des boisements et de la ripisylve, pour leurs fonctions écologiques, paysagères, hydrauliques et récréatives.*
- *Interdire toute nouvelle construction à caractère résidentielle qui participerait au mitage d'un espace aujourd'hui correctement protégé.*
- *Réglementer l'utilisation des berges du Loir pour les activités de loisirs (pontons, point pêche, etc.) et éviter une dégradation érosive néfaste pour leur stabilité.*
- *Maîtriser l'évolution du bâti agricole et l'utilisation des matériaux de construction.*

Une commune : des micro-paysages

• La vallée « sèche » cultivée et exploitée

Le lit majeur du Loir se singularise par son **ouverture visuelle très forte**, rythmée de manière irrégulière par la présence de boqueteaux ou haies, ponctuant le parcellaire agricole. Ces résidus boisés, que l'on retrouve régulièrement sur les points « accidentés » servent également de **refuge pour l'avifaune**.

L'élément le plus frappant au sein de l'unité de la vallée du Loir est sans conteste cette **distinction très forte de l'usage des sols et des ambiances ressenties**. Il ressort **une image globalement péjorative** de l'unité de la vallée cultivée, plane, dégagée, et sans valeur identitaire marquée.

Dans ce contexte, les éléments verticaux accrochent le regard, et le magnifient rarement. En effet, pour des raisons pratiques, l'on retrouve les principaux témoins de l'activité humaine sur cet espace :

- Une **carrière** en activité sur le secteur de *Champfort* ; dont une partie, qui n'est plus exploitée aujourd'hui a été reconvertie en lieu de pêche,
- Une **ligne électrique RTE**, perceptible au sud de l'écart Cunaille,
- La **zone d'activités** « Les Sapinettes » en sortie nord du bourg.

Haie résiduelle sur l'espace cultivé



Hameau de Cunaille (entrée est)



Ponton de pêche sur les bords de l'ancienne carrière inondée



Face au risque que représente les crues du Loir, certaines portions de voies (RD 67 et chemin d'exploitation) et la zone d'activités ont fait l'objet de **travaux d'endiguement** pour en limiter la vulnérabilité. Des efforts sont également à noter pour qualifier les abords de la zone d'activité ou en réduire la perception par des **plantations d'essences variées**.

L'habitat traditionnel est résiduel, et sa vocation double : agricole et résidentielle

- On citera l'écart de Cunaille (Nord), de Champfort, le secteur des Sables, des Vergers et des Créneaux à hauteur du bourg et le Moulin de la Fontaine.

A l'exception de l'extension exogène des Sables et de la zone d'activités excentrée du bourg de Thoré-la-Rochette, l'habitat traditionnel se localise exclusivement sur les franges de l'unité, préservant ainsi de **larges « poches agricoles »** totalement vierges de toute construction.

Une commune : des micro-paysages

Culture intensive céréalière et boisements embryonnaires en arrière plan



Chemin d'exploitation agricole endigué



Plantation d'une haie le long du camping pour diminuer les vues sur la zone d'activités en arrière plan



Carrière d'extraction de sables sur le Nord de la commune



Une commune : des micro-paysages

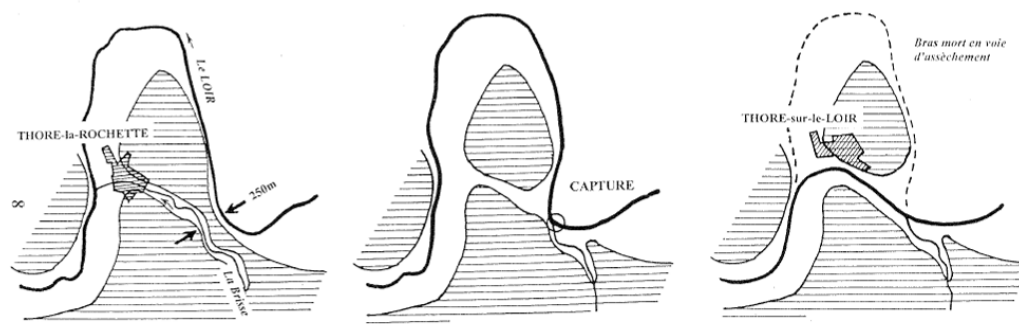
...ENJEUX...

- Poursuivre les efforts de végétalisation aux abords de la zone d'activités pour en réduire les perceptions depuis les voies publiques et les chemins d'exploitation « donnant à voir » ;
- Limiter la hauteur des volumes sur la plaine alluviale pour en limiter l'impact dans le paysage ;
- Identifier et protéger les boisements épars qui participent de la typicité de ce paysage modelé entièrement par la main de l'homme ;
- Encadrer les implantations nouvelles d'intérêt collectif ou agricoles pour conserver un parcellaire fonctionnel et éviter toute contrainte supplémentaire.

⇒ Quelle évolution du méandre du Loir ?

Une étude du CDPA 41 revisite les dynamiques géomorphologiques du Loir et met en évidence la capture de la Brisse dans plusieurs centaines d'années.

• Evolution ancienne : la capture de la Brisse



1- Etat actuel. Au plus court il n'y que 250m entre le Loir et la Brisse.

2- Le méandre amont s'accroît et le Loir capte la Brisse.

3- Empruntant l'ancienne vallée de la Brisse le Loir court-circuite le méandre. Thoré est en grande partie détruit. Le nouveau village reconstruit sur le plateau prend le nom de Thoré-sur-le Loir.

Source : CDPA Loir-et-Cher

Une commune : des micro-paysages

➔ Les paysages de coteaux

- Les coteaux boisés

Les coteaux abrupts du Loir et de la Brisse sont couverts d'une végétation spontanée, d'essences endémiques: pins, chênes, bouleaux, châtaigniers, acacias, etc. Ces boisements permettent de visualiser aisément les linéaires de relief, par un **jeu de soulignement vert continu le long des fonds de vallée.**

La **gestion de ces parcelles forestières est exclusivement privée.** Un projet de réorganisation parcelle « à l'amiable » est en cours pour lutter contre la fragmentation excessive des propriétés.

Route du coteau, entre la Saulnerie et la Rochette



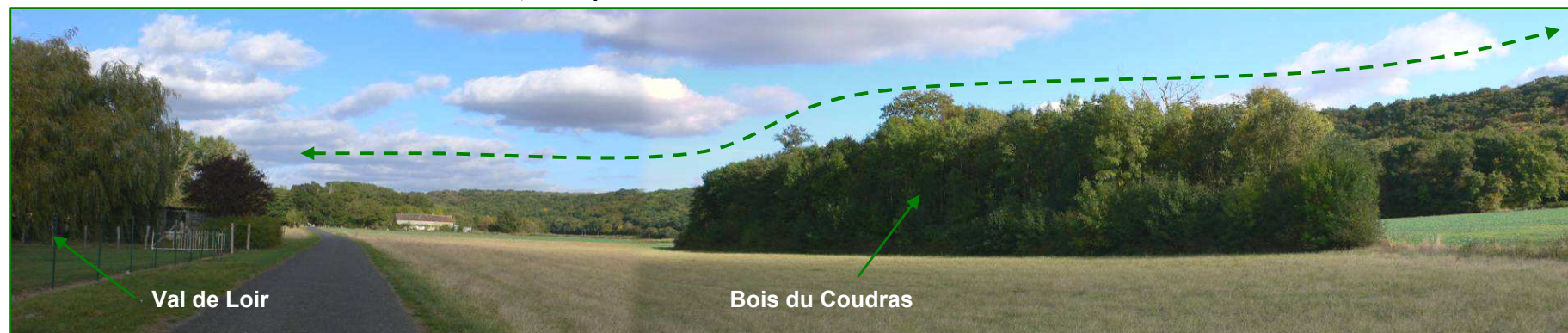
Les boisements s'étendent depuis le pied du coteau jusqu'en rupture supérieure, en limite avec le début du plateau. L'unité se singularise par sa **fermeture visuelle et ses fortes déclivités.** Quelques **espaces de respiration** apparaissent ici ou là, sous la forme de clairière ; témoins de la dynamique forestière en cours.

Coupe de gestion sur le haut du coteau du Loir, secteur de la Gaspille



Une commune : des micro-paysages

Coteau sud-ouest du Loir densément boisé, vu depuis la route du Moulin de la Fontaine



...ENJEUX...

- Protéger le couvert végétal des coteaux pour son rôle anti-érosif, sa capacité à servir de zone refuge pour la faune locale et la richesse qu'il représente ;
- Eviter toute implantation nouvelle à proximité immédiate des lisières forestières, source de biodiversité ;
- Contrôler les installations et occupations du sol au sein de l'espace forestier.

Une commune : des micro-paysages

• Les coteaux viticoles

Introduite selon toute vraisemblance durant la civilisation gallo-romaine (fin du 1^{er} siècle avant JC, début de l'1^{er} siècle après JC), la vigne apparaît indissociable du quotidien des Thoréens. Périodes fastes et creuses vont se succéder au fil des décennies, sur la base d'éléments conjoncturels (maladie) et structurels (voie ferrée, crise de la demande).

Depuis 2001, le vignoble est reconnu sous l'appellation d'origine contrôlée (AOC) des Coteaux du Vendômois.

Les vins AOC doivent répondre à un certain nombre de conditions de production fixées par arrêté. Les aires d'appellation sont caractérisées par une délimitation parcellaire. Elles sont officiellement agréées par l'INAO.

Rangs de vigne sur le coteau de Montbenois



Désignation	Touraine
Appellation(s)	Coteaux du vendômois
principales(s)	
Type d'appellation(s)	AOC
Reconnue depuis	2001
Région parente	Centre
Sol	Argiles à silex sur soubassement calcaire
Superficie plantée	152 hectares
Cépages dominants	Vin rouge : Pineau d'Aunis, Cabernet-Franc, Pinot Noir et Gamay Vin rosé : Pineau d'Aunis Vin blanc : Chemin blanc et Chardonnay
Production	9 600 hectolitres

Source : Passion du vin

La configuration de la commune conditionne le dégagement de **nombreuses vues sur le vignoble de Thoré**, particulièrement intéressantes sur l'arrière du bourg. Depuis le haut du coteau, en mitoyenneté avec la RD 917, le vignoble court sur un **large bandeau aux formes géométriques**, et avale l'ensemble du coteau jusqu'à atteindre le pied de la rivière. A noter que la voie ferrée fait office de transition entre les limites Sud du bourg et le début du vignoble. La RD 82 offre l'opportunité de pénétrer au cœur du massif de vignes et d'en découvrir l'emprise spatiale. A cet instant, de longs panoramas s'offrent aux visiteurs sur la plaine alluviale du Loir et ses coteaux taillés dans la roche calcaire sur les communes limitrophes.

Cette **culture en rangs ordonnés**, bien que mécanisée, demeure excessivement **esthétique** et un **support d'un développement touristique** non négligeable. En témoigne le passage du **chemin de grande randonnée 655 au cœur des vignobles de Thoré**. Les coteaux évasés de la Brisse renferme également une trame viticole compacte, dominant généreusement le plateau céréalier en contrebas.

Une commune : des micro-paysages

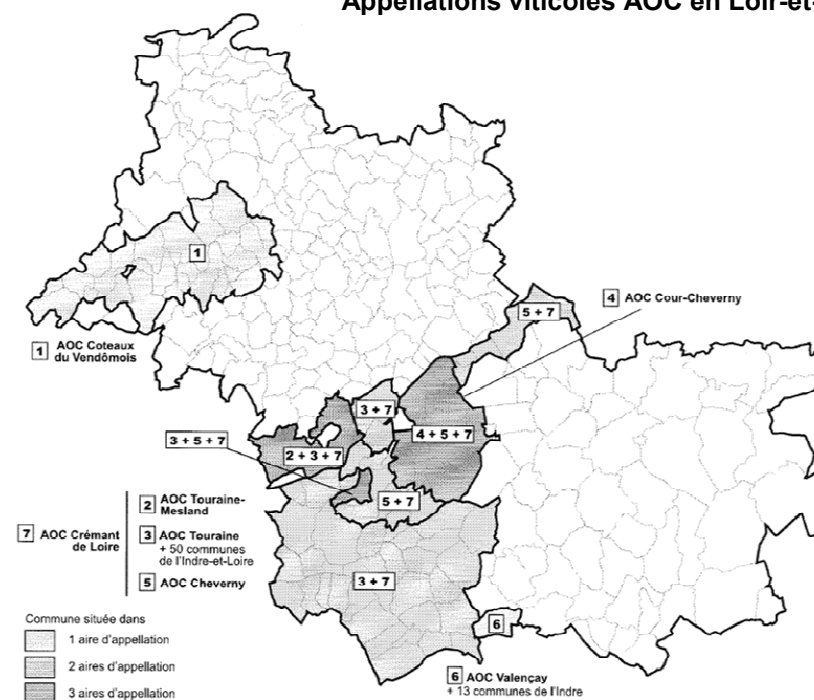
Aperçu du coteau planté de la Brisse, encadré de boisements, entre les hameaux de Berger et des Morines (commune de Villiersfaux)



...ENJEUX...

- Reconnaître la valeur économique, paysagère et touristique du vignoble Vendômois en l'inscrivant dans un projet dynamique de protection et valorisation ;
- Protéger le patrimoine associé à cette culture (maisons de vignes notamment) ;
- Eviter la fermeture des espaces aux abords du vignoble pour en préserver les vues sur celui-ci.

Appellations viticoles AOC en Loir-et-Cher



Une commune : des micro-paysages

➔ Les paysages de plateaux

- Les plateaux ouverts cultivés

Les plateaux viennent compléter le maillage des unités de paysage sur la commune, en offrant de larges ouvertures sur l'horizon. Points hauts par définition, les plateaux sont également des **espaces légèrement ondulés**, favorisant la **culture de céréales**. En atteste sur la photo ci-contre du château d'eau de Thoré, à environ 100 m d'altitude et qui permet d'alimenter en eau potable l'ensemble du bourg situé plus bas.

Plusieurs **boisements, de consistance inégale**, sont identifiés sur les bordures extérieures des plateaux. Une **ceinture verte** matérialisée par la végétation de haute tige des coteaux vient marquer une nette délimitation.

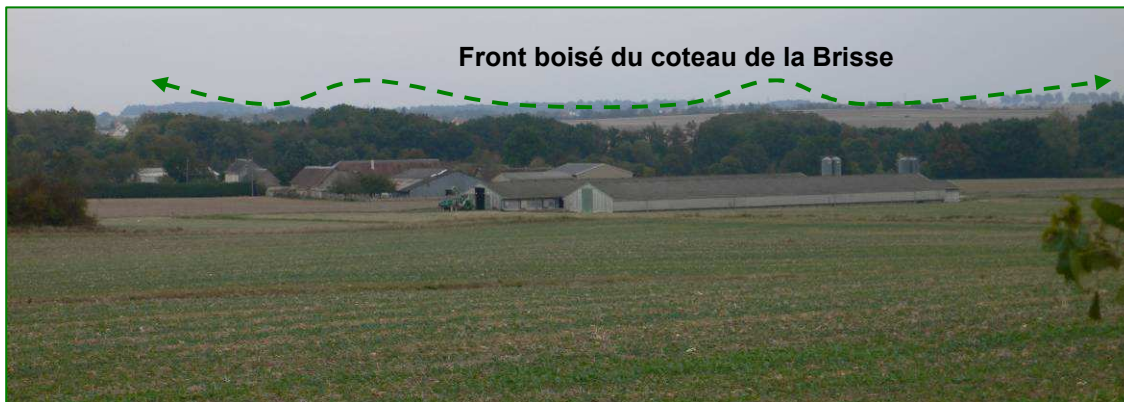
Quelques chevaux et une exploitation avicole sur le hameau du Berger apportent un supplément de diversité aux pratiques agricoles et de loisirs exercés sur les plateaux.

Des pavillons sont également retrouvés sur les pentes du plateau adossé au bourg (secteur de la Rimbaudière).

Château d'eau



Installations avicoles au hameau du Berger



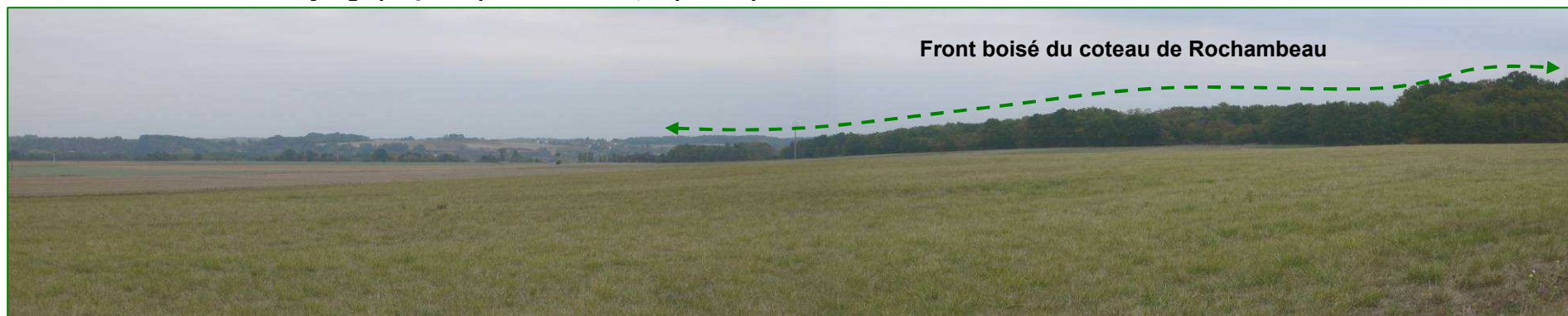
Front boisé du coteau de la Brisse

Chevaux sur le rebord du plateau sur les hauteurs du bourg



Une commune : des micro-paysages

Paysage perçu du plateau du Loir, depuis le point du château d'eau



Habitation sur l'espace en interface entre la plaine alluviale et le plateau



...ENJEUX...

- Protéger les boisements épars qui participent du fonctionnement paysager de l'unité de paysage ;
- Conserver des espaces agricoles vierge de toute construction ;
- Contenir les projets d'extension du bourg qui pourraient venir grignoter l'espace du plateau (capital économique pour les agriculteurs et covisibilité entre les différents plateaux).

Une commune : des micro-paysages

➔ Les paysages « artificiels »

Force est de constater que les **établissements humains sont fortement regroupés** au sein de l'entité du bourg de Thoré-la-Rochette. Le mitage, quasi inexistant, se cantonne à des installations traditionnelles en rapport à l'énergie hydraulique (Moulin de la Fontaine) à des besoins de proximité d'espaces de pâtures (Le Berger et Cunaille) ou bien à une nécessité de protection vis-à-vis des risques d'inondabilité des rivières (Rochambeau, la Saulnerie, la Rochette)

- **Le bourg**

Les paysages artificiels sont regroupés aux abords immédiats du bourg, en rapport à la Brisse. On distingue les éléments ponctuels (château d'eau, clocher, hangars, etc.) évolutif (nappe urbaine) et linéaire (voie ferrée). On rappellera que **toute intervention humaine génère des incidences directes ou indirectes sur la lecture paysagère**.

Le bourg originel, lové sur son éperon rocheux, surplombe les extensions contemporaines, qui ont suivi un mouvement d'extension latéral, le long du lit du Loir.

L'enveloppe du bourg est contenue par différentes **contraintes technico-physiques** qui conditionne son étirement Nord-Sud. Les limites de l'urbanisation sont plutôt lisibles.

Si le clocher est perceptible d'assez loin, le bourg dans sa globalité reste plutôt discret, camouflé par divers boisements et profitant avantageusement des reliefs en présence.

Vue sur le bourg depuis le chemin rural parallèle au cours du Loir



Une commune : des micro-paysages

- **Les entités périphériques**

Les rares unités de peuplement que l'on retrouve sur le territoire sont teintées d'originalité. Chacun des bâtis est le résultat d'opportunités de sites et de situation. Ci-dessous, quelques photographies représentatives de l'habitat traditionnel à Thoré-la-Rochette :

Habitat troglodyte à la Rochette



Moulin de la Fontaine



Ferme au hameau de Cunaille



- **La zone d'activités « Les Sapinettes »**

L'emprise, l'implantation et la vocation de la zone d'activités concourent à une forte visibilité depuis de nombreux points de la commune. La verticalité des volumes décrochent sensiblement avec l'horizontalité de l'unité de paysage. Les vues sur l'entreprise Chauvigny et ses affouillements sont d'ailleurs peu valorisants depuis le chemin rural de la Cave aux Caux. Quelques boisements résiduels viennent toutefois adoucir la vue sur cet ensemble déconnecté jusqu'à présent du bourg.



Une commune : des micro-paysages

THORE-LA-ROCHETTE : UNITES DE PAYSAGE

----- Limite communale

Unité des vallées (Le Loir et La Brisse)

- Vallée "naturelle" humide / paysage semi-ouvert
(élevage, prairie, boisement, etc.)
- Vallée sèche cultivée / paysage ouvert
(céréales, endiguement, carrière, etc.)

Unité urbanisée

- Espace actuellement urbanisé / paysage vertical
(bourg et principaux sites de peuplement)

Unité des coteaux

- Coteau boisé / paysage fermé
(boisement de feuillus dominant)
- Coteau viticole AOC Vendômois / paysage ouvert

Unité des plateaux

- Plateau ouvert cultivé / paysage ouvert
(céréaliculture, aviculture, etc.)

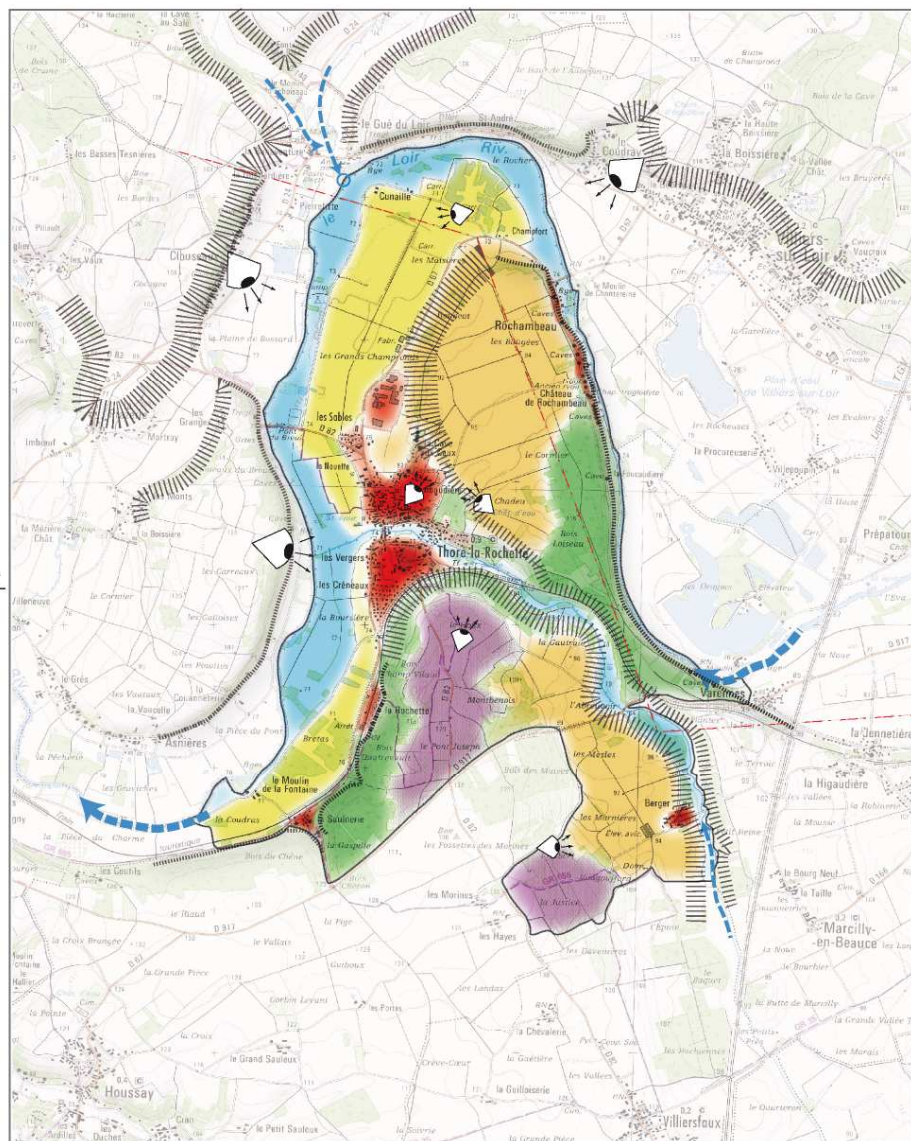
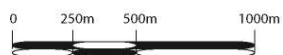
||||| Principales pentes

||||| Principales falaises

--- Ligne électrique > 45 kV

☞ Panoramas

→ Continuités hydrographiques



IV – ORGANISATION TERRITORIALE

Occupation humaine du territoire et morphologie urbaine

THORE-LA-ROCHETTE :
TYPOLOGIE DE L'HABITAT

Densité de l'habitat

- Bourg ancien
- Faubourg
- Opération groupée
- Habitat individuel pavillonnaire
- Habitat individuel traditionnel
- Zone d'activités économique

Éléments à prendre en compte dans le projet de PLU

- Zone inondable (périmètre à titre indicatif)
- Zone de vignoble AOC (périmètre à titre indicatif)
- Jardin collectif

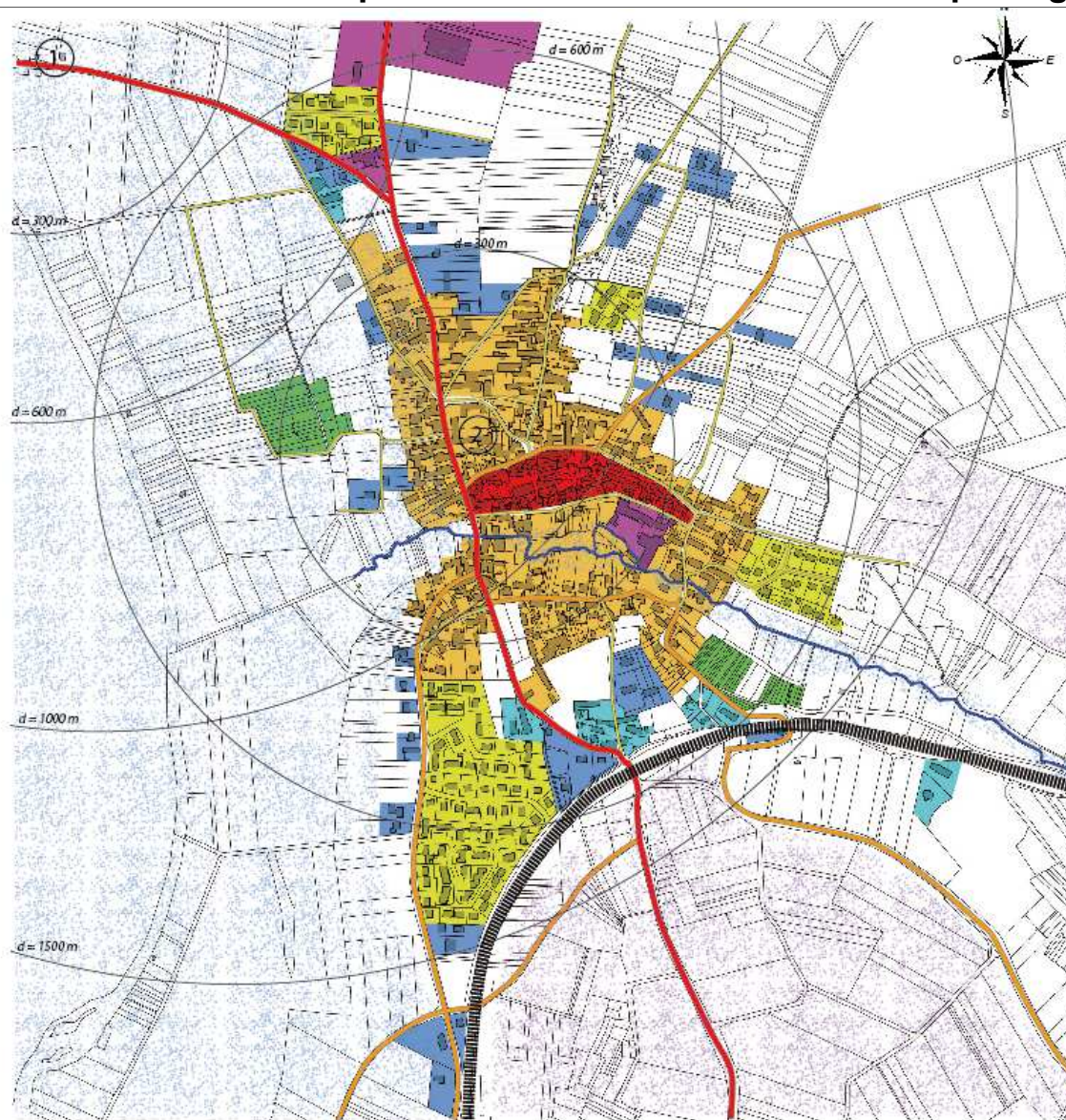
Réseau viaire

- Voie primaire, de desserte intercommunale
- Voie secondaire, de desserte communale
- Voie tertiaire, de desserte locale (quartier, îlot)
- Voie ferrée

Urbanisation et équipements

- Distances théorique aux équipements, services et commerces
- 1 Stade de football
- 2 Centre de vie (mairie, bibliothèque, poste, supérette, etc...)

0 250m 500m 1000m



Occupation humaine du territoire et morphologie urbaine

1 / LE BOURG ANCIEN

Modalités de développement

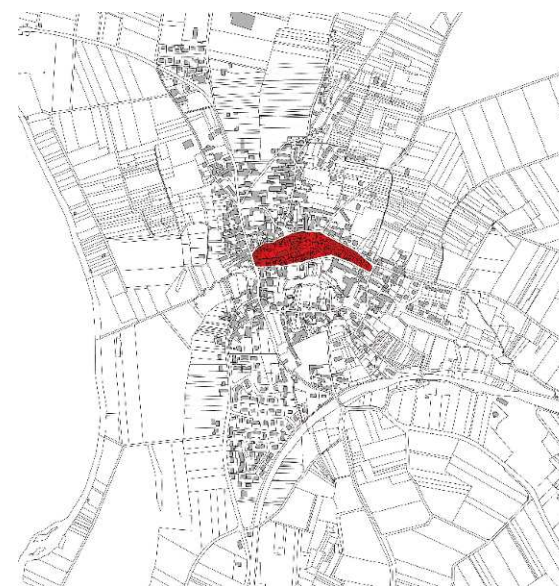
Le bourg ancien s'est développé autour de l'église Saint-Denis, qui surplombe l'ensemble du bâti. L'éperon rocheux, formé par l'érosion de la Brisse, vient servir d'endroit stratégique à l'époque.

Hormis l'habitat troglodytique creusé sur le secteur de la Cave aux Caux et sur les deux rives de la Brisse, la plupart des constructions sont édifiées durant le 19^e siècle.

Sur un plan spatial, la faible emprise au sol du bourg est compensée par une forte densité de constructions, le plus souvent en mitoyenneté. Un subtil jeu d'implantation et de volumes vient créer un enchevêtrement bâti par endroit pittoresque.

De nombreuses venelles parcourent le bourg et desservent des cours intérieures au cœur des îlots.

La vocation agricole est marquée avec de nombreux hangars agricoles, d'esthétisme variable.



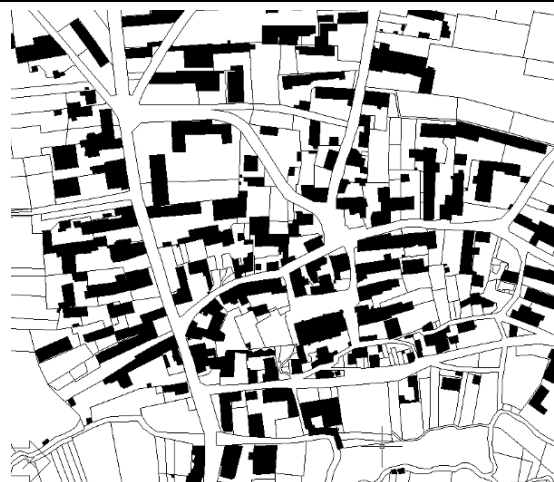
Occupation de l'espace

Taille des parcelles : 300 m² environ

Densité : 25 à 30 constructions à l'hectare

Implantation du bâti sur la parcelle :

- ♦ A l'alignement des voies ou en léger retrait,
- ♦ En mitoyenneté,
- ♦ Alternance de façades ouvertes et pignons, sur passante,
- ♦ Jardins sur l'arrière de l'unité foncière, généralement invisible depuis l'espace public,
- ♦ Sens de faîtage dominant des constructions en parallèle des voies.



Occupation humaine du territoire et morphologie urbaine

Ambiance urbaine et espaces publics

- ♦ Paysage urbain du vieux bourg structuré et encadré par le bâti en alignement « effet rue »,
- ♦ Aspect très minéral, atténué par les efforts d'embellissement sur les espaces publics et les fleurissements spontanés en pied de mur,
- ♦ Homogénéité des gabarits avec des volumes compris entre RDC à R+1+C,
- ♦ Plusieurs espaces de dégagement hérité d'une implantation du bâti à l'oblique qui permettent le verdissement ponctuel des façades ou la réalisation de lieux privatifs

Traitement des voies

- ♦ Implantation du bâti qui ne laisse que très peu d'espace pour la circulation piétonne sur trottoirs,
- ♦ Nombreux accès individuels,
- ♦ Stationnement sur voie ou sur les espaces de dégagement cités plus haut.
- ♦ Maillage viaire dense, qui s'organise depuis la boucle autour de l'îlot de l'église,
- ♦ Pas de zones pavées, voies bitumées.

Description du bâti traditionnel

- ♦ Toitures à 2 pans, plus rarement 4,
- ♦ Simplicité des volumes,
- ♦ Symétrie des ouvertures,
- ♦ Couverture en tuile plate ou ardoise d'Angers,
- ♦ Egout de toit assez élevé,
- ♦ Nombreux éléments de modénatures (frise, dessin des ouvertures, etc.),
- ♦ Matériaux de construction : tuffeau
- ♦ Chaînage d'angle courant.



Occupation humaine du territoire et morphologie urbaine

2 / LES FAUBOURGS

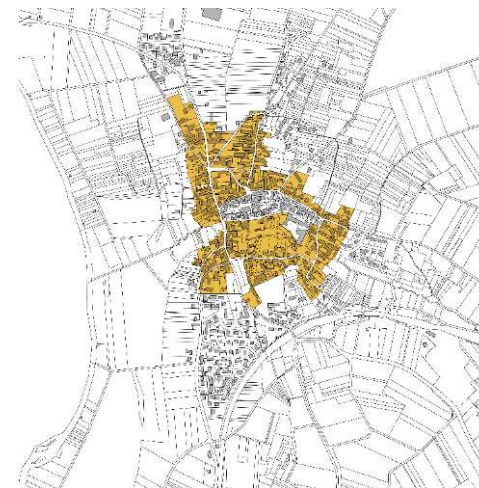
Modalités de développement

Sous la dénomination de faubourgs, l'on va retrouver les extensions périphériques d'orientation Nord / Sud, et qui viennent directement se raccrocher au bourg ancien. Ces extensions se situent grossièrement entre la Cave aux Caux jusqu'au Créneaux.

Adossé aux coteaux, les faubourgs couvrent une surface au sol bien plus importante que celle du bourg ancien.

En terme spatial, le bâti s'inscrit dans des îlots de grande taille, encadré par un système de voirie ordonné et rectiligne.

La vallée de la Brisse agrmente d'ailleurs le cœur d'îlot compris entre la rue de la Basnerie et la rue de la Brisse, avec des jardins qui viennent s'échouer en bord de rivière.



Occupation de l'espace

Taille des parcelles : 800 à 1000 m² environ

Densité : 10 à 15 constructions à l'hectare

Implantation du bâti sur la parcelle :

- ♦ Alignement du bâti ou implantation en retrait de quelques mètres,
- ♦ Mitoyenneté ou succession rapprochée de construction,
- ♦ Alternance de façades ouvertes et pignons, sur passante,
- ♦ Jardins privatifs en position mixte : en arrière ou sur l'avant de l'unité foncière
- ♦ Sens de faitage dominant des constructions en parallèle des voies.



Occupation humaine du territoire et morphologie urbaine

Ambiance urbaine et espaces publics

- ♦ Paysage urbain structuré et encadré par le bâti en alignement,
- ♦ Fleurissement intéressant aux abords de propriété et dans les jardins en façade,
- ♦ Homogénéité des gabarits avec des volumes compris entre RDC à R+1+C,
- ♦ Nombreux espaces de dégagement valorisés à des fins diverses (stationnement, terrasses, jardinet, etc.)

Traitement des voies

- ♦ Implantation du bâti aléatoire,
- ♦ Nombreux accès individuels,
- ♦ Stationnement sur voie
- ♦ Nombreuses venelles et chemins en terre pour accéder aux cours privatives,
- ♦ Pas de zones pavées, voies bitumées.
- ♦ Largueur de trottoirs variable, avec des piétons régulièrement invités à circuler directement sur la chaussée.

Description du bâti traditionnel

- ♦ Toitures à 2 pans, plus rarement 4,
- ♦ Simplicité des volumes, parfois auréolé de lucarnes,
- ♦ Couverture en tuile plate ou ardoise d'Angers,
- ♦ Hétérogénéité de hauteur des égouts de toit,
- ♦ Eléments de modénatures
- ♦ Tuffeau dominant



Occupation humaine du territoire et morphologie urbaine

3 / LES LOTISSEMENTS

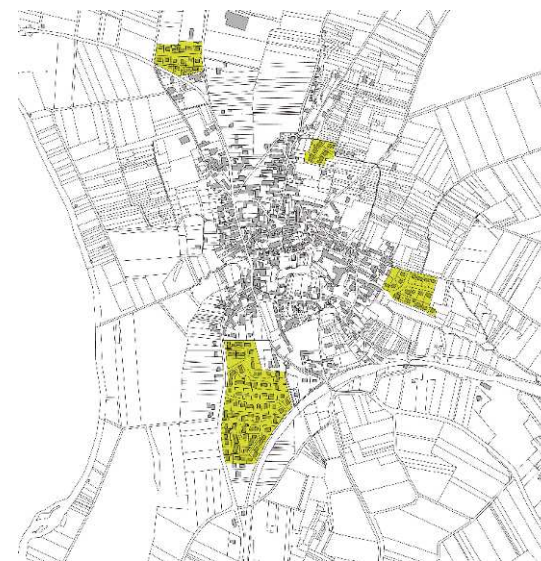
Modalités de développement

A partir du début des années 1970, l'enveloppe du bourg s'est considérablement étoffée par la réalisation de plusieurs opérations groupées.

Ces aménagements sont venus se greffer au tissu ancien et se retrouvent préférentiellement en bordure de la route départementale 67 et de la Rochette. Une continuité urbaine émerge depuis les *Sables* jusqu'au lieu-dit de la *Boursière*.

On retiendra les efforts de la commune pour allier développement du bourg et diversité des produits de logements, tant sur des considérations physiques (taille des parcelles) qu'au niveau des statuts d'occupation (offre locative et accession à la propriété).

Les dernières réalisations se localisent à présent sur l'arrière du bourg (rue des Ecoles), à proximité immédiate des équipements, commerces et services du bourg.



Occupation de l'espace

Taille des parcelles : 500 à 800m² environ

Densité : 10 à 12 constructions à l'hectare

Implantation du bâti sur la parcelle :

- ♦ Alignement dominant en recul de 5m par rapport à la voie de desserte (tiers de parcelle)
- ♦ Façades ouvertes sur rue,
- ♦ Absence de mitoyenneté pour l'habitat individuel,
- ♦ Densité plus importante sur les collectifs,
- ♦ Limite de propriété : haie dominante, sinon mur plein ou grillage
- ♦ Faîtage dominant parallèle à la voie



Occupation humaine du territoire et morphologie urbaine

Ambiance urbaine et espaces publics

- ♦ Paysage loti dense, encadré par le bâti,
- ♦ Voie de desserte étroite à large selon les îlots,
- ♦ Forte végétalisation,
- ♦ Découpage très linéaire de l'espace qui participe à la sensation d'homogénéité du bâti (effet de front urbain),
- ♦ Préservation de quelques arbres de haute-tige lors de la construction des lotissements
- ♦ Peu de fleurissement mais de nombreux potagers.
- ♦ Espaces publics plantés sobres

Traitement des voies

- ♦ Quelques dessertes en impasse ou « escargot »,
- ♦ Peu de place pour le parcours piéton qui doit emprunter régulièrement la chaussée,
- ♦ Teinte d'enrobé sur les secteurs stratégiques pour marquer les places et les parkings publics,

Description du bâti

- ♦ Bâti de type pavillonnaire,
- ♦ Volumes de RDC à R+2,
- ♦ Garages intégrés ou accolés,
- ♦ Toitures à 2 pans dominant, en tuile plate ou ardoise,
- ♦ Quelques éléments de modénatures (lucarnes)
- ♦ Mode d'implantation dominant des constructions qui prend très peu en compte les orientations permettant de bénéficier des apports solaires.



Occupation humaine du territoire et morphologie urbaine

3 / HABITAT INDIVIDUEL

Modalités de développement

Parallèlement à la réalisation de lotissements, plusieurs constructions ont été réalisées au « coup par coup » dans le bourg et ses marges immédiates.

S'il permet le comblement des espaces interstitiels du bourg de Thoré, il pose néanmoins d'autres contraintes, parfois latentes, en termes de :

- Réflexion d'aménagement d'ensemble et connexion aux autres quartiers,
- Connexion aux réseaux,
- Aménagement de voiries,
- Multiplication de sorties privatives avec accentuation du risque accidentogène,
- Circulation des piétons,
- Economie d'espace.



Occupation de l'espace

Taille des parcelles : 2 500 m² environ

Densité : 4 constructions à l'hectare

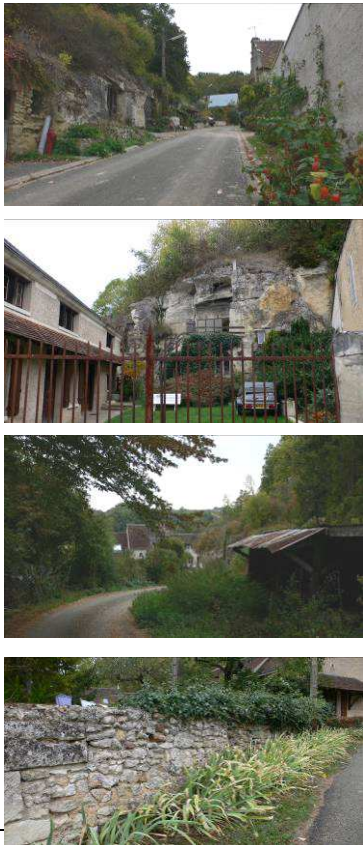
Implantation du bâti sur la parcelle :

- ♦ Succession d'accès individuels,
- ♦ Implantation en milieu de parcelle,
- ♦ Bâti de type pavillonnaire,
- ♦ Absence de sens dominant des façades,
- ♦ Gestion des transitions avec le milieu naturel et agricole.



Occupation humaine du territoire et morphologie urbaine

➔ Les principaux hameaux

La Saulnerie	La Rochette	Rochambeau	Berger
			
Nbre d'habitants 2009 : 13	Nbre d'habitants 2009 : 6	Nbre d'habitants 2009 : 54	Nbre d'habitants 2009 : 9

Occupation humaine du territoire et morphologie urbaine

⇒ Éléments dévalorisants

Choix des matériaux	Choix des couleurs	Eléments de façade	Eléments de toiture	Covisibilité
				
				
				
				
				

Occupation humaine du territoire et morphologie urbaine

➔ Les entrées de ville

La qualité des entrées de ville, c'est-à-dire les portions à la transition entre l'espace rural et le début des parties agglomérées, permet d'apprécier le degré de valorisation d'une ville, tant sur les trajets entrées que sorties. Surtout, elles donnent une image parfois péjorative aux visiteurs qui les empruntent, en contradiction avec l'ambiance générale qui peut se dégager sur l'entité urbaine.

- **Entrée nord par la RD 67** (route de la ZA des Sapinettes)

Entrée très urbaine, avec l'obstruction totale des vues sur le bourg et ses constructions résidentielles. Rupture brutale entre l'espace agricole et les gabarits imposants de la ZA des Sapinettes ; structure de façon originale cette entrée de ville, et oblige les automobilistes à ralentir en pénétrant dans l'agglomération (cf. révision simplifiée avril 2008 p. 116)



- **Entrée ouest par la RD 82** (route du pont du Breuil)

Entrée de qualité satisfaisante, avec la présence d'un boisement massif en rive droite de la RD 82 qui au-delà de l'apport d'une note verte, permet le camouflage des pavillons situés sur le secteur des Sables. Aucune construction diffuse ne vient perturber la lisibilité de cette entrée de ville. On notera l'opposition des vues en entrant sur la commune, avec d'un côté la ZA et de l'autre le bourg lové sur son éperon et le vignoble du Vendômois.



- **Entrée sud par la route du Moulin de la Fontaine** (1)

Entrée très rectiligne sur Thoré avec une opposition paysagère marquée avec de l'urbanisation en rive droite et l'espace agricole cultivé et la vallée du Loir en arrière-plan.

Plusieurs sorties privatives se succèdent par cette entrée, toutefois compensée par une bonne visibilité. La configuration de cette entrée augure à la pratique de vitesses excessives. Aucun aménagement n'a été réalisé pour ralentir les flux, certes minorés sur cette entrée. Une zone 30 a été établie au niveau du premier croisement avec la rue de la Vallée.



Occupation humaine du territoire et morphologie urbaine

- **Entrée sud par la route par la rue de l'Orangerie (2)**

Entrée végétalisée et pentue qui intersecte en contrebas la ligne du train touristique de la vallée du Loir. La chaussée relativement étroite dispose d'accotements enherbés correctement entretenus et surmontés de deux haies de hautes tiges compactes. Aucune vue ne se dégage sur le bourg avant le virage et l'arrivée sur la voie ferrée. A cet instant, un panorama de qualité sur le bourg s'offre aux automobilistes et autres usagers de la route.

Cette entrée par l'Orangerie emprunte le coteau de la Brisse et donne l'impression d'un milieu accidenté avec les quelques virages en lacets sur la partie basse.



- **Entrée sur par la RD 82 (route des Coteaux du Vendômois) (3)**

Entrée fortement structurée par le franchissement du pont sur la voie ferrée, qui rétrécit la voie et marque l'entrée sur l'agglomération. La rue de la Gauttraie - dont on aperçoit le marquage au sol, et matérialisant la fin de son parcours -, propose une intersection peu avant le pont. Si l'on ajoute à cela le sens de circulation sur le pont et la fin de pente de la RD 82 à ce niveau (route des Coteaux), on peut avancer l'hypothèse d'une entrée de ville assez dangereuse, certes peu fréquentée si l'on s'en tient aux comptages routiers de 2008 (cf. page suivante).



...ENJEUX...

- *Végétaliser les abords de la zone d'activités des Sapinettes pour en limiter l'impact visuel ;*
- *Travailler à la définition d'un code couleur réglementaire pour les bâtiments industriels et artisanaux pour éviter les effets réfléchissants sur l'environnement proche et lointain ;*
- *Protéger les éléments de paysages (haie et boisement de composition) qui participent de l'agrément des entrées « nature » vu plus haut.*

Occupation humaine du territoire et morphologie urbaine

➔ Les accès sur le domaine public

Rappel réglementaire :

- Article R 111-5 du Code de l'Urbanisme : Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Extrait de l'article R 111-6 du Code de l'Urbanisme : [...] **Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.** En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- **Données routières**

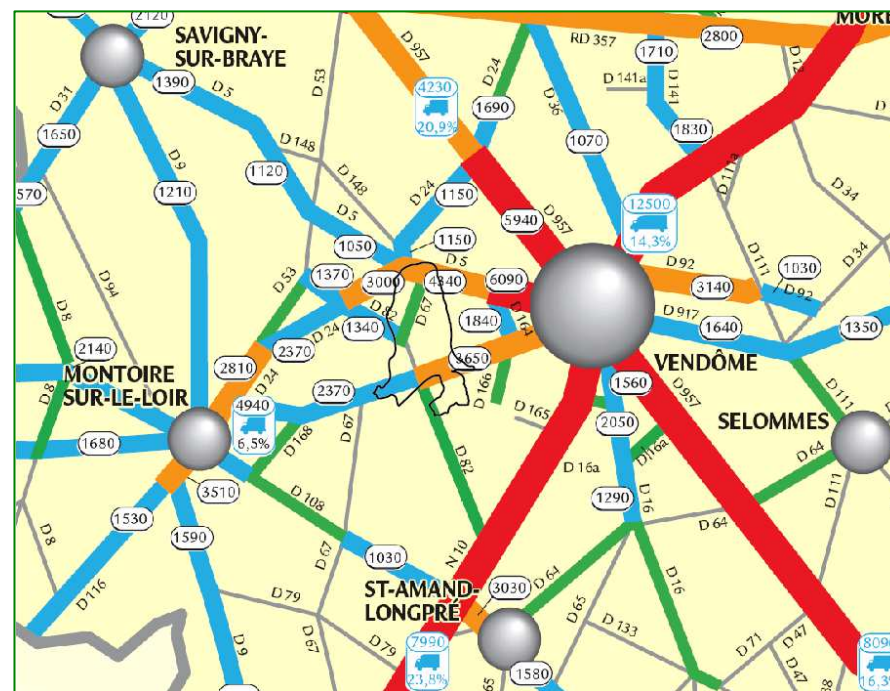
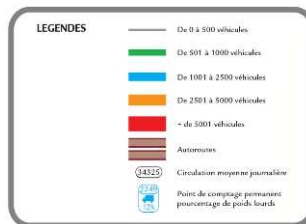
Des flux routiers importants sur les marges de la commune,
(RD 5 et RD 917) et qui grossissent à mesure que l'on se
rapproche de Vendôme.

Deux entrées principales sur la commune par le Nord, via la RD 67 (également accès à la ZA des Sapinettes) **et par l'Ouest** via la RD 82, dans une proportion moindre. Ces deux voies se connectent respectivement à la RD 24 (route de Mazangé) et à la RD 5 (route de Villiers-sur-le-Loir à Vendôme).

La RD 82 en sortie Sud du bourg de Thoré, par les coteaux du Vendômois n'est utilisé que marginalement, principalement à des fins de desserte locale.

6 accidents sont recensés entre le 1^{er} janvier 2002 et le 31 décembre 2006. Aucune victime n'est à déplorer.

90% des accidents ont eu lieu de jour, hors agglomération et hors intersection. Un problème de circulation routière est à signaler au hameau de Rochambeau.



Source : « Le trafic routier 2008 en Loir-et-Cher », Conseil général

Le patrimoine bâti

➔ Le « petit patrimoine » rural

Qu'est-ce que le patrimoine ?

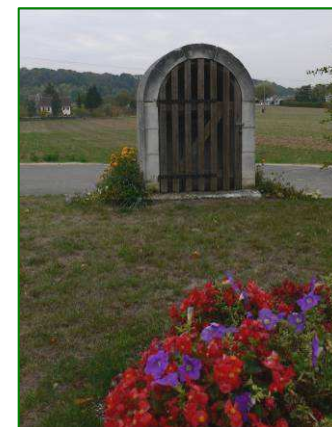
La notion de patrimoine recouvre un sens élargi depuis les années 1970, puisqu'il ne se limite plus au cadre strict des éléments architecturaux remarquables, mais se consacre à la reconnaissance d'éléments hétéroclites comme le paysage, les langues ou bien encore le patrimoine écrit. A savoir que le Code de l'urbanisme, dans son article L 110 met en avant l'intérêt vif de protéger « le patrimoine commun de la nation ».

Le petit patrimoine ou patrimoine du commun est finalement une déclinaison du Patrimoine, et peut se définir comme un ensemble d'éléments participant à la mémoire collective d'un lieu ou d'un territoire particulier.

Par le biais de l'article L 123-1-7 du Code de l'urbanisme, il est désormais possible de protéger un ou des éléments de paysage, dès lors que le classement est jugé utile à la sauvegarde de l'identité commune.

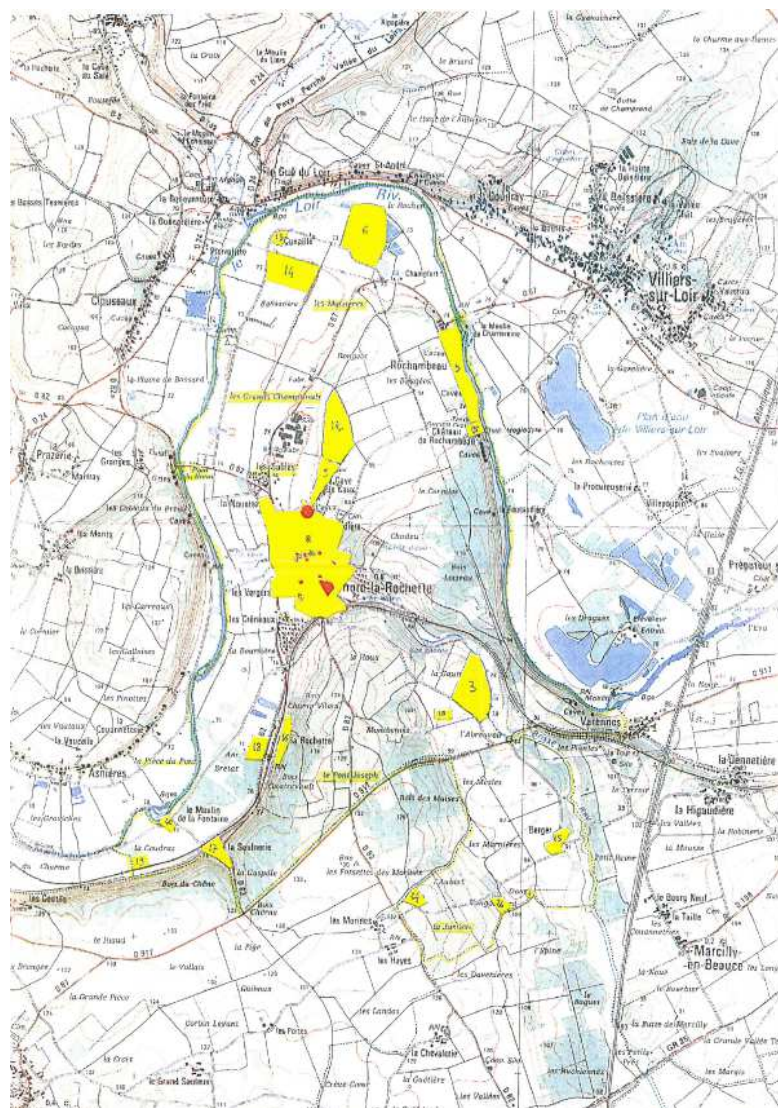
De nombreux témoins du passé sont recensés sur le territoire, certains plus discret que d'autres.

Ci-après, un aperçu non exhaustif du patrimoine rural pouvant faire l'objet d'une protection au titre du L 123-1-7.



Le patrimoine bâti

Les sites et vestiges archéologiques



Préfecture de la région Centre
Direction des affaires culturelles

Service régional de l'archéologie
Liste des sites et indices de sites archéologiques
Etat des connaissances en juin 2011

Thoré-la-Rochette
(Loir-et-Cher)

Le bourg médiéval est attesté dans les sources archivistiques dès le XI^e s. (8). Il comprend également les secteurs de la « Bânerie », de la « Nouette » et de la « Rimbaudière ». L'architecture de très nombreuses maisons atteste de leur ancienneté. L'église dédiée à Saint-Denis et son clocher sont inscrits à l'inventaire supplémentaire au titre des monuments historiques. La peinture murale du XIV^e s. représentant une annonce ormant la salle basse du clocher est classée monument historique (21). Rue des Fondées, 12 caves retiennent particulièrement l'attention (22). Treize puits sont répertoriés dans le bourg : 12 rue de la Martinière, 7 rue des Fondées, 2 et 4 rue d'accès à l'église côté est, rue de la Brisse, rue d'accès de l'église côté ouest, à l'intersection de la rue de la Gaudetierie et de la rue de la Basnerie, rue de la Basnerie, rue de l'Orangerie, rue de la Rimbaudière.

Sites sur le territoire de la commune

23 - « L'Abreuvoir » : le « gué Berger » est indiqué sur la carte de Cassini de la seconde moitié du XVIII^e s. Un pont à péage à cet emplacement est signalé en 1698.

24 - « L'Aubert » : habitat aujourd'hui disparu représenté sur la carte de Cassini et la carte d'Etat-Major.

25 - « Berger » : hameau attesté au moins au XVI^e s.

7 - « Bretas », « La Rochette », ancienne gare : menhir appelé « Pierre de Gloria », aujourd'hui disparu (7 AP).

9 - « La Cave aux Caux » : secteur concerné par la présence de cavités appelées puits, dont certaines ont été utilisées comme dépotoir ou lieu de sépultures (protohistoriques ?) (9 AH).

9 - « La Cave aux Caux » : secteur concerné par la présence d'une nécropole mérovingienne (12 AH), en partie fouillée anciennement (1 AH).

6 - « Champfort » : indice de site du Paléolithique ancien repéré lors d'une prospection pédestre, non confirmé lors d'un diagnostic archéologique en 1998 (6 AP).

19 - « La Coudras » : un vaste enclos quadrangulaire a été repéré lors de prospections aériennes (6 AH).

« Courte Planche », secteur des « Sables » actuel ? : indice de site chalcolithique (4 AH). Non localisé précisément.

11 - « Les Créneaux » : château des XVII^e et XVIII^e s.

2 - « Les Créneaux » : menhir de la « Pierre Levée » ou de la « Bânerie », section BK, parcelles 434, 435 (2 AP).

13 - « Cumaille » : hameau et ancien fief attestés au moins en 1454. Des monnaies des XIV^e et XVII^e s. ont été signalées (2AH).

14 - Au sud de « Cumaille », « Le Pied le Roi » : habitat gallo-romain avec four de potier du Haut-Empire découvert en 1869 (3 AH). Lien avec l'indice d'un gué gallo-romain au « Gué du Loir » à Mazangé ?

3 - « La Gauthraie », « La Dorlonnerie » : secteur concerné par un indice de site du Paléolithique moyen (3 AP).

10 - « Montbenois » : ancienne métairie médiévale aujourd'hui disparue dont la localisation est suggérée par une photographie aérienne.

20 - « Le Moulin de la Fontaine » : moulin hydraulique et métairie attestées au moins depuis 1479. Un second moulin a été construit au XIX^e s. à proximité du premier.

Le patrimoine bâti

15 - « *Château de Rochambeau* » : château du XVIII^e s. construit à l'emplacement d'un château médiéval. Les façades et les toitures, à l'exclusion du bâtiment des communs et de la chapelle, sont inscrites à l'inventaire supplémentaire au titre des monuments historiques (en 1969) ainsi que l'hémicycle faisant face au château (en 2000).

5 - « *Rochambeau* » : secteur sensible (indice de sites néolithiques, protohistoriques, habitats troglodytiques...).

18 - « *La Rochette* », « *Bretas* » : nécropole protohistorique révélée lors d'une prospection aérienne.

16 - « *La Rochette* » : caves à même le rocher et carrières de pierre.

17 - « *La Saulnerie* » : habitat attesté au moins dès 1238. Cinq caves à même le rocher.

1 - « *Vaugouffard* » : dolmen dit « *Pierre Brau* » (section ZI, parcelle 150, 1 AP).

26 - « *Vaugouffard* » : hameau sur Cassini, bâtiments sur la carte d'Etat-Major, aujourd'hui disparus. La carte de Cassini indique également la présence d'un four à chaux.

Autres sites ou toponymes révélateurs de sites archéologiques potentiels

Secteur des « *Grands Champronds* » : le lieu, ancien fief, est attesté dès 1549 dans les sources archivistiques.

Toponymes archéologiquement sensibles : « *Les Maistères* », « *Pont du Breuil* », « *La Pièce du Pont* » sur Lunay, « *Le Pont Joseph* », « *La Justice* ».

Servitudes d'utilité publique

THORE-LA-ROCHETTE		
AC1	Servitudes de protection des monuments historiques	Peinture murale du 14 ^{ème} siècle représentant l'Annonciation, ornant la salle basse du clocher (Cl.MH du 03/12/1953) Château de Rochambeau (Inv.MH du 12/09/1969) et du (16/10/2000) Commune de Mazangé : abords du Manoir de Bonnaventure (Cl.MH du 18/11/1966) Eglise en totalité (Inv.MH du 21/12/2007)
AC2	Servitudes de protection des sites et monuments naturels classés ou inscrit	Site classé de Rochambeau : décret ministériel du 16/10/1991
AS1	Périmètre de protection des eaux potables et minérales	Forage « Le Bordeaux » arrêté de DUP n°97-36-18 du 14/11/1997
EL2	Servitudes en zones submersibles	PPRI du Loir : arrêté préfectoral n°03.3948 du 17/10/2003
EL7	Servitude d'alignement	RD n°82 du 11/05/1877 et du 24/08/1891 RD n°67 du 21/09/1880 RD n°917 du 30/07/1883
I4	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques	Ligne HTB 90 kV de Saint-Calais à Vendôme
JS1	Servitudes de protection des installations sportives	Salle polyvalente du 04/05/1973 Plateau d'EPS du 18/05/1972 Terrain de tennis du 10/08/1983
T1	Servitudes relatives aux chemins de fer	Ligne SNCF 559000de Pont de Braye à Blois

Source : PAC, 2009

V – ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

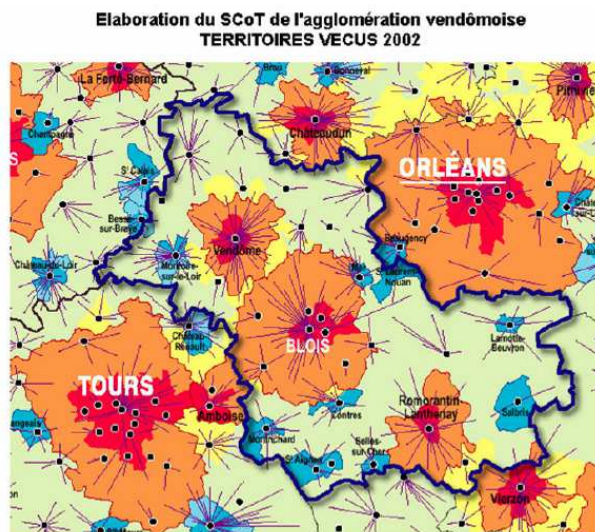
Thoré-la-Rochette : une commune « tournée » vers Vendôme

⇒ L'intégration au bassin de vie de Vendôme

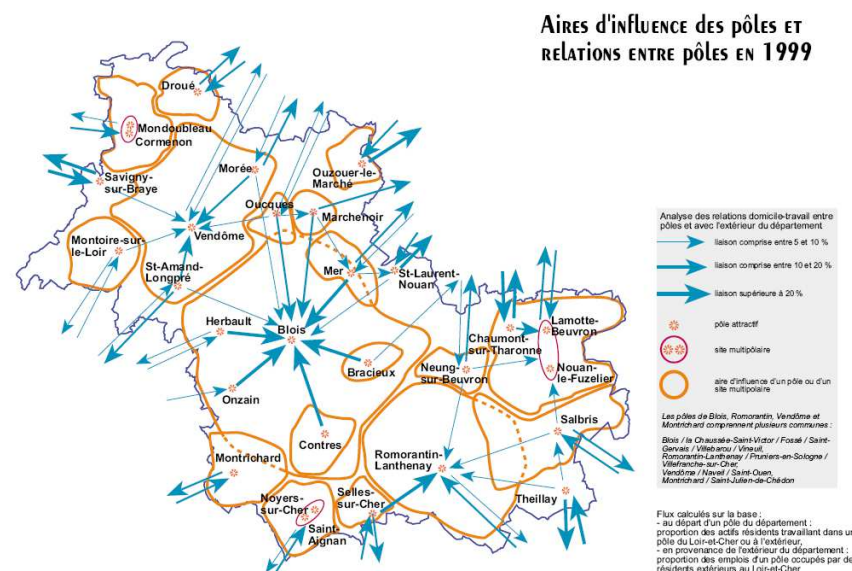
Si l'on tient compte du critère d'analyse élaboré par l'INSEE, à savoir le « **bassin de vie** », on s'aperçoit que Thoré-la-Rochette est directement influencée par la polarité de la ville-centre Vendôme.

Le bassin de vie se définit comme un « *territoire présentant une cohérence géographique, sociale, culturelle et économique, exprimant des besoins homogènes en matière d'activités et de services* ». Sa délimitation porte sur le **flux migratoire quotidien** de la population.

Contrairement au bassin d'emploi, le bassin de vie prend en compte la capacité d'attraction des équipements et services publics et privés (transport, enseignement, santé, action sociale) de la ville principale. En d'autres termes, on peut considérer un bassin de vie comme l'espace délimité par l'**aire d'influence** d'une ville.



Source : Diagnostic de territoire du SCOT, p17 d'après l'INSEE, RP 1999, inventaire communal 1998



Source : Observatoire de l'Economie et des Territoires de Loir-et-Cher.

La carte d'aires d'influence des pôles et de leurs relations réciproques est intéressante à plusieurs titres :

- **Thoré-la-Rochette semble se positionner à l'interface des aires d'influence conjointes de Montoire-sur-le-Loir et Vendôme.** Si la reconnaissance d'un attachement dominant à la polarité vendômoise est affichée par l'INSEE (*couleur orange qui signifie que 40% ou plus des actifs résidents travaillent hors de la commune mais dans l'aire urbaine*), on ne peut exclure des **relations secondaires avec la ville de Montoire**, forte de 4 285 habitants en 2006. L'équidistance à Vendôme et Montoire-sur-le-Loir, au-delà de l'approche théorique, semble profitable à Thoré-la-Rochette (distance respective de 11 km)

Thoré-la-Rochette : une commune « tournée » vers Vendôme

- L'aire d'influence (en rouge) de Vendôme prend une **forme asymétrique**, particulièrement en partie Sud où elle vient buter contre le rayonnement de la ville de Blois. La présence de plusieurs pôles ruraux, comme Savigny-sur-Braye, Mondoubleau Cormenon, Droué, Oucques ou Montoire-sur-le-Loir complexifie les relations inter-pôles et **comprime le potentiel d'influence de Vendôme**.
Aussi, à défaut de pouvoir rayonner sur l'ensemble du quart Nord-ouest du Loir-et-Cher, Vendôme va attirer les **flux hors département**, matérialisant ainsi un certain de couloirs d'opportunités.

➔ Une mobilité « hors commune » croissante

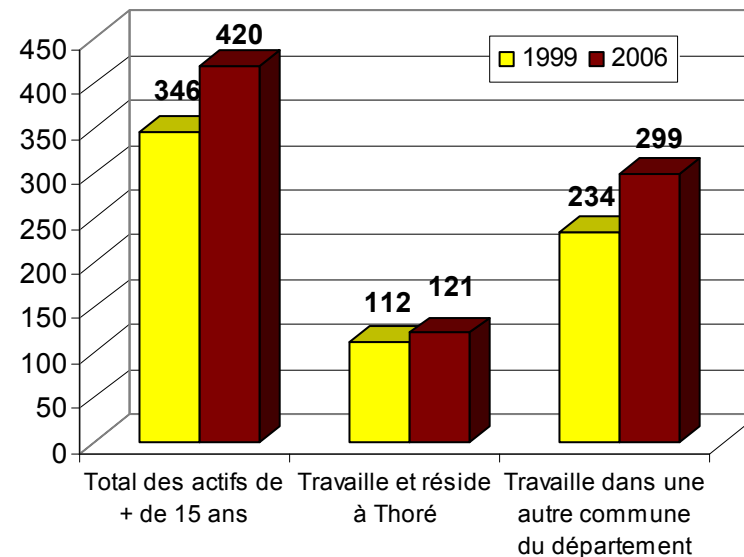
L'examen des migrations pendulaires à Thoré-la-Rochette, entre 1999 et 2006, rapporte l'emprise croissante du pôle Vendômois sur ses périphéries, malgré une meilleure fixation de l'emploi à l'échelle communale (+ 9 en valeur brute)

S'il ressort que le **nombre d'actifs de 15 ans ou plus est en net augmentation entre 1999 et 2006 sur Thoré-la-Rochette (+74)**, les valeurs attestent d'une d'évasion des ménages depuis le centre vers les périphéries, de première ou seconde couronne.

En 2006, 71% des actifs résident à Thoré mais vont exercer leur travail sur une commune autre, selon toute vraisemblance Vendôme, même si l'INSEE n'apporte pas de précision à ce sujet. Cette évasion est plus forte que la moyenne constatée sur le SCoT évaluée à 53.2% en 1999

On observe également une légère augmentation du nombre d'actifs allant travailler dans une autre région de France métropolitaine (+4). Chiffre à considérer avec recul compte-tenu de son très faible poids relatif (2.6%)

Cette évolution marquée de la mobilité domicile-travail interroge sur les **conséquences écologiques prévisibles et les performances du transport en commun** en parallèle pour répondre à cette nouvelle donne socio-économique.



Thoré-la-Rochette : une commune « tournée » vers Vendôme

Le tableau ci-après interpelle sur le **taux élevé de motorisation des ménages thoréens**. En 2006, 91.2% des ménages disposaient d'au moins 1 véhicule, soit 6 points de plus que les moyennes observées au niveau intercommunal et départemental. Le différentiel atteint son maxima dans la catégorie des ménages disposant d'au moins 2 véhicules, avec un écart de 12 points.

Si la multimotorisation est symptomatique de la situation des communes rurales, elle soulève deux questionnements :

- Le transport en commun est-il suffisamment efficace pour irriguer les zones d'emplois de Vendôme, tant sur ses linéaires de desserte que sur le cadencement proposé ?
- Quelle est la pérennité de cette situation, aussi bien écologiquement que socialement ?

	Ménages véhiculés	Dont 1 véhicule	Dont 2 véhicules
SCoT	84.6%	49.9%	34.7%
Loir-et-Cher	84.9%	49%	35.7%
Thoré-la-Rochette (INSEE 2006)	91.2%	44.2%	47%

Un contexte intercommunal positif

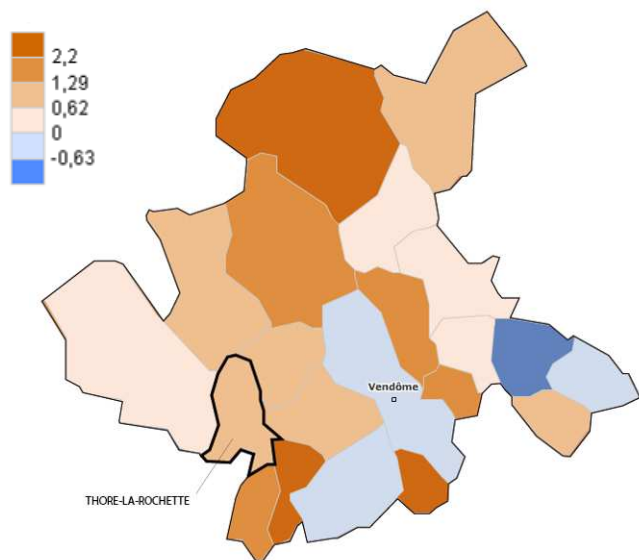
➔ Une rétention démographique à la faveur de Vendôme

La structuration démographique sur le territoire du SCoT – échelon le plus pertinent pour appréhender les dynamiques spatiales –, rend compte de l'importance du pôle vendômois, qui pèse **52.3% de la population totale de l'entité considérée en 2006**. Seule la ville de Saint-Ouen, sur les marges de Vendôme comptabilise plus de 3 500 habitants. Toutes les autres communes comptabilisent entre 100 et 2100 habitants.

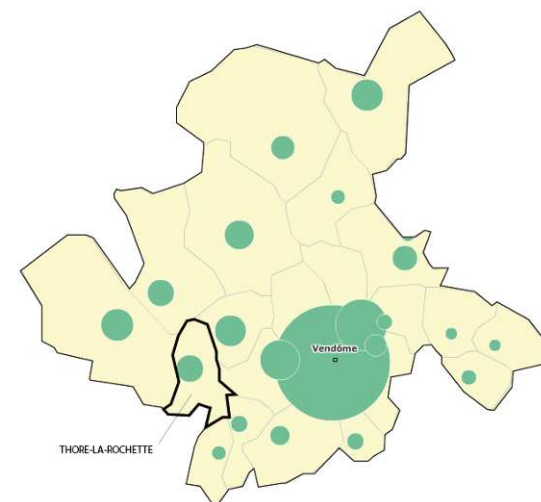
On remarque que les communes les plus peuplées sont situées au Nord d'une ligne Thoré-la-Rochette / Vendôme / Saint-Firmin-des-Prés, à l'exception de Rahart. Cette rupture démographique se corrèle parfaitement avec le passage de la vallée du Loir.

La superficie moyenne plus importante des communes en partie Nord du SCoT peut expliquer en partie ce différentiel de peuplement. D'autres éléments sembleraient rentrer en compte, telle que la boucle viaire offerte par la RD 357 (route du Mans), la RN 10 (route de Tours) et la RD 957 (route de Blois) et l'arrêt ferroviaire de la ligne TGV sur Villiers-sur-le-Loir.

Evolution de la population (var. annuelle moyenne, en %)



Population par commune en 2006



Les dynamiques de peuplement sur le SCoT entre 1999 et 2006 apparaissent positives sur la majorité des communes. Plusieurs éléments attirent notre attention :

- La ville-centre Vendôme voit à nouveau ses effectifs de population légèrement fléchir, après un mouvement de reprise observé entre 1990 et 1999.
- Le **desserrement urbain** affecte aussi bien les communes de première et seconde couronne, avec l'**émergence d'un axe de croissance Nord-Sud davantage dynamique. Les territoires périurbains représentent clairement la « locomotive de croissance » sur l'aire du SCoT.**
- Il n'existe pas de corrélation systématique entre le poids et la croissance démographique.
- Danzé, Marcilly-en-Beauce et Sainte-Anne connaissent la croissance démographique la plus forte entre 99/06. Rocé subit à l'inverse le recul démographique le plus marqué.

Une croissance mesurée mais durable de la population

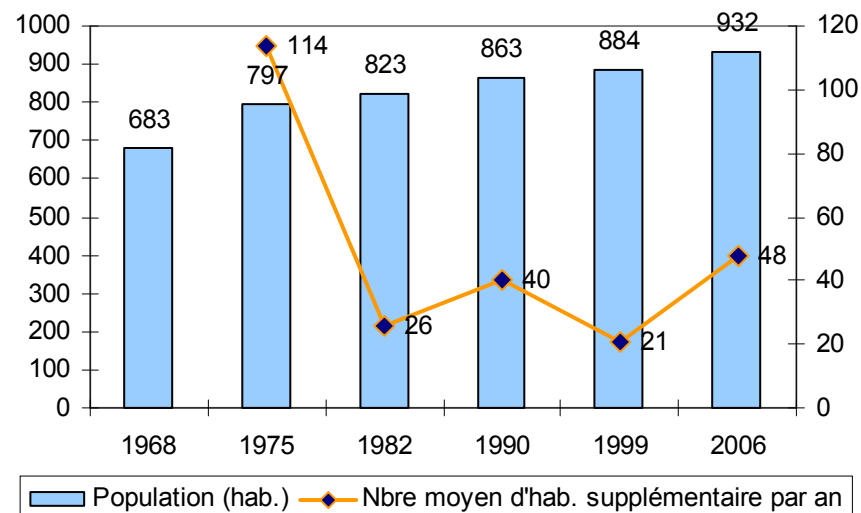
➔ Une hausse de 36% des effectifs de population entre 1968 et 2006

Depuis la fin des années 1960, Thoré-la-Rochette a connu une croissance équilibrée de sa population de l'ordre de 6.5% entre chaque période intercensitaire. Si l'on excepte le sursaut démographique sur la période 1968-1975, ce taux s'abaisse à 3.9%.

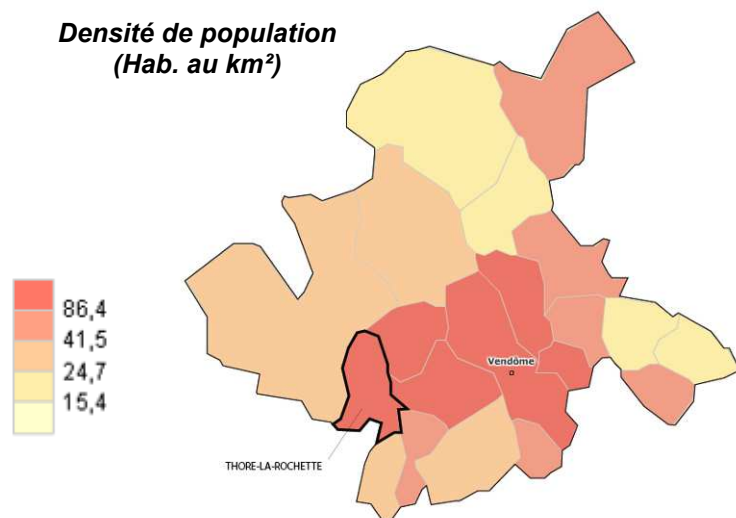
Territoire	Evol. annuelle de pop. 90/06 (%)
Thoré-la-Rochette	0.85
SCoT	0.36
Département	0.32

En 2006, la population municipale* de Thoré-la-Rochette atteint 932 habitants, soit une hausse de 36% par rapport à 1968. La courbe des gains de population poursuit une certaine linéarité depuis bientôt 30 ans, permettant ainsi de réguler dans la durée l'apport naturel.

Evolution de la population à Thoré entre 1968 et 2006



Densité de population
(Hab. au km²)



La lecture des densités de population par commune fait apparaître un **noyau plus dense au niveau de la vallée du Loir**. Thoré-la-Rochette fait partie des communes les plus denses, avec **86.4 habitants par km² en 2006**.

Population municipale : elle comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune, dans un logement ou une communauté, les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune, les personnes sans-abri recensées sur le territoire de la commune et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile recensée sur le territoire de la commune.

Le concept de population municipale a été établi par décret pour éviter les double-comptes.

En 2009, la population totale (avec les personnes comptées à part) de Thoré-la-Rochette est estimée 952 habitants.

Une croissance mesurée mais durable de la population

➔ Un équilibre des mécanismes démographiques

Malgré un retrait sensible de l'apport migratoire et naturel entre 1968 et 1975, Thoré-la-Rochette a réussi à maintenir une **équation positive à hauteur de 0 à 1 % de sa variation annuelle de population** par la suite, lui permettant d'augmenter durablement ses effectifs de population.

Solde naturel : différence entre le nombre de naissances et de décès enregistrés au cours d'une période

Solde migratoire : différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année.

L'analyse comparative des soldes naturels et migratoires corrobore parfaitement les principales phases de peuplement sur la commune. Quelles en sont les critères explicatifs ?

- **1968 – 1975** : le solde migratoire connaît une phase de croissance modérée, avec des niveaux qui restent jusqu'au début des années 1970. Le solde naturel, proche de 0 croît faiblement.

Cette combinaison va influencer fortement sur les gains de population (+ 114 individus), le plus important connu à Thoré depuis le lancement des recensements de l'INSEE.

Bilan : croissance démographique forte malgré un contexte global de décroissance.

- **1975- 1982** : le solde migratoire continue à se rétracter alors que le solde naturel progresse de plus en plus rapidement, conséquence de l'installation de nombreux ménages dans la décennie précédente.

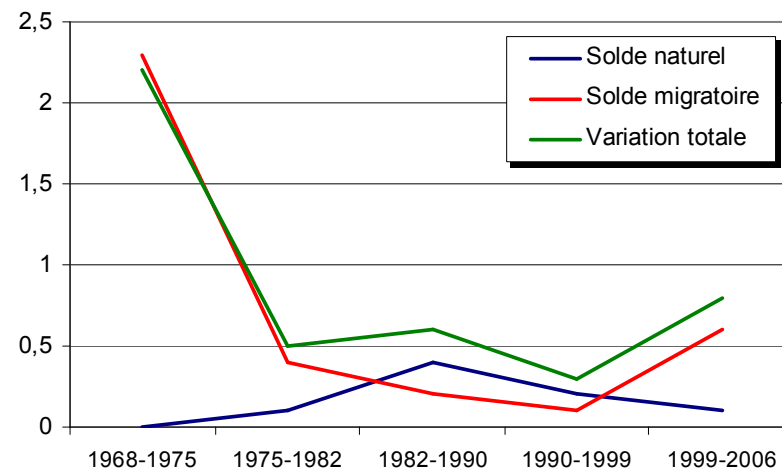
Bilan : l'attractivité résidentielle persiste à des valeurs minorées tandis que le solde naturel s'approche des 0.5% annuelle, son meilleur taux entre 1968 et 2006.

- **1982 – 1999** : pour la première fois, les mécanismes démographiques poursuivent une baisse simultanée atteignant le plus faible taux de renouvellement de population en 1999.

Bilan : les apports démographiques sont faibles, les effectifs de population tendent à la stabilisation (variation annuelle d'environ 0.3%.

- **1999 – 2006** : une nouvelle phase de croissance se profile sur Thoré-la-Rochette. Les soldes naturels et migratoires repartent simultanément à la hausse, à un rythme comparable. Ces conditions favorables sont les premières observées depuis 1968.

Variation des mécanismes démographiques depuis 1968



Source : INSEE RGP 99 et RC 2006

Une structure par âge qui tend au déséquilibre

⇒ L'amorce d'un vieillissement des couches de population

La lecture de la structure par âge permet d'appréhender qualitativement les évolutions démographiques. A Thoré-la-Rochette, l'accroissement de la population s'est manifesté par l'installation majoritaire de nouveaux ménages situés dans la tranche d'âge 45 à 59 ans. Cette réalité sociologique est perceptible dans les strates de population avec les tendances suivantes :

- La part de la classe d'âge 0 à 14 ans se rétractent sensiblement dans la population totale entre 1999 et 2006 (- 3 points)
- La diminution la plus sensible affecte les jeunes ménages en âge de fonder une famille (- 7 points), c'est-à-dire la classe d'âge des 15 à 29 ans. On note malgré tout un ralentissement de la tendance au cours des années 2000.
- Par effet de compensation, les tranches d'âges 30 à 59 ans évoluent positivement. **En 2006, la classe d'âge 30 à 44 ans est la mieux représentée.**

Compte-tenu de l'évolution de la pyramide des âges sur la commune, des craintes peuvent être formulées quant à la **pérennité du renouvellement démographique** sur Thoré-la-Rochette. La contribution des familles installées dans les années 1990 participent au regain du solde naturel constaté depuis le début des années 2000.

L'installation modérée de personnes de plus de 45 ans contribue à l'accroissement brut de la population, mais n'est pas à même de « porter » durablement la croissance démographique.

La part importante des 30-44 ans devrait maintenir le solde naturel au dessus de 0 à court terme, avec de nouvelles naissances prévisibles.

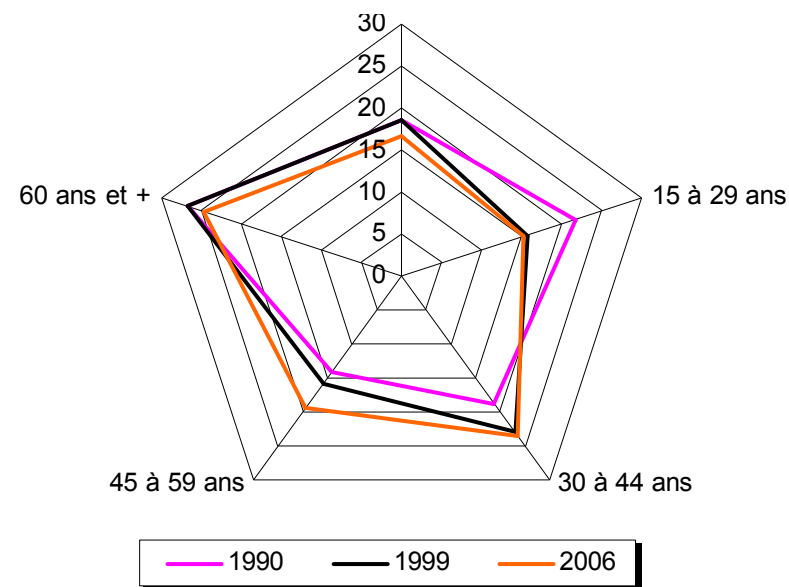
L'affaiblissement des 15 à 29 ans est quant à lui inquiétant et interroge sur la lisibilité démographique au long terme.

⇒ L'affaiblissement de l'indice de jeunesse

Indice de jeunesse : nombre de jeunes de 0 à 19 ans divisé par celui des personnes de 60 ans et plus

Indice de jeunesse	1990	1999	2006
Thoré-la-Rochette	0.97	0.87	0.86

Evolution de la structure par âge entre 1990 et 2006



Source : INSEE RGP 99 et RC 2006

Une cellule familiale en mutation

➔ Vers un desserrement des ménages

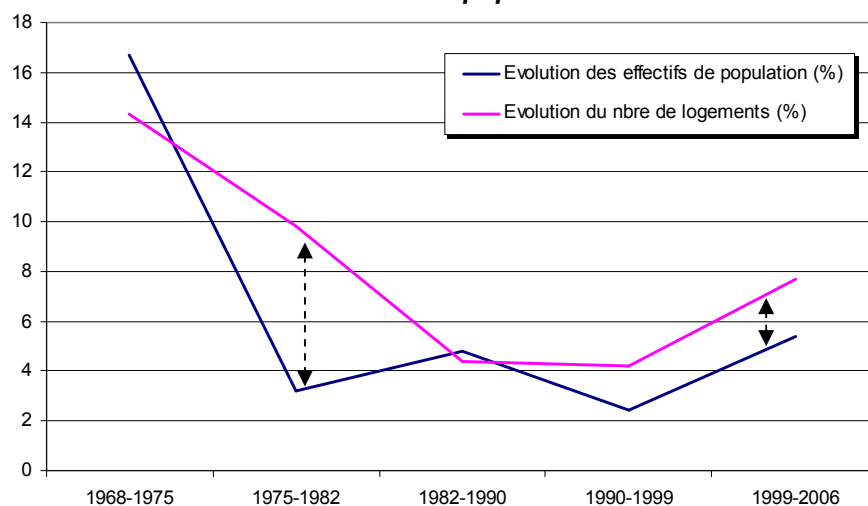
Le desserrement des ménages est un processus naturel qui résulte d'une évolution sociétale (célibat, monoparentalité, veuf (ves), etc.) et familiale (décohabitation).

Décohabitation : cessation de la cohabitation entre les parents et les enfants devenus majeurs.

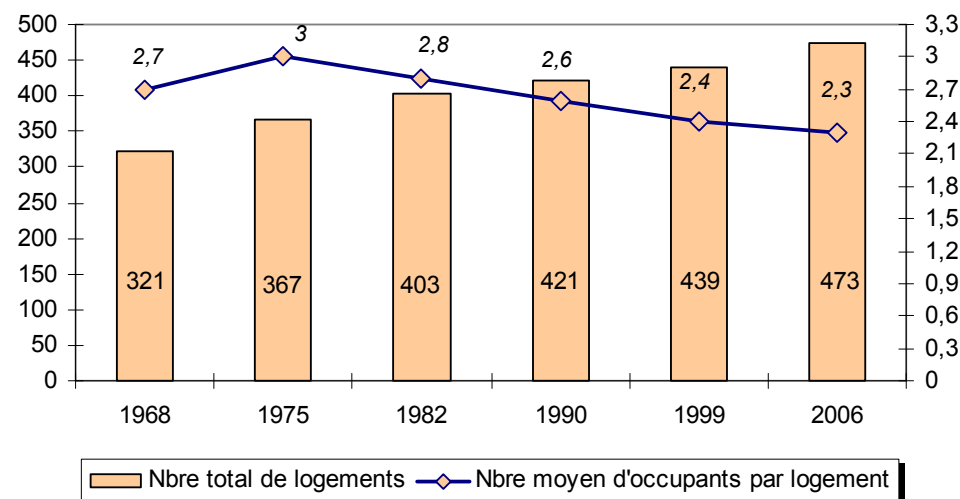
La situation de Thoré-la-Rochette est similaire à celles de nombreuses communes du Loir-et-Cher. A mesure que le nombre de logements augmente, la courbe du nombre d'occupants par logement diminue d'autant. Cette opposition est apparue sur la commune à partir de 1975.

La décohabitation, l'allongement de la durée de vie et l'éclatement de la cellule familiale modifient complètement le schéma traditionnel.

Evolution comparée du rythme de la construction et des effectifs de population



Evolution comparée du nombre de logements et de ses occupants entre 1999 et 2006



Source : INSEE RGP 99 et RC 2006

En conséquence, il faut édifier davantage de logements pour satisfaire la multiplication des ménages de petite taille, sans pour autant avoir une répercussion immédiate en terme démographique.

Le graphique ci-contre met en évidence le décalage structurel entre la croissance du parc de logements et de la population, dont les valeurs sont systématiquement en retrait de quelques points (une brève inversion est relevée en 1985-86).

Cette situation interpelle sur **l'émergence de nouveaux besoins et de modes d'habiter**. La satisfaction de ces besoins peut-être résolue en tout ou partie par la définition d'une **nouvelle stratégie en matière de produits de logements, plus petits, plus nombreux, moins consommateurs d'espace**.

Une cellule familiale en mutation

➔ De plus en plus de personnes seules...

En 2006, les personnes mariées restent la catégorie matrimoniale majoritaire sur Thoré-la-Rochette, avec 55%.

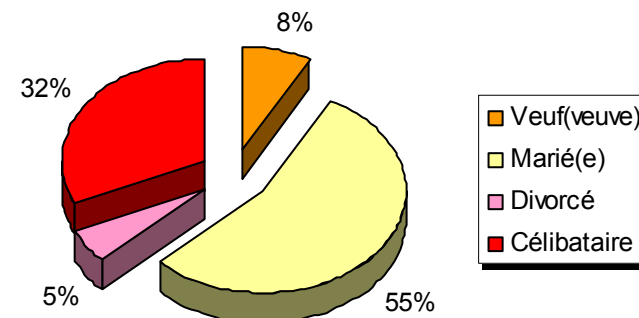
Un tiers de la population interrogée vivait seule à cette période ce qui présuppose à des besoins en logements à priori différenciés par rapport aux couples sans ou avec enfants.

Conséquence de l'allongement de la durée de vie, les veufs(ves) représentent le troisième pilier matrimonial de la commune (8%).

Au final, l'addition de personnes qui déclareraient vivre seules en 2006 s'élève à 45% de la population thoréenne.

Remarque : les personnes de moins de 14 ans sont considérées comme célibataires.

Etat matrimonial des personnes de 15 ans ou plus en 2006



➔ ...Des familles nombreuses en nette diminution

Famille : La famille est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée :

- soit d'un couple, avec ou sans enfants, marié ou non, appartenant au même ménage,
- soit d'un adulte avec son ou ses enfants appartenant au même ménage.

Entre 1990 et 1999, les ménages d'une personne et de trois personnes sont ceux qui évoluent le plus rapidement.

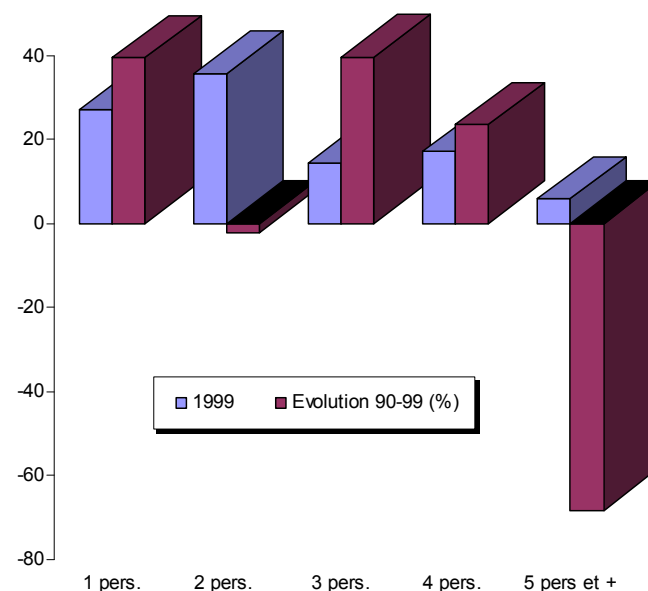
Les ménages de 2 personnes sont globalement stables et représentent la catégorie la mieux représentée en 1999 (35.7%)

Les familles de 4 personnes progressent légèrement pour atteindre 17% du total des ménages en 1999.

La plus forte chute concerne les familles nombreuses, de 5 personnes et plus, qui étaient déjà minoritaires en 1990 et qui sont en nette perte de vitesse sur la période intercensitaire (-68%).

En 1999, 62.7% des ménages thoréens sont composés de 2 personnes et moins.

Résidences principales selon la taille des ménages en 1999



Source : INSEE RGP 99 et RC 2006

Un parc de logements en développement constant

⇒ Un parc de logements qui progresse d'année en année

Le volume de logements a notablement augmenté entre 1968 et 2006 : + 48%, soit 152 logements supplémentaires. Si l'on tient compte des logements édifiés entre 2007 et 2009, ce chiffre s'élève à 479 (données fournies par la mairie, à titre indicatif).

L'accroissement du nombre de logements s'effectue sans à coup, avec une évolution annuelle intercensitaire estimée à environ 8%.

L'affectation générale du parc est orientée vers de la résidence principale, c'est-à-dire un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

Le différentiel entre le nombre total de logements et la proportion de ces logements affectés à résidence principale se réduit d'année en année, au détriment de la catégorie « résidences secondaires et occasionnels » dont le nombre diminue depuis 1982, pour atteindre 45 logements en 2006 (quasiment deux fois moins qu'en 1975).

Résidence secondaire : logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances.

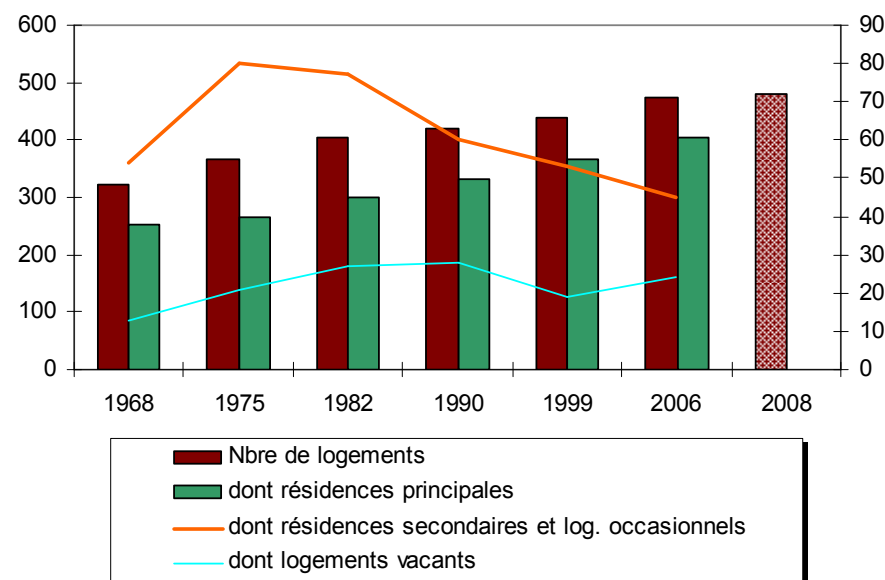
La vocation touristique de la commune reste néanmoins importante puisque la part des résidences secondaires représente encore en 2006 près de 10% du parc de logements.

⇒ Une vacance faible, qui s'oriente sur les logements récents (1999)

La vacance repart à la hausse entre 1999 et 2006, à seulement deux unités supplémentaires par rapport à la moyenne intercensitaire observée depuis 1968 (22 logements). La vacance pèse pour 5.5% du parc de logements en 2006, soit un taux plutôt faible.

Logement vacant : logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :
- proposé à la vente, à la location ;

Affectation du parc de logements et rythme de croissance associé



Source : INSEE RGP 99 et RC 2006

Taux de vacance par secteur géographique

Part de la vacance dans le parc de logements (%)	1990	1999	2006
Thoré-la-Rochette	6.6	4.3	5.2
SCoT Vendôme			
Loir-et-Cher	6.7	6.9	7.9

Un parc de logements en développement constant

- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (vétusté par exemple) ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- en attente de règlement de succession.

Sur la base du graphique ci-contre il se confirme que le phénomène de vacance n'est nécessairement associé à l'ancienneté du logement.

En 1990, la vacance touche prioritairement les logements achevés avant 1949. Ce postulat tend à s'inverser 10 ans plus tard.

En 1999, il y a autant de logements vacants dans l'ancien que dans le récent, c'est-à-dire les constructions réalisées entre 1990 et 2003.

S'il est difficilement concevable que la vétusté affecte des logements d'une dizaine d'années, l'hypothèse la plus probable serait des produits de type pavillonnaire, en perte d'attractivité auprès des ménages, qui privilégieraient davantage l'achat dans l'ancien avec en parallèle le lancement de travaux de réhabilitation.

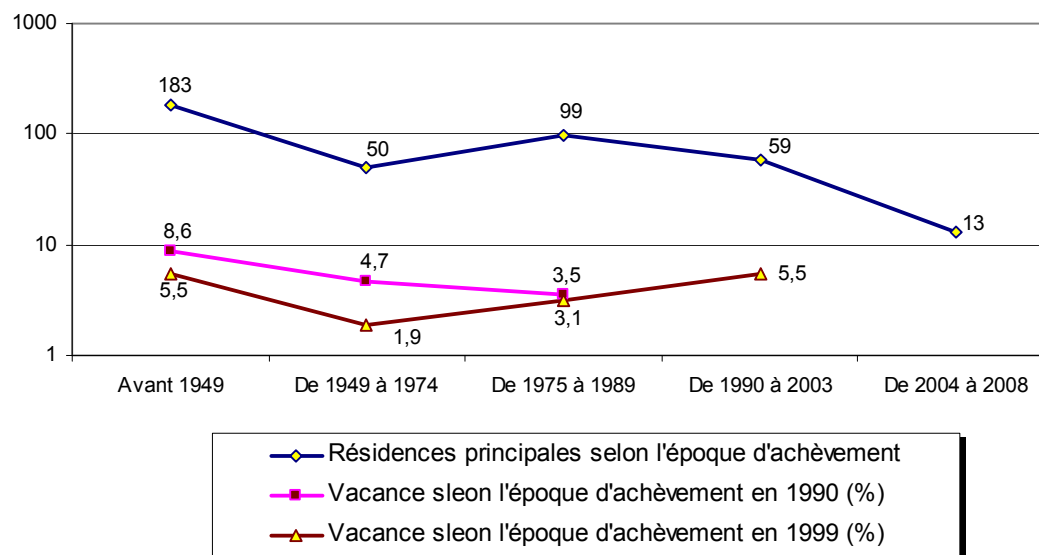
Réhabilitation : remise aux normes d'habitabilité actuelle d'un bâtiment ancien

Les demandes de réhabilitation de biens immobiliers démarrent soudainement en 2003 sur Thoré-la-Rochette, avec 9 projets en 6 ans.

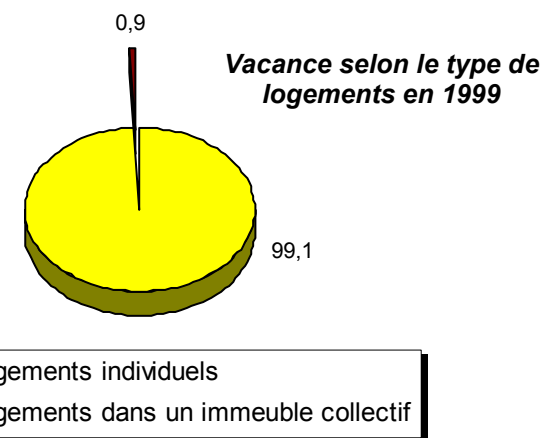
Malgré l'absence d'informations plus récentes, il ressort clairement à Thoré-la-Rochette une **vacance structurelle positionnée sur la gamme de logements individuels**.

Le parc collectif, le plus souvent en location sur la commune apporte une souplesse notable et une forte capacité de renouvellement des ménages. Ce potentiel attractif est en mesure de solutionner la problématique du renouvellement démographique.

Répartition de la vacance selon l'époque d'achèvement



Source : INSEE RGP 99 et RC 2006



Un type de logement largement dominant : la maison individuelle

➔ Une surreprésentation des maisons individuelles...

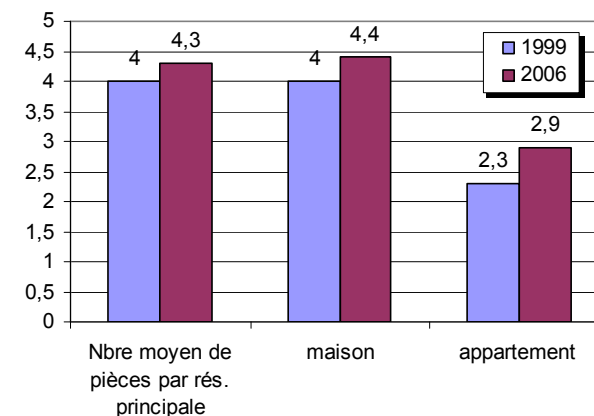
En 2006, 95.9% du parc de logements sur Thoré-la-Rochette est constitué de maisons individuelles, souvent synonyme d'apogée du parcours résidentiel pour les ménages (terrain, fonctionnalité du bâti, modularité, limitation des nuisances, etc.)

On remarque une poussée intéressante du produit –appartement– dans le parc de logements entre 1999 et 2006 (16 appartements en 2006). Si l'offre reste encore embryonnaire, elle constitue une alternative à la maison individuelle, tant en surface habitable qu'en coût.

En 2006, les résidences principales proposées à l'accession ou à la location présentent toutes une augmentation du nombre moyen de pièces.

Types de logements	1999	2006
Maisons	97.0	95.9
Appartements	0.9	3.4

Nombre moyen de pièces des résidences principales



➔ ...des logements de plus en plus spacieux

Fait majeur entre 1999 et 2006, les logements de 5 pièces et plus représentent près de 40% du l'offre totale du parc (+10 points par rapport à 1999). Si l'on ajoute les T4, le chiffre s'élève à environ 73%.

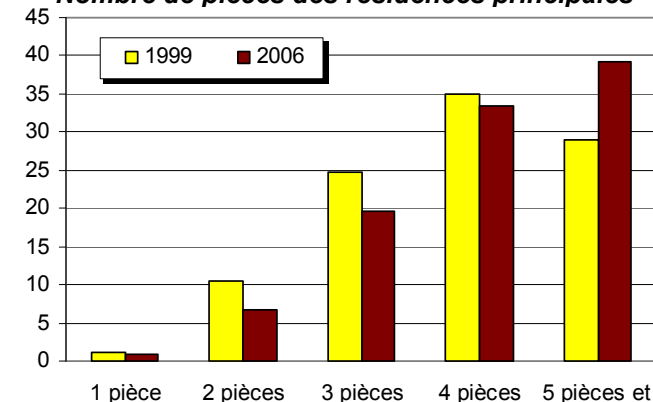
Cette majorité écrasante de grands logements fait apparaître un étonnant paradoxe, lorsque l'on estime à 45% environ le nombre de personnes vivant seules sur la commune.

Face à cela, **la carence en petits logements est manifeste**. Entre 1999 et 2006, la part des T1 à T4 diminue simultanément, à un rythme toutefois plus élevé pour les T2 et T3.

Le produit standard T3 ne représente plus que 20% du parc de résidences principales.

Nota : 45% de personnes vivant seules / 7.7% de T1/T2

Nombre de pièces des résidences principales



Une mixité des statuts d'occupation

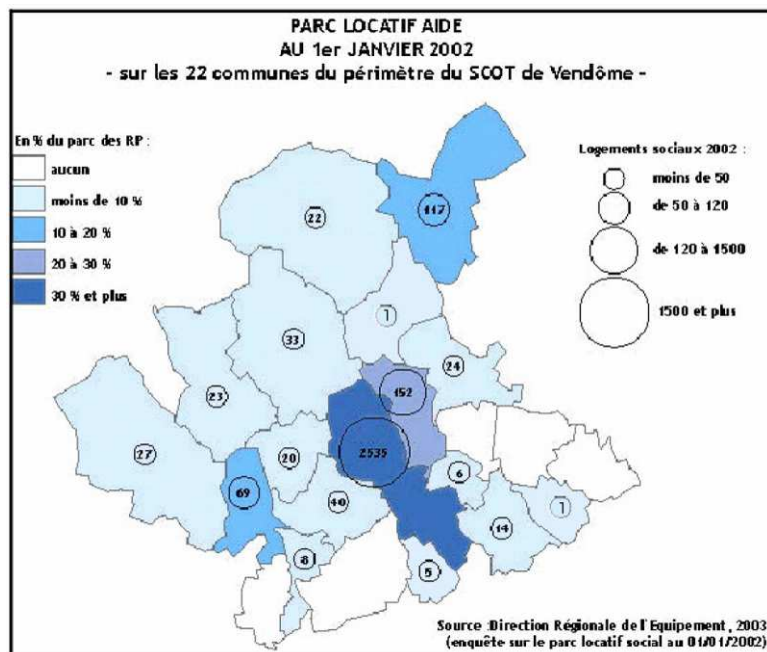
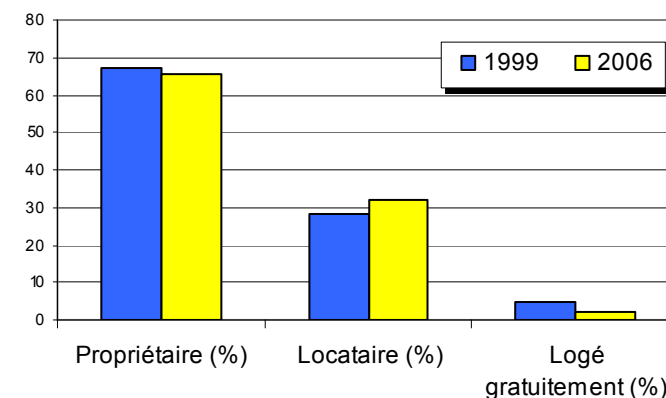
➔ Une majorité de propriétaires occupants, qui n'empêche pas l'épanouissement de l'offre locative

Le statut d'occupation des résidences principales est dominé par les propriétaires occupants avec 65.5% en 2006. Ce taux est légèrement inférieur à celui du département (67%).

Fait notable, la proportion des locataires passe la barre des 30%, facilitant à la fois le parcours résidentiel des ménages et affirmant la **fonction sociale de Thoré-la-Rochette au sein du territoire du SCoT de Vendôme**. En témoigne le graphique ci-dessous, qui montre le rôle tremplin qui joue le locatif pour les tranches d'âges de moins de 30 ans notamment, avec près de 80% des ménages ayant opté pour ce type de produit, accessible à toutes les couches de population.

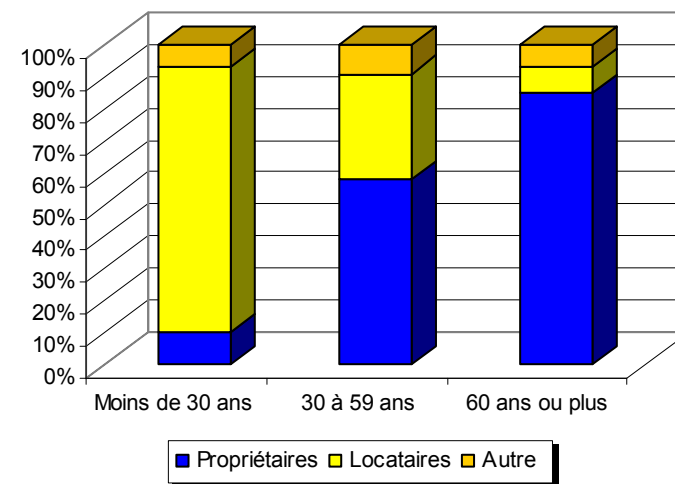
Plus la personne de référence vieillit, moins l'attrait du locatif est marqué. A ce stade, l'accession à la propriété devient le désir prioritaire.

Résidences principales selon le statut d'occupation



Source : SCoT de Vendôme

Statut d'occupation selon l'âge de la personne de référence



Une mixité des statuts d'occupation

→ Une offre locative correctement équilibrée entre bailleurs publics et privés

En 1999, la dispersion de l'offre locative est légèrement dominée par les propriétaires bailleurs. Près de 43% des logements en location sont quant à eux conventionnés par les offices HLM. Ce chiffre atteint 52.3% en 2006.

Particularité : tous les logements HLM sont loués vides.

En 2006, 130 logements sont destinés à la location, ce qui correspond en équivalent habitants à 316 personnes, soit près du tiers de la population totale communale.

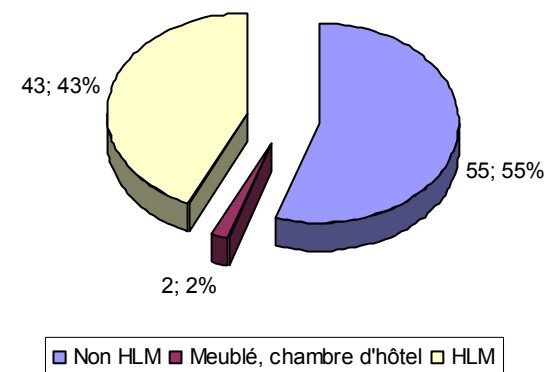
Selon la Communauté du Pays de Vendôme, **69 logements sociaux construits entre 1976 et 2001 sont recensés sur la commune en 2009**, soit 13% de l'offre locative sociale des communes périurbaines. **5 logements sont en cours de construction.**

La totalité du parc communal appartient à la SA d'HLM Loir-et-Cher Logement. La Communauté du Pays de Vendôme est également propriétaire de 2 logements locatifs sociaux (1 T1 et 1 T2) réhabilités dans le centre-bourg (9 Tertre des Boulangers). Ces logements sont loués par la Communauté au CIAS qui les sous-loue à des personnes en difficulté.

Tous ces logements ont été édifiés dans le bourg de Thoré-la-Rochette, sous le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble. **Les 4/5^e de logements sociaux sont localisés au Sud de la vallée de la Brisse. Le dernier programme de logements sociaux (19 logements) a été mis en service en novembre 2001.**

Le turn-over dans les résidences principales en location est 3 fois plus rapide que dans les résidences principales en propriété : respectivement 7 ans contre 22 ans. 75.3% des logements sont des grands logements, de type T4/T5.

Gestion du patrimoine locatif



THORE-LA-ROCHETTE	1999	2006	Scénario SCoT à 10 ans	Scénario SCoT à 30 ans et plus
% de logement sociaux dans le parc de logements	18.8	18.3 (extrapolation avec données commune de 2009)	18.3	17.6

Source : Charte de mise en œuvre du SCoT, page 10

Une mixité des statuts d'occupation

Evolution de la demande de logements sociaux :

- En 2008, 80% des demandes exprimées en 1^{er} choix concernent des petits logements (du T1 au T3) qui représentaient que 27.2% du parc communal en 2006 (recensement INSEE)
- Entre 2004 et 2008, les demandes concernaient :
 - 30.5% de personnes seules
 - 29.3% de familles monoparentales
 - 24.4 de couples avec enfants
 - 15.9% de couples sans enfant
- La part des demandeurs ayant de faibles revenus (inférieur à 60% des plafonds HLM) représente en moyenne environ 2/3 des demandes de logements.

Etat de la demande en novembre 2009 :

- Au 18 novembre 2009, 39 demandes concernent Thoré-la-Rochette, en 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} choix et 13 demandes (soit 33% concernent Thoré en 1^{er} choix.
- Si on considère l'ensemble des demandes exprimées (en 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} choix), 77% concernent des petits logements du T1 au T3 (le T3 représentant presque 50% de la demande globale).
- 38.4% des demandes concernent une personne seule :
 - 20.5% de familles monoparentales
 - 23% de couples avec enfants
 - 18% de couples sans enfants

Une mixité des statuts d'occupation

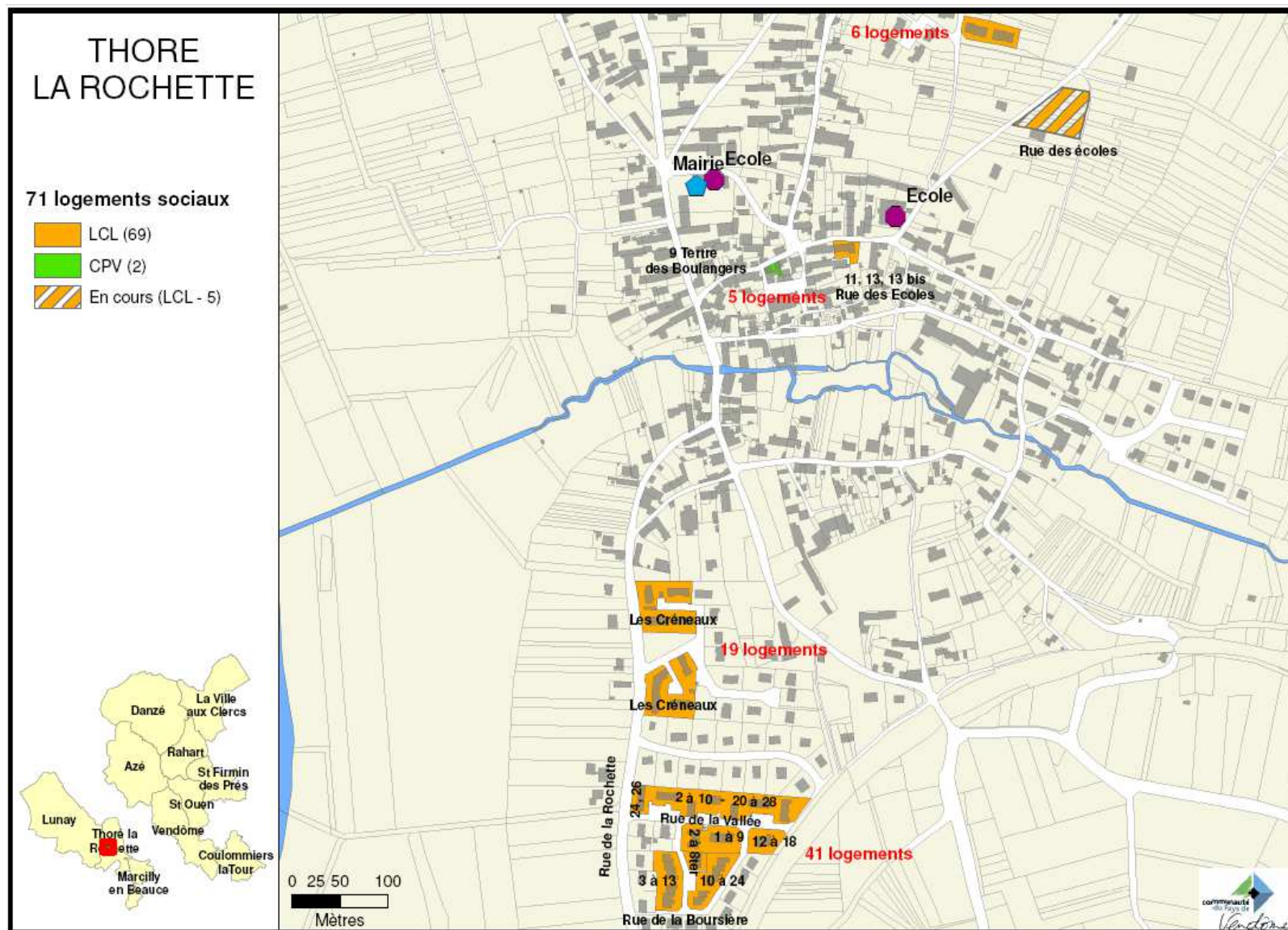
Thoré-la-Rochette

69

Adresse	Nombre de logements	Type					Etag					Date de mise en service	Chauffage		Garage	Forme urbaine			
		1	2	3	4	5	RDC	1	2	3	4		Nature	Source		Ind.	Coll.	Inter.	
SA d'HLM Loir-et-Cher Logement																			
2-4-6-8-10 14-26	rue de la Vallée rue de la Rochette	7				5	2	7					novembre-76	individuel	gaz	Garage	7		
20 à 28 (pair)	rue de la Vallée	5				3	2	5					janvier-77	individuel	gaz	Garage	5		
12 à 16	rue de la Vallée	4				4		4					avril-80	individuel	gaz	Garage	4		
1 à 9 (Impair) 2 à 6 (pair)	rue de la Vallée rue de la Boursière	9		2	2	5		7	2				septembre-83	individuel	gaz	Garage	7		2
3 à 13 (impair)	rue de la Boursière	6				6		6					septembre-85	individuel	électrique	Garage	6		
10 à 24 (pair)	rue de la Boursière	8		3	3	2		5	3				octobre-86	individuel	électrique	Garage	5		3
8-8bis 11-13-13bis	rue de la Boursière rue des Ecoles	5		1	1	3		4	1				juillet-95	individuel	électrique	Garage	4		1
1 à 11 Impair	rue des Murats	6				2	2	2	6				décembre-97	individuel	électrique	Garage	6		
1 à 7 20 à 26 16-18-20-22-22bis	rue des Hauts Prés rue des Hauts Prés rue de la Rochette	19				3	7	9	19				novembre-01	individuel	électrique	Garage	19		
Total		69	0	6	11	37	15	63	6								63	0	6

Source : Communauté de communes du pays de Vendôme

Une mixité des statuts d'occupation



Un parc confortable

Des logements décents, un confort de base assuré

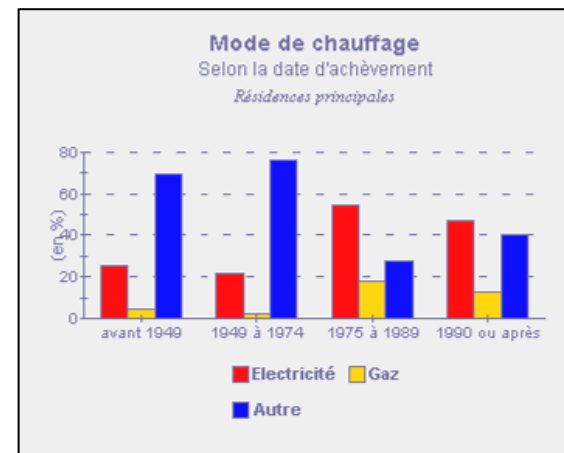
En 2006, 98.2% des résidences principales disposaient au moins d'une salle de bain ou douche. Le chauffage central individuel et le chauffage individuel « tout électrique » équipe 81.5% des résidences principales (respectivement 46.5 et 35).

A noter que le mode de chauffage installé diffère nettement selon la date d'achèvement de la résidence principale. Si les dispositifs à bois ou à fioul étaient les plus utilisés dans les logements réalisés jusqu'en 1974 (choc pétrolier), vient ensuite l'avènement du chauffage électrique (plus d'un logement sur deux équipés entre 1975 et 1999), à peine contrebalancer par l'apparition du gaz.

En 1999, 75.5% des résidences principales disposaient d'un garage box. Ce chiffre reflète la très forte mobilité des ménages installés sur la commune et la motorisation élevée.

Nota : en 1999, 74% des déplacements pendulaires sont effectués en voiture individuelle.

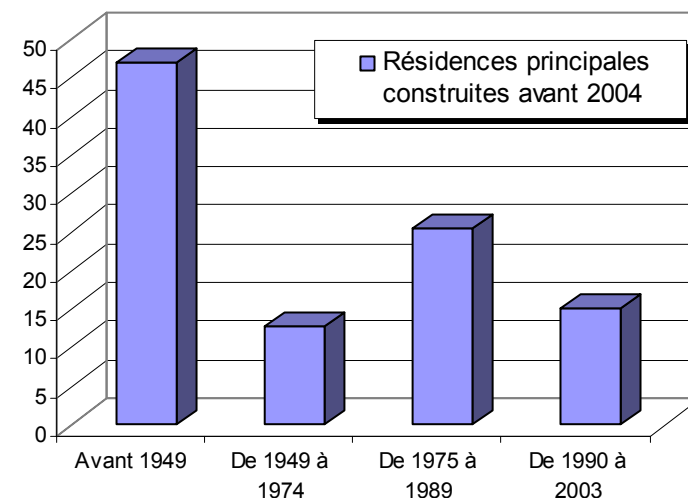
Enfin, 10.2% des résidences principales disposaient de deux salles de bains. Cet indicateur interpelle entre autres sur l'exigence des ménages vis-à-vis de leur niveau de vie.



Un renouvellement mesuré du parc de logements

En 2004, près de la moitié des résidences principales édifiées sur la commune dataient d'avant 1949 (46.9%). Une autre période faste de construction est perceptible entre 1975 et 1989.

A noter que l'ancienneté du parc de logements est étroitement corrélée avec le statut d'occupation. En effet, 70% des résidences secondaires sur la commune en 1999 le sont sur du bâti construit avant 1948.



Synthèse

POINTS FORTS	POINTS FAIBLES
♦ Deux pôles urbains de proximité : Vendôme et Montoire-sur-le-Loir ♦ Une croissance démographique annuelle modérée depuis 1968 ♦ Une commune périurbaine attractive dans les mobilités résidentielles ♦ Un solde naturel et migratoire stable depuis 1975 ♦ Un taux de vacance inférieur à la moyenne constatée sur le SCoT et le département en 2006 ♦ Un accroissement équilibré du parc de logements ♦ Un cadre de vie plaisant, qui se répercute par de nombreuses résidences secondaires (10% des statuts d'occupation en 2006) ♦ Des logements confortables et spacieux ♦ Une offre locative bien développée (18.3% de logements sociaux en 2006) ♦ Davantage de locataires en 2006 par rapport en 1999 (29% à 31% du total des statuts d'occupation)	♦ 7 actifs sur 10 qui effectuent des trajets domicile/travail. ♦ Une forte motorisation des ménages qui sous-tend des carences dans l'offre proposée par le transport en commun et une forte empreinte écologique des ménages ♦ L'affaiblissement de la tranche d'âge 15 à 29 ans et le renforcement de celle des 45 à 59 ans : enclenchement d'un vieillissement de la population ♦ Des ménages de plus en plus nombreux et de petite taille ♦ Près de la moitié de la population thoréenne déclarent vivre seule en 2006 ♦ La remise en question du modèle familial traditionnel ♦ Un déficit en appartements ♦ Une concentration de l'offre locative au Sud du bourg

ENJEUX
♦ Diversifier les entrées ménages sur la commune pour consolider l'accroissement démographique et permettre un renouvellement pérenne de la population ; ♦ Maintenir un taux de logements locatifs sociaux à 18-20% dans le parc de logements à horizon 2020 ; ♦ Centrer les potentiels constructibles à vocation d'habitat en cœur de bourg pour limiter l'utilisation de la voiture individuelle ; ♦ Diversifier les produits de logements en évitant la généralisation d'une offre pavillonnaire, consommatrice d'espace.

ORIENTATIONS PRINCIPALES DU SCOT <i>(nota ! sur l'échelle du Scot)</i>
- Une accélération de la production de logements : objectif de 250 logements/an, pour une population ambitionnée de 40 000 hab. en 2020 ; - Une urbanisation maîtrisée pour ne pas accentuer le mitage important sur le territoire de Vendôme par les nouvelles constructions ; - Réduire les déséquilibres actuels dans la répartition de l'offre et de répondre au mieux à l'ensemble des demandes ; - Accueillir davantage de jeunes ménages et nouveaux actifs ; - La poursuite des actions en direction du logement locatif social ; - Le développement de formes intermédiaires d'habitat, comme les petits collectifs, l'individuel groupé ou des formes d'habitat individuel dense ;

Formes et conditions de l'emploi

AVERTISSEMENT : compte-tenu de la volatilité de certaines données « économiques » à court, voire très court terme, il est recommandé de prendre du recul sur les informations mentionnées ci-après. La crise financière mondiale qui sévit depuis 2008 est postérieure à la quasi-totalité des données officielles et exploitables par le bureau d'études. Seules les informations jugées les plus pertinentes pour le PLU sont exposées et analysées.

➤ De plus en plus de personnes actives ayant un emploi

Les personnes actives ayant un emploi doivent, selon la définition de l'INSEE être déclarées dans l'une des situations suivantes : exercer une profession (salariée ou non), même à temps partiel, aider un membre de leur famille dans son travail (même sans rémunération), être apprenti, stagiaire rémunéré, être chômeur tout en exerçant une activité réduite, être étudiant ou retraité mais occupant un emploi.

Entre 1999 et 2006, le nombre d'actifs progresse de 7.8 points, passant ainsi de 72.5% à 80.3%. Le nombre de chômeurs se stabilisait à 8.5% (très faible fiabilité).

Le nombre d'actifs ayant un emploi augmente également de 7.8 points sur la même intervalle de temps, comprimant par la même occasion la part des inactifs à 19.7% en 2006, toutes catégories confondues (élèves, étudiants, stagiaires non rémunérés, retraités ou préretraités, et autres inactifs).

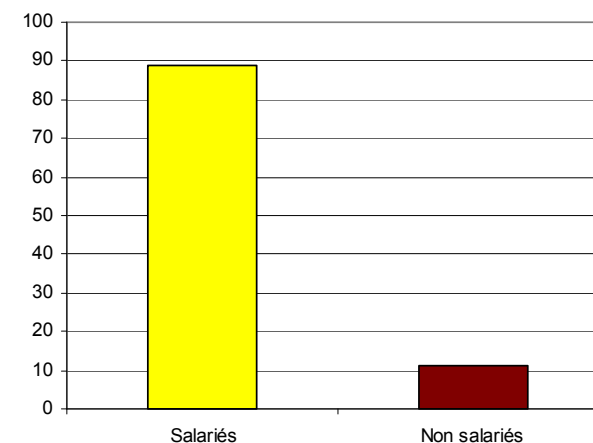
Cette évolution de la population active renseigne sur l'aspect qualitatif de l'accroissement démographique, avec la confirmation de l'arrivée majoritaire de personnes actifs compris dans la tranche d'âge 30 à 55 ans.

➤ Une population active ayant un emploi majoritairement salariée

En 2006, 88.9% de la population active ayant un emploi était salariée. 14.1% des postes salariés sont à temps partiel. On retrouve une valeur similaire chez les non salariés (15.2%). Cette adaptation du temps de travail concerne plus le public masculin que féminin (environ 60-40).

Les conditions de l'emploi sont globalement stables avec une moyenne de 75% de titulaires de la fonction publique et de contrats à durée indéterminée, hommes et femmes confondus. En revanche, une inégalité est identifiée sur le critère de la précarité de l'emploi, qui touche 2 fois plus les femmes que les hommes en 2006 (respectivement 16.2% contre 7.6%).

Population de 15 ans ou plus ayant un emploi selon le statut en 2006



Formes et conditions de l'emploi

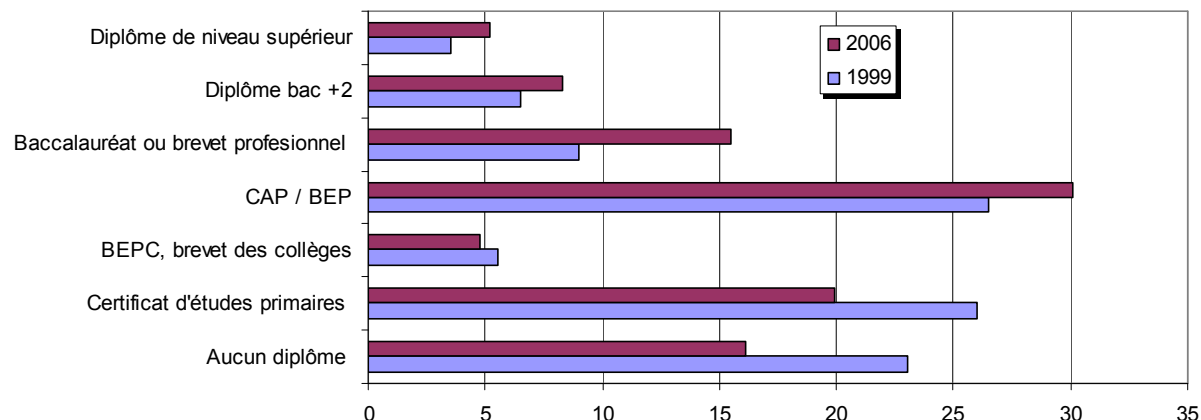
⇒ Une population majoritairement titulaire de diplômes techniques, type CAP/BEP

Les formations diplômantes supérieures, malgré leur sous-représentation dans la population non scolarisée de plus de 15 ans (13% en 2006) connaissent une évolution positive entre 1999 et 2006.

On constate qu'une grande majorité de l'échantillon de population examinée ne dispose que d'un bac, brevet professionnel ou aucun diplôme.

Les diplômes type CAP / BEP sont en nets augmentation dans la population de plus de 15 ans non scolarisée thoréenne : 30% en 2006.

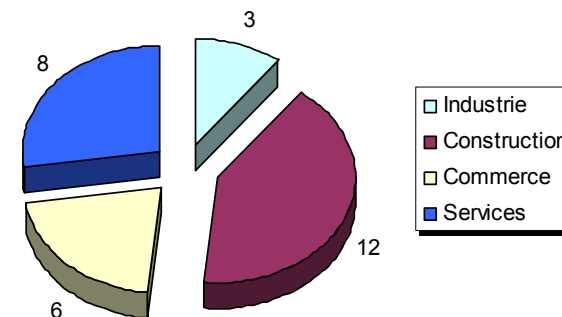
Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus



⇒ Une sphère économique éclectique, soutenue par le secteur d'activité de la construction

Tous les domaines d'activités se retrouvent dans l'économie locale de Thoré-la-Rochette. Un certain équilibre s'opère, quoique légèrement contrebalancé par le poids plus important de l'activité de construction et de services.

Nombre d'entreprises par secteur d'activité au 1^{er} janvier 2007



Une économie locale diversifiée

➔ Une dynamique entrepreneuriale vive, majoritairement constituée par des établissements de petite taille

Au premier janvier 2007, Thoré-la-Rochette présente une **pépinière de jeunes entreprises sensiblement supérieure à celui à observé à l'échelon du Loir-et-Cher.**

Cet atout ne trouve pas de continuités pour les entreprises de 2 à 3 ans d'existence, inexistante sur la commune à la période citée plus haut. Deux hypothèses peuvent être avancées :

- Des difficultés pour les nouvelles entreprises à maintenir leur activité après le stade des 2 ans (remboursement des prêts, investissements, etc.)
- Un déficit de création d'entreprises marqué au début des années 2000 qui se répercute d'office dans le graphique ci-contre.

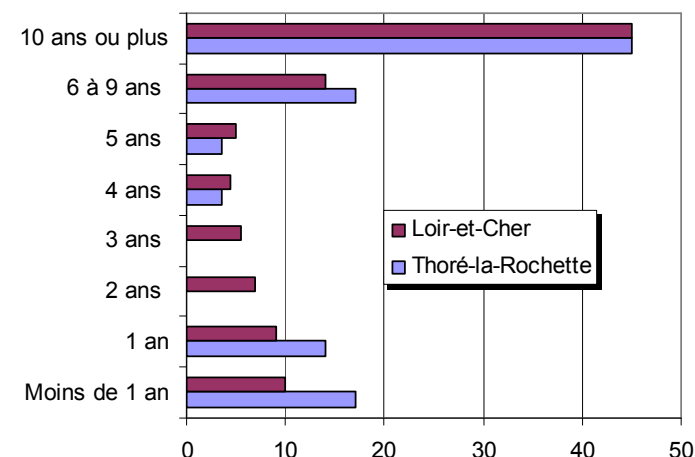
Ce constat est d'autant plus paradoxal que le taux d'entreprises âgées de 6 et plus est similaire entre Thoré-la-Rochette et le département.

L'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. L'établissement, unité de production, constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie

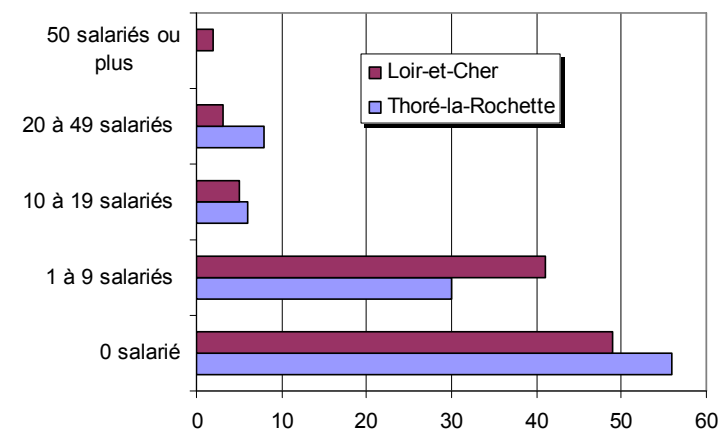
En termes d'effectifs salariés, Thoré-la-Rochette se singularise par la présence d'établissements d'envergure importante, avec des taux supérieurs à ceux du département dans les catégories 10 à 19 et 20 à 49 salariés.

Les effectifs salariés se concentrent pour l'essentiel dans les établissements de petite taille, c'est-à-dire de 0 à 9 salariés. Cela correspond finalement à l'ensemble du tissu marchand, artisanal et de services que l'on va régulièrement retrouver en parcourant la commune.

Age des entreprises au 1^{er} janvier 2007



Répartition des établissements actifs par tranche d'effectifs salariés au 1^{er} janvier 2007



Une économie locale diversifiée

↪ Un tissu artisanal développé

L'artisanat présente le plus grand nombre de représentants après l'agriculture.

La plupart des artisans exercent leur activité en zone urbaine, à l'exception de la SARL BONVALLET et DIARD qui sont situés sur la zone d'activité Les Sapinettes.

Une attention particulière devra être portée à la cohabitation des artisans avec les tiers.

ARTISANAT			
Nom	Activité	Adresse	Nbre salariés
SARL BONVALLET	Electricité, chauffage, plomberie, sanitaire	2 route de Rochambeau	13
MAHOUDEAU	Plomberie, chauffage	9 rue des Ecoles	5
HERY - HT2 Elec	Electricité	/	Nc
DESOEUVRE	Peinture	/	Nc
DIARD	Maçonnerie	9 chemin de la Cave aux Caux	Nc
CROSNIER	Menuiserie	4 rue des Ecoles	2
AUGIS	Couverture, zinguerie, ramonages	/	Nc
BOUTARD – SVP	Tous travaux intérieurs et extérieurs	3 La Saulnerie	Nc
RENIER	Peinture sur soie	/	/
LABBE	Fromage de chèvre	/	Nc
JMG	Plâtrerie	4 rue des Créneaux	Nc
LE LOGEAS	Charpentier, couvreur	ZA Sapinette	En cours d'installation

Source : mairie 2009

↪ Un commerce de proximité qui assure les besoins du quotidien

Les commerces sont tous situés dans le bourg de Thoré-la-Rochette, qui regroupe par ailleurs 90% de la population totale en 2006.

L'ensemble des besoins primaires peuvent être satisfaits, avec notamment une alimentation générale qui assure les appoints en semaine, et particulièrement recherché par les populations âgées et ne disposant pas d'un véhicule pour se déplacer.

COMMERCE			
Nom	Activité	Adresse	Nbre salariés
MARCHAND	Boulangerie, pâtisserie	4 Tertre des Boulangers	3
JUCHET	Boucherie, charcuterie	26 rue des Ecoles	3
FRANCOIS	Alimentation générale	Rue de la Scelle	Nc
SIMON	Coiffure mixte	12 rue des Ecoles	Nc
COUCAUD	Hôtel, restaurant <i>Hôtel du Pont</i>	15 rue du Maréchal de Rochambeau	3
FLEURY	Antiquités	61 rue du Maréchal de Rochambeau	Nc
LMA Fleurs	Vente de fleurs	Rue du Maréchal de Rochambeau	2
DE VIVES	Récupération de matériaux anciens	La Saulnerie	Nc

Source : mairie 2009

Une économie locale diversifiée

➤ Une zone d'activité d'envergure intercommunale : « Les Sapinettes »

La zone d'activité artisano-industriel de Thoré-la-Rochette, avec ses 200 emplois en 2009 et ses 17.8 hectares d'emprise au sol se positionne au **4^e rang des sites économiques de l'intercommunalité**.

Cette zone d'activités se situe en **entrée nord du bourg de Thoré**, et affiche des dimensions tranchantes avec le paysage à caractère plan environnant.

Le site, organisé de part et d'autre de la rue du Maréchal de Rochambeau propose un étalement linéaire important et de nombreux accès privés pour desservir chacune des entreprises présentes.

La courbe en « S » de la rue de Rochambeau contrarie la lisibilité des usagers de la route et augmente en parallèle le risque accidentogène.

La desserte au site s'effectue prioritairement depuis le réseau secondaire RD 67 et RD 82 (N/S) pour aller se connecter ensuite au réseau primaire RD 5 et RD 917 (O/E). La contrainte posée par la vallée du Loir oblige la traversée partielle du bourg de Thoré, contigu dans sa partie nord avec la zone d'activités. Compte-tenu de la forte spécialisation de la ZA (industrie majoritaire), le trafic induit par l'activité pour l'import / export des matières repose sur l'utilisation d'un transport routier, type poids-lourd (PL). Le ferroutage n'existe pas.

Par une délibération en date du 12 décembre 2008, le conseil municipal a validé le projet d'extension de la société PREDCICAST sur une surface d'environ 11 500m². Parmi les observations émises, en séance, on retiendra que le report du réseau d'eau potable et du chemin sera intégralement pris en charge par la société PRECICAST.

Le projet de déviation Ouest de Vendôme doit permettre le report partiel du trafic PL hors du bourg et donc de limiter les nuisances associées pour les riverains des axes concernés.

INDUSTRIE			
Nom	Activité	Adresse	Nbre salariés
PIC (filiale CHAVIGNY)	Menuiserie – PVC	1 route de Rochambeau	17
CHAVIGNY	Préfabrication béton	3 route de Rochambeau	46
SODISAC	Façonnage emballage papier	5 route de Rochambeau	42
PERRON RIGOT SAS	Fabrication cire à épiler et bougies d'ambiance	22 route de Rochambeau	17
PRECICAST	Fonderie de précision	24 route de Rochambeau	58
LE LOGEAIS	Charpente couverture	20 route de Rochambeau	en cours d'installation

Source : mairie 2009

Une économie locale diversifiée

➔ Contexte intercommunal, évolutions et tendances

La zone d'activités, considérée d'intérêt communautaire est intégralement **gérée par la Communauté de communes du pays du Vendôme** (*Il va en de même du site de la gare*). Par une délibération du conseil communautaire en date du 30 novembre 2009, le camping repasse en gestion communale.

Communes	Surfaces en hectares (ha.)							Taux d'occupation	Nbre d'entreprises	Nbre d'emplois
	Année création	Occupées	Libres équipés	Libres non équipés	Zones vertes	Infrast.	Totales			
Danzé <i>ZA des Poulinières</i>	1989	3.2	0.9	3.4	0	0	7.5	42.7	3	13
Azé <i>ZA de la Varenne</i>	1988	2.5	0	4	0	0.2	6.7	38.5	9	18
Rahart										
Saint-Firmin-des-Prés <i>ZA de la Garenne</i>	1990	12.5	2.9	7.8	0	1.2	24.4	53.9	13	148
Saint-Ouen <i>ZA de la Plaine</i>	1969	28.6	0	0	0	0.9	29.5	100	20	562
<i>ZA des Grouëts</i>	1993	17.2	0	0	0	1.6	18.8	100	34	405
Vendôme <i>ZI Nord</i>	1963	39.7	0	0	0	2.4	42	100.3	50	1 256
<i>ZI Sud – ZAC des Courtis</i>	1977	50.8	5.2	5.9	0	8.6	70.5	82.1	50	2 088
<i>Parc technologique</i>	1990	10.1	61.3	81.3	49.3	21	222.9	6.6	23	449
Coulommiers-la-Tour										
Marcilly-en-Beauce										
Thoré-la-Rochette* <i>ZA des Sapinettes</i>	1980	14.3	2.8	0.7	0	0.8	17.8	80.3	8	190
Lunay <i>ZA de Villeprovert</i>	1985	1.8	0	0	0	0.1	1.9	100	3	69
Ville-aux-Clercs <i>ZA-ZI Le Bourg</i>	1964	2.8	1.8	0	0	0.4	5	60.9	14	20
TOTAL	1980	183.5	74.9	103.4	49.3	37.2	445.9	70.3 (Moy.)	227	5 210

* Mise à jour 12/12/2008 par la Communauté de communes du pays de Vendôme

Source : Fiches de l'Observatoire 41, « Les zones d'activités en Loir-et-Cher », juillet 2008

Une économie locale diversifiée

Nota : par délibération en date du 24 avril 2008, une procédure de révision simplifiée du POS a permis l'extension sur une surface d'environ 11 500 m² la zone Ui (ZA des Sapinettes) du terrain d'assiette de la société PRECICAST.

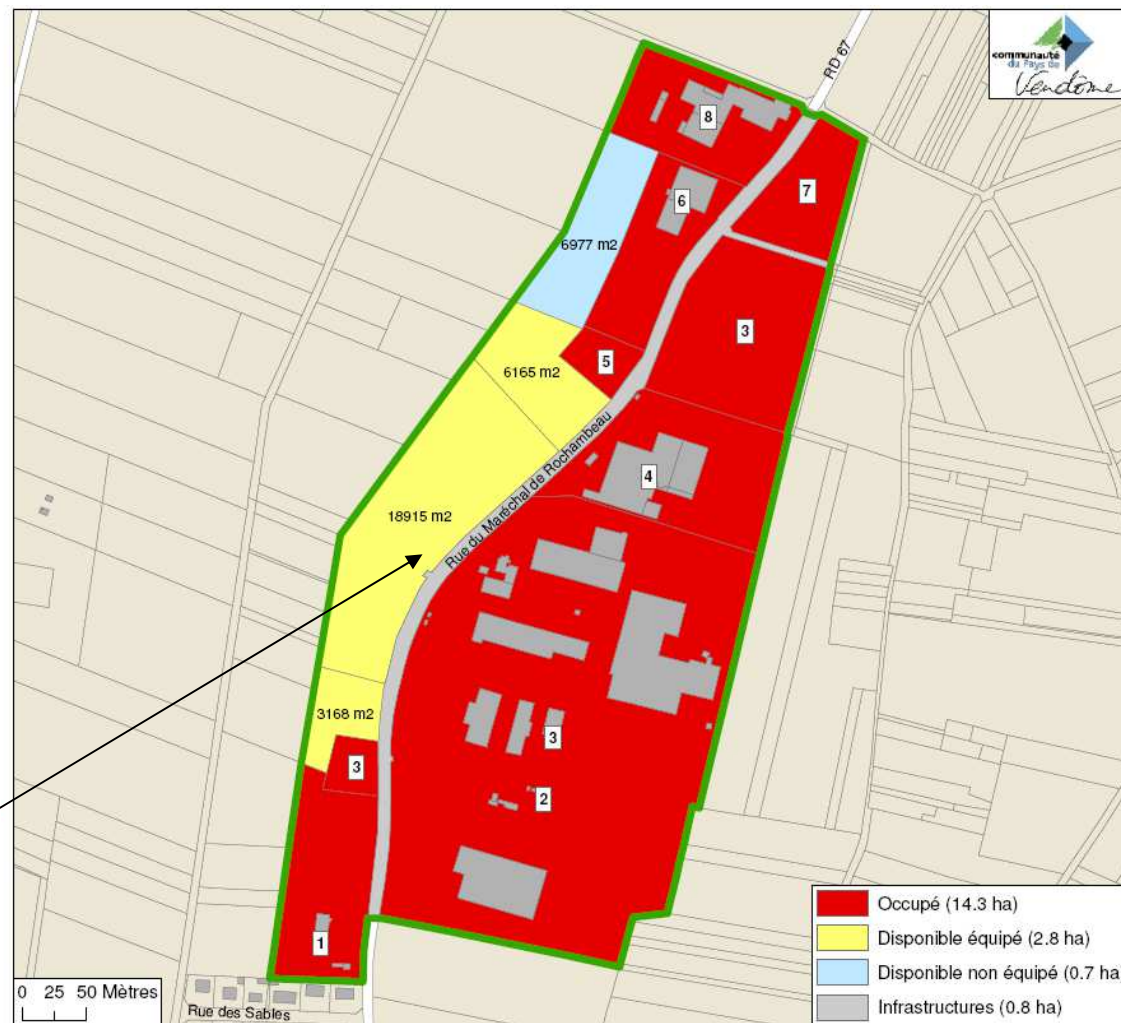
> Extension foncière sur les terrains au Nord de l'entreprise citée.

THORE-LA-ROCHETTE Les Sapinettes

17.8 hectares - 190 emplois

- 1 SARL BONVALLET
- 2 PIC
- 3 CHAVIGNY PREFABRICATION
- 4 SODISAC
- 5 LE LOGEAS
- 6 PERRON RIGOT SAS
- 7 DIARD
- 8 PRECICAST

Haie d'essences variées plantée à hauteur du virage de la rue du Maréchal de Rochembeau, sur la zone d'activité



Source : Communauté de communes du pays de Vendôme

Une économie locale diversifiée

Observations générales :

- 11 zones d'activités de gestion intercommunale en 2007 ;
- 3 communes qui ne dispose pas de zones d'activités : Marcilly-en-Beauce, Coulommiers-la-Tour, Rahart ;
- Un taux d'occupation moyen élevé sur les zones d'activités de l'intercommunalité (70.3%) ;
- Aucune nouvelle zone d'activités créée depuis 1993 ;
- Une offre économique concentrée sur Vendôme et son Parc Technologique, potentiel de demain (réserve foncière) : 75% de l'emprise au sol économique actuelle sur Vendôme.

Eléments spécifiques aux Sapinettes :

- Un ratio emploi / hectare inférieur à la moyenne intercommunale : 10.6 contre 11.6
- Aucune zone verte (dimension environnementale)
- Peu de surfaces libres équipées (2.8 ha.), peu profonde pour accueillir une nouvelle industrie
- Une spécialisation importante : 92% des emplois dans l'industrie

Les espaces d'activités créés depuis début 2000 aux environs de l'intercommunalité :

- | | |
|--|----------------------------|
| - Parc de la Varenne (2001), 17.9 ha. | C.C du Haut-Vendômois |
| - Zone de Sargé (2000), 9.1 ha. | C.C des Collines du Perche |
| - La Tournebride (2000), 2.0 ha. | C.C du Vendômois Rural |
| - La Tarotte (2004), 2.3 ha. | C.C du Vendômois Rural |
| - Epuisay (2008), 25.1 ha, dont 23.1 non équipé. | |

ENJEUX

- Comblent prioritairement les Sapinettes avant d'envisager toute nouvelle extension
Préconisations du SCoT : « *Permettre une évolution modérée des petites zones d'activités artisanales existantes* »
« *Procéder essentiellement par extension de sites d'activités existants pour renforcer l'offre économique [...]* »
- Evaluer précisément les incidences d'un renforcement des Sapinettes sur les conditions de desserte existantes, les nuisances pour les secteurs urbanisés traversés et l'impact sur l'environnement et les paysages.
- Poursuivre la végétalisation du site et sa sécurisation (pistes cyclables) pour en assurer une meilleure intégration dans son espace.
Préconisation du SCoT : « *Entrée d'agglomération à gérer* »

Une économie locale diversifiée

➤ Une activité structurante pour le territoire : l'agriculture

En 2009, 12 exploitations agricoles actives sont relevées par la mairie, et dont le siège est situé à Thoré-la-Rochette. Ce chiffre est en baisse depuis le recensement agricole de 2000 qui évaluait à 15 le nombre d'exploitations sur la commune, tout statut confondu.

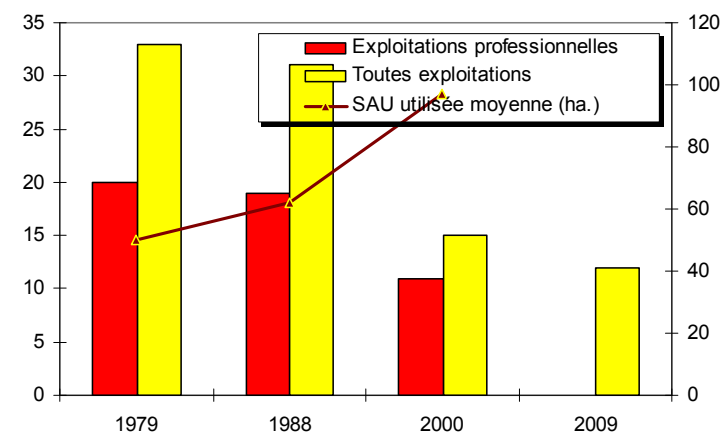
La surface agricole utile (SAU) représente en 2000, 63.8% du territoire communal, chiffre médian au niveau intercommunal (50 à 75 %), soit 688 ha.

Comparativement au contexte local, régional et national, le nombre d'exploitations agricoles diminue depuis 1979, avec une **forte accentuation du phénomène entre 1988 et 2000 : 31 à 15 exploitations.**

A l'inverse, la SAU moyenne par exploitation a suivi une hausse mécanique sensible par l'effet des regroupements agricoles et la libération de nombreuses terres.

On remarque qu'en 2000, la SAU moyenne des exploitations de Thoré est inférieure de près de 8% par rapport à la moyenne observée sur le SCoT, respectivement de 72ha contre 78ha.

Si le nombre d'exploitation professionnelle se rétracte également, leur SAU moyenne demeure plus élevée : 97ha



➤ Une tradition de polyculture qui tend à s'émousser

La baisse du nombre d'exploitation n'a pas fondamentalement modifiée le système de polyculture sur la commune, qui reste dominant. En revanche, il ressort que le ratio activité principale et secondaire se déséquilibre d'année en année au détriment de l'élevage et de la vigne.

L'évolution des surfaces mises en culture entre 1979 et 2000 est symptomatique d'un mouvement de fond axé vers les grandes cultures :

Entre 1979 et 2000, on peut mettre en corrélation la baisse de la superficie fourragère et celle du cheptel, dont le nombre de tête est divisé par deux.

A contrario, la part des oléagineux progresse fortement pour atteindre 201 ha. en 2001. Dans le même intervalle de temps, le nombre de tracteurs de plus de 80 ch a augmenté de 340%.

	1979	1988	2000
Terres labourables	704	764	763
<i>Superficie fourragère</i>	310	335	219
<i>Oléagineux</i>	39	146	201
<i>Vignes</i>	110	108	118
Total cheptel	559	353	294

Source : RGA

Une économie locale diversifiée

ENJEUX

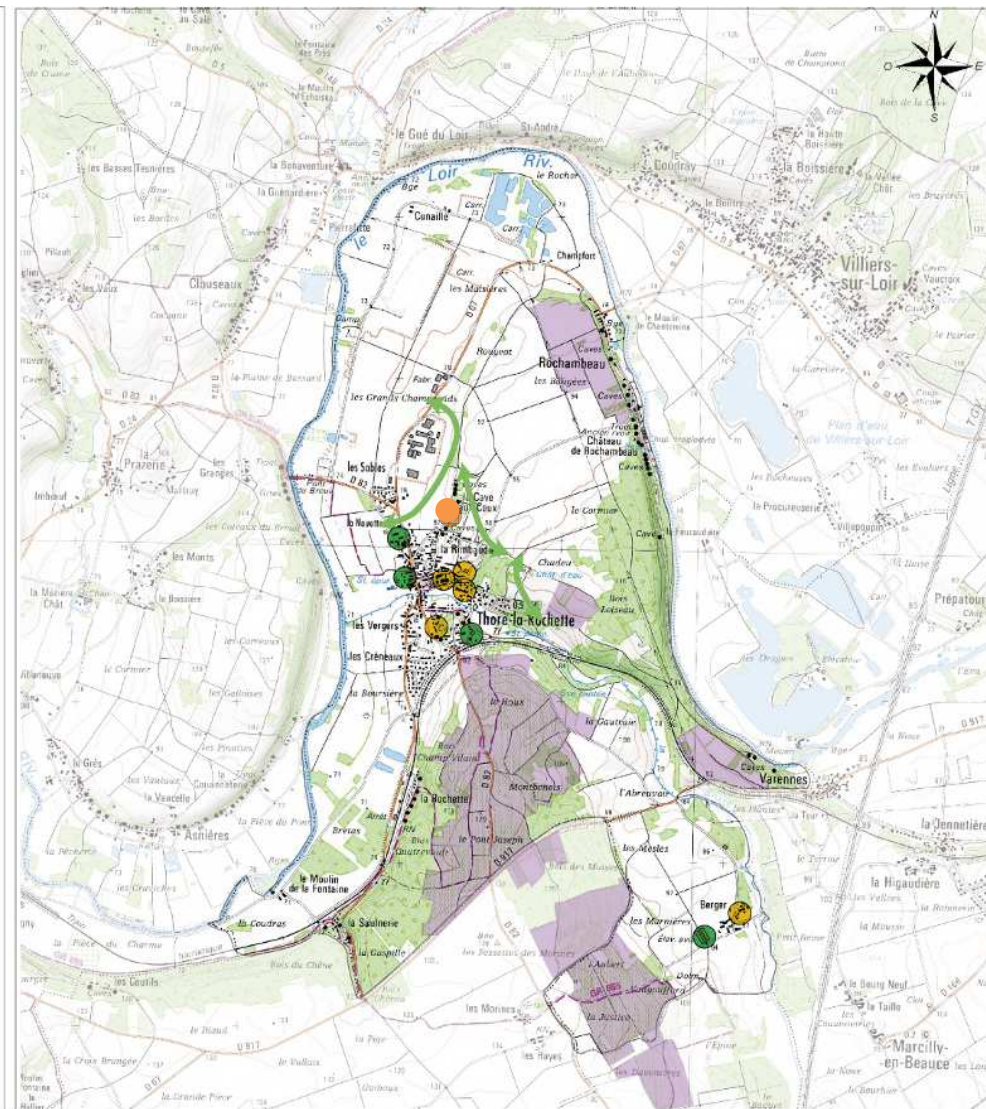
- Faciliter la cohabitation entre les tiers et les sites d'exploitation localisés actifs ces prochaines années dans le bourg notamment ;
- Respecter un espace tampon minimum entre les bâtiments agricoles et les limites à l'urbanisation actuelles et programmées ;
- Définir une zone agricole de projet sur l'ensemble de la commune qui puisse prendre en considération les besoins de la filière agricole dans toutes ses spécificités ;
- Protéger intégralement le périmètre de l'aire d'appellation contrôlée des Coteaux du Vendômois ;
- Evaluer le parcours des engins agricoles sur la commune et déceler les zones d'ombre pouvant être traitées dans le PLU.

THORE-LA-ROCHETTE : AGRICULTURE

Production dominante

-  Viticulture
-  Cultures, élevage

 Zone de développement potentielle à vocation d'habitat ou d'économie

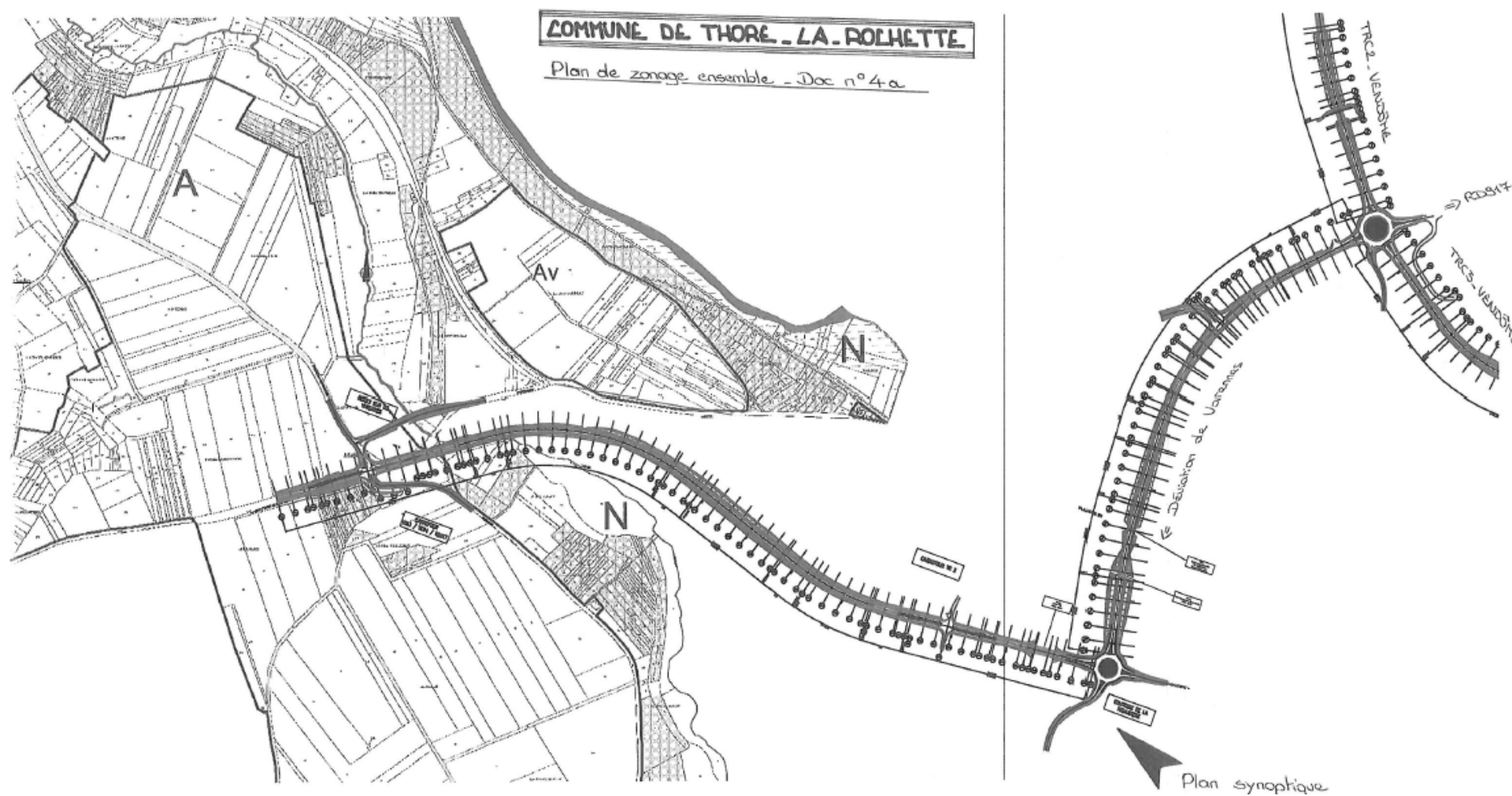


Une économie locale diversifiée

N°	Localisation	Age	RSD	ICPE	Statut de l'exploitation	Associés	Surfaces exploitées	Surfaces drainées	Types d'activité	Pérennité
1	17 rue des Ecoles				GAEC					
2	5 Tertre de Fanchon									
3	17 rues des Ecoles									
4	5 rue Gaudetterie	49			Individuel	/	10	12	Viticulture Céréales	Poursuite de l'activité
5	4 rue du Bois Velaudin		OUI		GAEC					
6	4 rue du Bois Velaudin	57	OUI		/	1	176	8 ha sur Epuisay	Céréales Elevage Vignes	Poursuite de l'activité Repreneur éventuel
7	4 Chemin de la Cave aux Caux	37				1	170	/ (irrigation)	Cultures Elevage Vignes	Poursuite de l'activité
8	3 Berger	45		OUI	EARL	/	120	20	Cultures Elevage Vignes	Indéfini
9	48 rue du Maréchal Rochambeau	53				/	92.44	8	Céréales Vignes	Indéfini
10	5 Berger	58	OUI		Individuel	/	60	12	Cultures Vaches allaitantes	Indéfini
11	8 rue de la Martinière		OUI							

Une économie locale diversifiée

➡ Déviation de Vendôme (à titre indicatif)



Un fort potentiel touristique

⇒ Une des communes les plus touristiques du Vendômois

Fort de son imbrication dans le méandre du Loir, Thoré-la-Rochette a su tirer parti de ses potentiels, il est vrai en grande partie tourné autour de la vigne et des métiers de vin. Un **observatoire des vins des Coteaux de Vendômois** a d'ailleurs été réalisé en lieu et place de l'**ancienne gare**, au hameau de la Rochette, également point de départ d'un **train touristique** qui permet une découverte originale de la vallée du Loir (TTVL).

En 2006, près de 6 000 passagers ont emprunté ce mode de transport, reliant Trôo à Varennes. Des escales gastronomiques et sportives sont à disposition des voyageurs avec entre autres des dégustations de produits locaux et un mur d'escalade.

Des **mesures de protection** adaptées à chacun des sites ou terroirs reconnus d'intérêt général sont identifiés sur Thoré-la-Rochette et sont le gage d'une conciliation entre la valorisation touristique de potentiels et la conservation d'une identité locale séculaire :

- Aire d'appellation d'origine contrôlée des Coteaux du Vendômois, couvrant plusieurs secteurs de la commune.
- Périmètre de protection des monuments historiques
 - L'église Saint-Denis
 - Château de Rochambeau
 - Manoir de Bonaventure dont le périmètre de protection impacte partiellement Thoré-la-Rochette (Mazangé)

De nombreux éléments de patrimoine rural, non protégé par les lois de protection du patrimoine (1913 pour les monuments historiques et 1930 pour les sites) gagnerait à être identifié ne serait-ce que par la valeur collective qu'ils représentent (L 123-1-7).

- **De multiples chemins de randonnées, une couverture satisfaisante du territoire**

Chemins de grande randonnée et petite randonnée sillonnent sur l'ensemble de la commune, et permettent la découverte des principaux sites patrimoniaux. Le bouclage du réseau est assuré par les nombreuses ramifications des chemins de petite randonnée. Il offre la découverte d'endroits plus insolites, souvent hors des circuits les plus côtés.

Les efforts de maillage à l'échelle intercommunale offrent aux visiteurs d'un jour des opportunités d'élargissement intéressantes sur les périphéries de la commune.

La densité du linéaire est forte depuis le bourg jusqu'aux coteaux de l'AOC Vendômois, en passant par le hameau de Rochambeau.

Aucun sentier de randonnée n'est calé sur les bords du Loir, par son statut exclusivement privatif.

Un fort potentiel touristique

Trois parcours de randonnée sont mentionnés dans le fascicule du Comité Départemental de la Randonnée Pédestre :

- Circuit 1 : 12 km / 4h **Vignes et coteaux**
 - o Gare, dolmen de Vaugouffard, Four à chaux, Loges de vignes, Clocher du XIIe – pas des Fidèles
- Circuit 2 : 7 km / 2h20 **Du bois de Rochambeau**
 - o Bois et château de Rochambeau, vue sur le coteau Saint-André, Caves troglodytiques, tombeau du Maréchal de Rochambeau
- Circuit 3 : 4.5 km / 1h30 **Du Cormier**
 - o Bois de Rochambeau, tombeau du Maréchal de Rochambeau

- **Une offre en hébergements qui pourrait être complétée**

En 2009, on recense un camping de 66 emplacements (2 étoiles) et trois gîtes ruraux à Thoré-la-Rochette :

- Gîte n°746 – 3 épis – 6 pers.
- Gîte n°637 – en cours de classement – 2 pers.
- Gîte n°423 – 3 épis – 4 pers. - bourg

Après Danzé (6), Thoré-la-Rochette est la commune la mieux dotée en gîtes ruraux classés, si l'on considère le périmètre du SCoT de Vendôme. En revanche le **parc hôtelier classé tourisme est inexistant sur la commune**, avec une répartition des chambres qui suit une logique de pôles urbains plutôt qu'un rapport de proximité avec les atouts touristiques locaux. Vendôme renferme l'essentiel des chambres et présente une offre qualifiée avec plusieurs hôtels de tourisme classés 3 épis.

Aucune chambre d'hôte n'est également repérée à Thoré-la-Rochette. En février 2009, 8 communes du SCoT ont un hébergement en chambres, de haute gamme (3 à 4 épis pour l'essentiel).

Aucune aire de camping-caristes en 2009 sur Thoré-la-Rochette. Les plus proches sont situées sur les communes de Montoire-sur-le-Loir, Lunay, Azé et Vendôme.

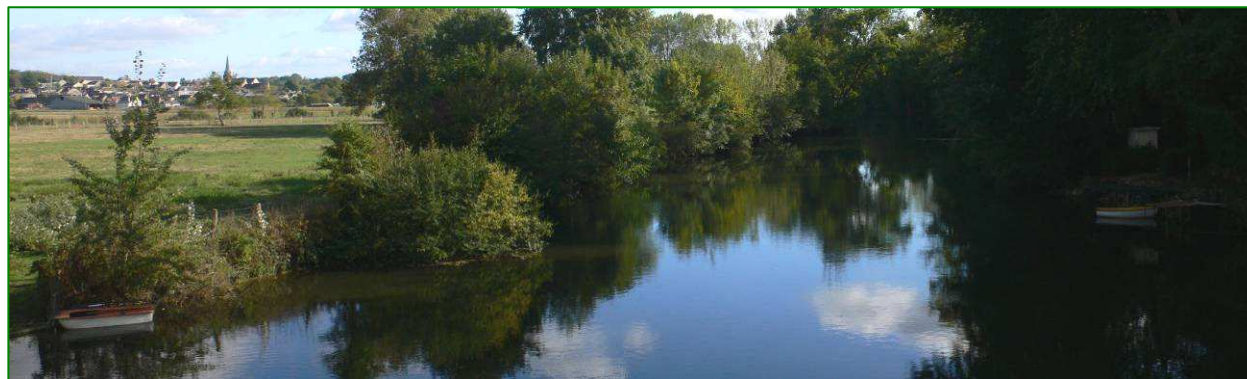
La capacité d'attraction de la clientèle de passage (1 nuit minimum) apparaît limitée sur Thoré-la-Rochette, qui est pourtant considérée comme l'une des communes les plus touristiques du Vendômois. Le PLU pourra évaluer la faisabilité de création d'une aire d'accueil et de services publics.

Un fort potentiel touristique

- **De l'eau, des lieux de loisirs et une architecture spécifique**

L'architecture vernaculaire a su tirer profit de l'élément eau, omniprésent sur le territoire. Moulin, lavoir, ruisseau canalisé dans le bourg de Thoré, puits, forage, etc. Le château d'eau, d'époque plus récente vient constituer, de par ses dimensions, un véritable point de repère sur la commune.

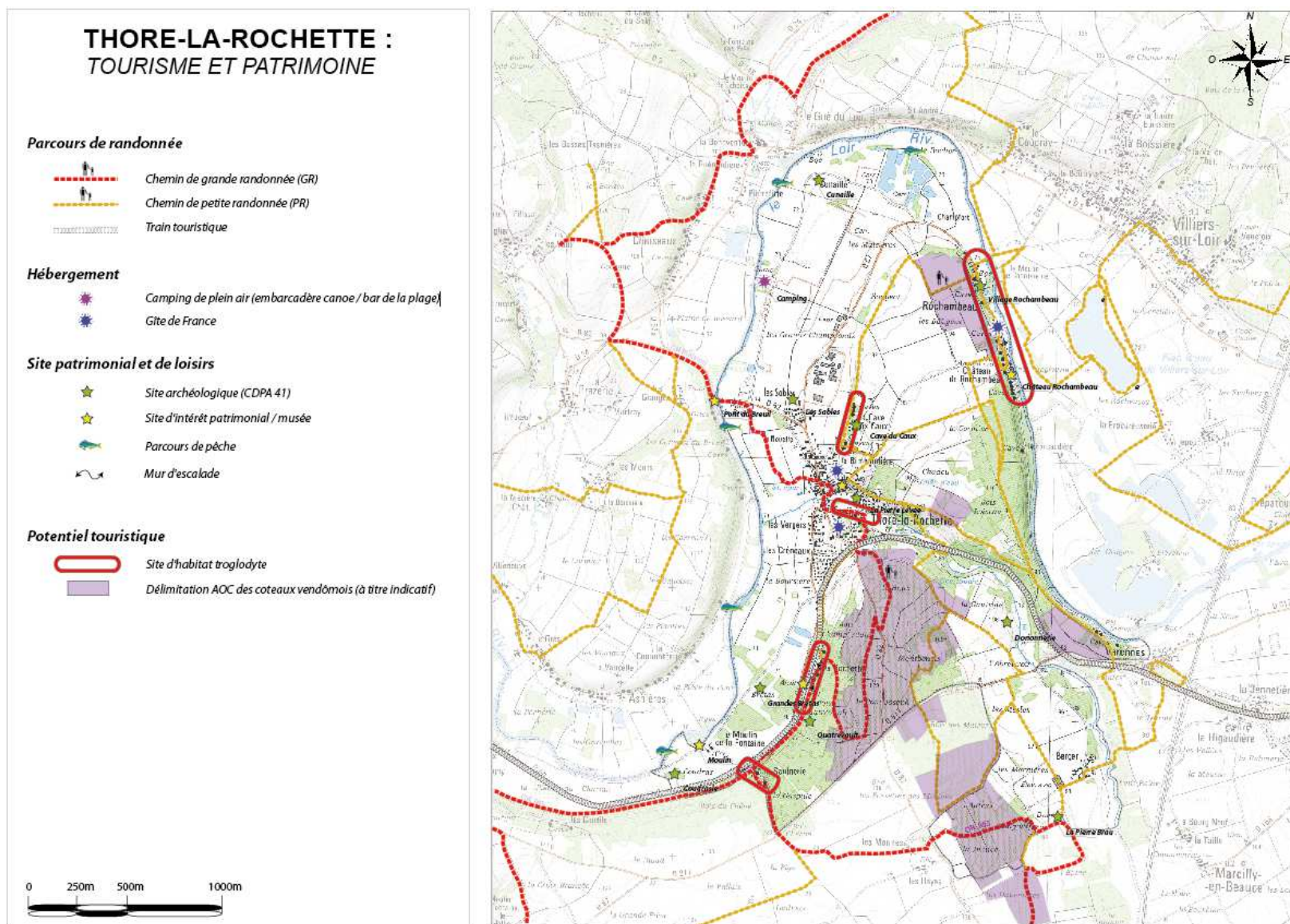
L'appropriation de la rivière, si elle n'a plus une fonction vitale pour le quotidien des Thoréens, n'en demeure pas moins visible au travers d'aménagements hydrauliques, tels que les pontons ou autres cabanons postés sur les rives immédiates du Loir. Il est à remarquer la faible occupation humaine des rives du Loir contrairement à ce qu'on peut observer sur d'autres communes. Ce postulat mérite d'être conservé en l'état pour sauvegarder les us et coutumes mais également la fonction écologique d'un milieu naturel fragile.



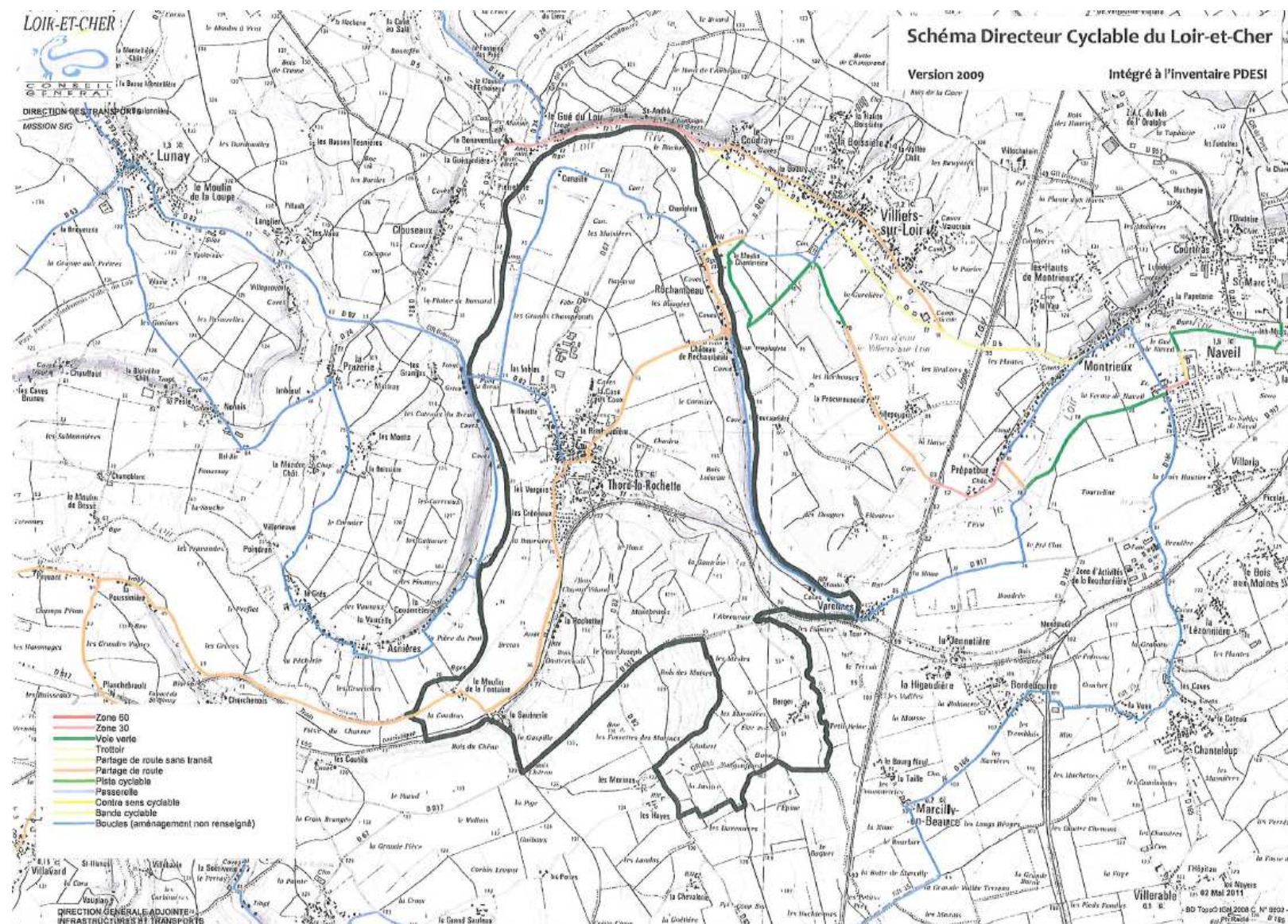
Plusieurs lieux de pêche aménagés sont accessibles au public. Ces lieux créés de toute pièce par l'homme, sont dotés d'équipements annexes et gérés par l'association de pêche. Une attention particulière pourra cependant être portée sur les matériaux utilisés, pas toujours en cohérence avec l'environnement immédiat.



Un fort potentiel touristique

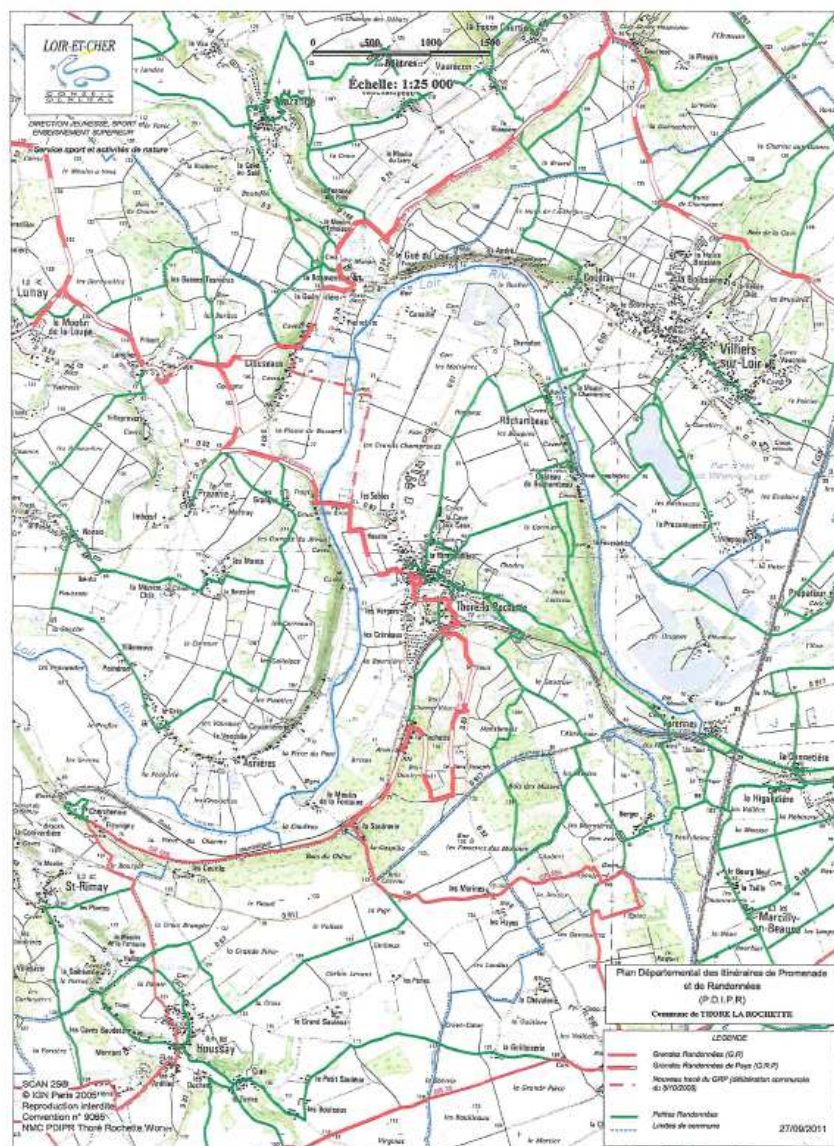


Un fort potentiel touristique



Un fort potentiel touristique

Chemins inscrits au PDIPR sur la commune de Thoré-la-Rochette (source : Conseil Général 41)



Equipements

➔ Un réseau associatif éclectique

De nombreuses associations sont recensées sur la commune de Thoré-la-Rochette. **La majorité développer leurs activités dans le domaine sportif, culturel ou social.**

N°	Objet de l'association	Adresse
1	AAEPL	17 rue de la Basnerie
2	Comité des Fêtes	25 bis de la Rochette
3	Chorale « Chanteraine »	1 rue la Saulnerie
4	Amicale des Sapeurs-Pompiers	22 bis rue de la Raimbaudière
5	Section Football	6 rue de la Martinière
6	Section Tennis de Table	25 bis de la Rochette
7	Section Tennis	18 rue du Maréchal de Rochambeau
8	Les P'tits Moteurs	17 rue de la Boursière
9	Section Thoré Gym Volontaire	20 rue des Ecoles
10	Dyna-Gym 2000	8 place de la République
11	Section Culturelle Bel Essor	18 rue du Bois Velaudin
12	UNRPA	1 hameau de la Saulnerie
13	UNC / AFN	Berger
14	Maison du Vin	Tertre de Fanchon
15	Syndicat des Vins du Vendômois	Tertre de Fanchon
16	Société de Chasse	8 rue de la Martinière
17	Société de Pêche	Les Clouzeaux
18	Association foncière	4 rue du Bois Velaudin
19	S1PATX	19 rue de la Boursière
20	Le Loir au volant	1 hameau de Rochambeau
21	Confrérie de la Puette et du Franc Pinot	Berger
22	Les Amis du hameau de Rochambeau	1 hameau de Rochambeau
23	Equilibre Centre	11 rue de l'Orangerie

Source : Mairie, 2009

Equipements

➤ Les équipements scolaires et périscolaires

Deux écoles sont identifiées dans le bourg de Thoré-la-Rochette.

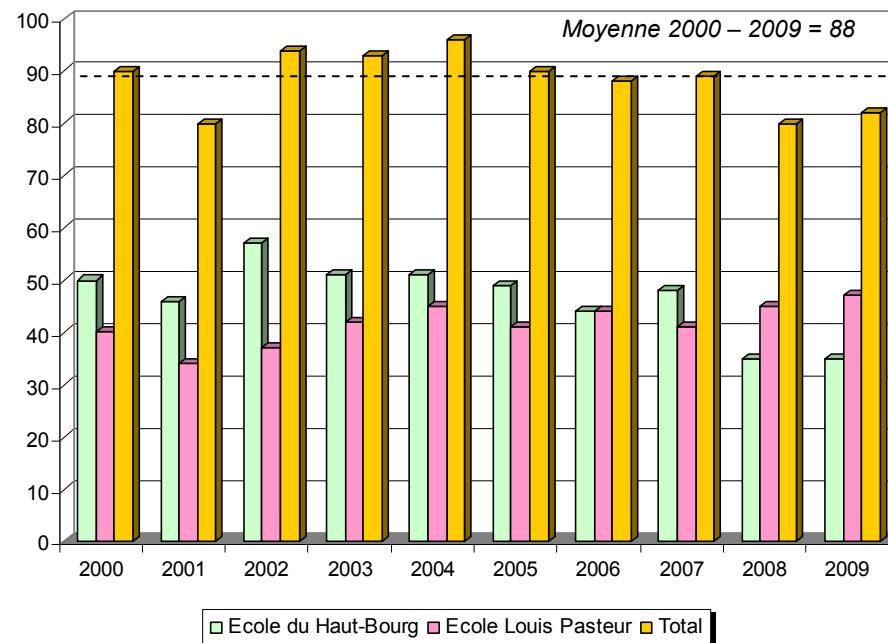
Elles regroupent 80 élèves en 2009, soit un peu moins que la moyenne observée entre 2000 et 2009.

Les effectifs de l'école Louis Pasteur sont globalement stables ces dernières années alors que l'école du Haut-bourg a perdu près du tiers de ses élèves entre 2002 et 2009.

Si l'on prend l'année 2004 en référence pour la capacité maximale connue des deux écoles, on peut évaluer, sans programmation d'extension des installations existantes, une **marge d'environ 20 élèves supplémentaires, soit une nouvelle classe (estimation)**.

Un accueil périscolaire avec aide aux devoirs est également présent.

Evolution des effectifs scolaires entre 2000 et 2009



➤ Les équipements de services publics et culturels

Thoré-la-Rochette bénéficie d'une offre en équipements de qualité. La plupart des commodités peuvent être assurée sur place :

- Mairie
- Bureau de poste
- Eglise / culte
- Bibliothèque
- Galerie d'exposition



Equipements

➔ Les équipements sportifs et de loisirs

La pratique des sports en compétition et en loisirs est correctement assurée sur la commune, qui profite par ailleurs de ses avantages comparatifs : l'eau et la roche.

Liste non exhaustive des installations en 2009 :

- 1 stade municipal avec deux terrains de football engazonnés (entraînement et compétition) ;
- 1 terrain de tennis découvert en revêtement béton ;
- Un plateau EPS (rue des Ecoles) en revêtement bitume ;
- Un mur d'escalade sur le coteau de la Rochette ;
- Une base de canoë-kayak ;
- Une salle de gym ;
- Une salle pour le tennis de table...

Pratiquement tous les sports proposés sont pratiqués en plein-air et ne nécessitent pas d'investissement important. L'accès aux sports de salle est généralement assuré en moins d'un quart d'heure.

Type d'équipements	Communes
Salles multisports	LUNAY / NAVEIL
Bassins de natation	VENDOME / MONTOIRE-SUR-LE-LOIR
Equipements d'athlétisme	
Salle de combat	
Gymnastique sportive	

Source : Observatoire 41, « Les équipements sportifs, espaces et sites de pratique en Loir-et-Cher », février 2007

➔ Les services médicaux

Un médecin généraliste exerce dans le bourg de Thoré-la-Rochette. En revanche aucune pharmacie n'est identifiée : les plus proches étant situées sur les communes du Gué du Loir et de Mazangé.



Gestion de l'eau

➔ Eau potable

La commune de Thoré-la-Rochette ne fait partie d'aucun Syndicat d'Alimentation en Eau Potable. La production et la distribution de l'eau potable sont assurées en régie communale.

L'eau potable de Thoré-la-Rochette provient à la fois de la nappe du Cénomanién et de la nappe de la Brisse, captée au niveau des stations de pompage « Le Bordeaux » et « la Fontaine d'Arable » situées au sud-est du bourg, à proximité du ruisseau de la Brisse. L'eau captée est traitée au niveau du Bordeaux (traitement de déferrisation, de nitrification biologique et de désinfection au chlore gazeux), stockée dans une bâche de 80 m³ puis dirigée, via des pompes de reprise, vers le château d'eau localisé sur le plateau nord, au lieu-dit « Chadeu » (106 m d'altitude).

Le captage du Bordeaux assure une production de 70 m³/h (2 pompes de 35 m³/h chacune) ; celui de la Fontaine d'Arable de 23 m³/h ; en 2008, environ 43 000 m³ d'eau ont été produits (chiffre en baisse constante depuis quelques années et ce, malgré l'accroissement de la population).

Des analyses sont régulièrement effectuées par la DDASS sur la qualité physico-chimique et bactériologique de l'eau en distribution et de l'eau distribuée. Elles révèlent des eaux conformes aux normes en vigueur.

La totalité des habitations et des activités présentes sur la commune de Thoré-la-Rochette est desservie par le réseau d'eau potable.

Le réseau d'eau potable alimente par ailleurs une trentaine de poteaux incendie, notamment situés dans le bourg ainsi qu'au niveau de Rochambeau et des villages bordant la RD 67 (« La Rochette », « La Saulnerie »).

➔ Eaux usées et eaux pluviales

La gestion des eaux usées et des eaux pluviales est assurée par la commune de Thoré-la-Rochette (régie communale).

Les eaux usées de la totalité du bourg ainsi que du hameau de « Rochambeau » sont gérées en assainissement collectif, celles du reste de la commune (« Berger », « La Rochette » et « La Saulnerie ») en assainissement individuel (soit une cinquantaine de maisons).

Les eaux de l'assainissement collectif sont traitées à la station d'épuration communale située au nord-ouest du bourg « Les Grands Champronds ». Cette station, créée en 2005 et composée de 6 bassins à hélophytes, a une capacité de 1 990 EH (réserve de capacité d'environ 40 %).

Station d'épuration au niveau du lieu-dit « Les Grands Champronds »



Gestion de l'eau

Les effluents traités, d'une qualité conforme aux normes en vigueur, sont rejetés directement dans le Loir.

Le réseau est majoritairement unitaire (à environ 75 %) ; deux déversoirs d'orage sont présents sur la commune (rejet vers la Brisse) ainsi qu'un bassin d'orage au niveau de l'ancienne station d'épuration (rejet vers le Loir).

La commune comprend par ailleurs un certain nombre d'avaloirs (9) qui permettent le rejet des eaux pluviales vers la Brisse (8 sur 9) ou le Loir (1 sur 9). En dehors de la zone urbanisée, les eaux pluviales sont collectées au niveau de fossés pluviaux. On notera qu'aucun véritable phénomène d'inondation par mise en charge de réseau n'est à signaler sur Thoré-la-Rochette.

Conformément à l'article L215-18 du code de l'environnement, une servitude de passage de six mètres doit être respectée le long des cours d'eau.

VI – BILAN DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Bilan du POS**⇒ Gestion et suivi du POS en vigueur**

Evolution du POS de Thoré-la-Rochette			
Elaboration	Révision(s)	Modification(s)	Mises à jour
Arrêté le 4 avril 1989	Révision simplifiée n°1 12 décembre 2008	28 juillet 1992	15 avril 1998
Publié le 11 janvier 1990			
Approuvé le 09 octobre 1990			

⇒ Les objectifs du POS

- ❶ Favoriser l'accueil de nouveaux habitants et d'activités supplémentaires
- ❷ La protection et le développement de l'activité viticole principalement sur l'ensemble du plateau Est
- ❸ La protection et le développement de l'activité agricole principalement dans le val
- ❹ La protection et la mise en valeur du caractère paysager de la commune

On retiendra que l'hypothèse de croissance démographique affichée dans le Plan d'occupation des sols, à savoir 1 000 habitants en 1995 n'a pas été atteinte malgré l'ouverture à l'urbanisation de 25 hectares de terrains constructibles, au Nord du bourg essentiellement.

A savoir que les perspectives de développement de Thoré-la-Rochette portaient sur un potentiel jeunesse encore important à l'époque. Celui-ci tend à se dégrader depuis les années 1990 sur la commune interrogeant sur les outils à mettre en œuvre pour attirer à nouveaux les jeunes ménages.

Si l'on excepte le franchissement de la route de la Rochette par de l'urbanisation individuelle qui participe à la fermeture partielle des vues sur la vallée du Loir, et l'éloignement de l'opération groupée des *Sables* par rapport au bourg, le développement du bourg a poursuivi une logique d'ensemble globalement cohérente.

Les dispositions du POS ont en outre permis de préserver le capital paysager et environnemental de la commune à des fins de valorisation agricole et touristique.

VII – SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Synthèse du diagnostic

ATOUTS / OPPORTUNITES

- ➔ La proximité de l'agglomération vendômoise, des zones d'emplois et de services à la population. Une capacité d'attraction plus minorée de Montoire-sur-le-Loir.
- ➔ Une gare TER et TGV à moins de 15 min de la commune
- ➔ Un centre-bourg offrant commerces, équipements, services et espaces publics.
- ➔ Une zone d'activités de rayonnement intercommunal disposant d'un foncier libre équipé et pouvant faire l'objet d'une extension de son périmètre opérationnel.
- ➔ Un espace agricole et naturel faiblement mité
- ➔ Un patrimoine paysager et bâti de grande qualité, support du développement touristique (AOC, vallée du Loir, TTVL, base de loisirs de Villiers-sur-le-Loir...)
- ➔ Un réseau associatif dynamique
- ➔ De nombreuses liaisons douces qui parcourent le bourg et les opérations groupées
- ➔ Une population qui continue de croître
- ➔ Des hameaux qui ont conservé leur caractère atypique
- ➔ Une biodiversité reconnue au travers de nombreuses mesures de protection environnementale.
- ➔ Une part importante de logements locatifs

POINTS FAIBLES / RISQUES

- ➔ Une position à l'écart des grands axes de circulation
- ➔ Une desserte de la zone d'activités qui oblige à traverser le bourg
- ➔ Plusieurs sites agricoles actifs sur le bourg
- ➔ Un risque de vieillissement de la population
- ➔ Une entrée de ville par la RD 67 (ZA des Sapinettes) de faible qualité qui mériterait d'être valorisée
- ➔ Des risques naturels importants susceptibles de mettre en danger les biens et les personnes (inondation du Loir, effondrement de cavité souterraine...)
- ➔ Onze installations classées pour la protection de l'environnement dont 2 soumises à autorisation
- ➔ Verticalité du fond de vallée du Loir qui suppose des aménagements adaptés
- ➔ Déficit de l'offre en appartements
- ➔ Des ménages de plus en plus mobiles, malgré la stabilisation du nombre d'emplois proposés sur la commune entre 99/06
- ➔ Une attractivité de la commune qui vise préférentiellement les ménages de plus de 40 ans souhaitant accéder à la propriété ou acquérir une résidence secondaire.

Synthèse du diagnostic

ENJEUX / OBJECTIFS

- ➔ Poursuivre le développement futur du territoire en conciliant :
 - ♦ Accroissement démographique et cohésion sociale pour atteindre les objectifs d'une évolution sociale durable et équitable (assurer un parcours résidentiel complet sur la commune)
 - ♦ Consommation foncière et produits de logements diversifiés pour limiter au maximum l'empreinte écologique du développement urbain sur l'environnement et les paysages
 - ♦ Protection et valorisation du territoire en trouvant l'équilibre entre les impératifs de protection des espaces et les nécessités de développement des activités
- ➔ Consolider et diversifier le potentiel économique pour créer de nouveaux emplois sur la commune et anticiper les risques liés à une trop forte spécialisation des activités
- ➔ Composer avec les contraintes supra-communales, les servitudes d'utilité publique, et les projets d'intérêt général.
- ➔ Continuer les efforts de valorisation touristique qui mettent en avant la typicité des savoir-faire et du terroir communal
- ➔ Maîtriser le rythme de développement en adéquation avec la programmation des équipements et des infrastructures publiques
- ➔ Proposer un projet d'aménagement compatible avec les orientations du Schéma de cohérence territoriale
- ➔ Protéger les vallées du Loir et de la Brisse pour leurs fonctions écologiques, économiques, touristiques et paysagères.
- ➔ Evaluer les potentiels d'évolution de sites agricoles en cœur de bourg et proposer un parti d'aménagement qui anticipe les risques de conflits de voisinage
- ➔ Densifier prioritairement les espaces à proximité immédiate du bourg, après avoir évalué les potentiels de renouvellement urbain.
- ➔ Compléter le maillage de liaisons douces pour offrir une qualité de déplacements aux habitants du bourg et limiter l'usage de la voiture pour les petits trajets.

VIII – PARTI D'AMENAGEMENT ET JUSTIFICATIONS

Les éléments règlementaires et techniques pris en compte au préalable

Lois d'aménagement et d'urbanisme

⇒ La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 : principes généraux applicables en matière d'aménagement et d'urbanisme

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, 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, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

⇒ La loi Grenelle 1 du 3 août 2009

Elle définit les nouvelles orientations à adopter dans les documents d'urbanisme pour notamment lutter contre l'étalement urbain, l'émission des gaz à effet de serre, et encourager les économies d'énergie.

Les éléments règlementaires et techniques pris en compte au préalable

➔ La loi Grenelle 2 portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010

Elle précise les modifications apportées aux documents d'urbanisme pour prendre en compte les nouvelles orientations en matière d'urbanisme définies lors du Grenelle 1. Le volet urbanisme de cette loi entre en vigueur au 13 janvier 2011. Les nouvelles dispositions portent sur la nécessité d'économiser l'espace, d'économie des ressources, de gestion des déplacements.

Par la loi n° 2011-12 du 05 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne, le législateur a reporté les différentes échéances d'entrée en vigueur des dispositions relatives aux PLU et SCoT, énoncées par la loi dite Grenelle 2 du 12 juillet 2010.

Dispositions communes aux SCoT et PLU

- 1) Toute procédure débutée après le 13 janvier 2011 doit aboutir à un document (SCoT ou PLU) « grenellisé », en application des dispositions énoncées par la loi Grenelle 2.
- 2) Tout document (SCoT ou PLU) approuvé en application de l'ancienne réglementation devra intégrer les dispositions de la loi Grenelle 2 au plus tard le **1^{er} janvier 2016**.

La délibération de prescription pour la révision du POS de Thoré-la-Rochette en vue de sa transformation en PLU a été votée le 24 avril 2008, antérieurement au 13 janvier 2011, date d'application des dispositions Grenelle de l'environnement.

Aucun décret d'application de la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 visée plus haut, n'a été officiellement acté et transposé au code de l'urbanisme. Seules les modifications législatives ont été apportées au code de l'urbanisme et notamment à l'intérieur de ses articles fondamentaux : L 110 et L 121-1.

En l'état, la décision de la collectivité s'est orientée vers le maintien de la législation antérieure (SRU). Le PLU n'est donc pas grenellisé et devra être mis en compatibilité avec les orientations Grenelle au plus tard le 1^{er} janvier 2016.

Pourquoi ce choix ?

❶ En 2016, l'application règlementaire du Grenelle de l'environnement sera connue avec précision, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui. Cette échéance constitue également une temporalité suffisamment importante pour envisager d'éventuelles modifications au projet de PLU.

❷ La majorité des exigences du Grenelle de l'environnement découlent des objectifs initiaux de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) et sont de fait déjà intégrées à la réflexion du présent PLU (prise en compte de la biodiversité, gestion économe de l'espace, déplacement, orientation d'aménagement, etc.)

❸ La collectivité a engagé une étude pré-opérationnelle pour étudier la faisabilité d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) sur certaines zones à urbaniser. Les conclusions de cette étude seront à intégrer le cas échéant au document d'urbanisme.

Les éléments réglementaires et techniques pris en compte au préalable

Principales orientations définies au PLU en réponse aux exigences des lois Grenelle 1 et 2 :

- ❑ Effort de construction centré majoritairement sur le bourg pour favoriser une ville de proximité, compacte, à l'échelle du piéton. Le mitage de l'espace est circonscrit.
- ❑ Maîtrise de l'évolution des entités satellites sur l'ensemble du territoire : aucune construction nouvelle à usage d'habitation ne sera autorisée à l'intérieur des hameaux dispersés sur la commune. Le confort du bâti existant est la seule latitude autorisée, en respect des conditions fixées au règlement d'urbanisme.
- ❑ Développement et sécurisation des parcours piétons sur les parties urbanisées du bourg pour compléter efficacement le maillage doux existant. A terme tous les nouveaux quartiers seront desservis par des liaisons douces. L'accès au bourg, ses commerces, services et équipements (écoles, salles des fêtes, etc.) sera systématique et répondra aux enjeux de l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite⁴.
- ❑ Protection des espaces naturels sensibles, des zones humides potentielles en fond des vallées (Loir et Brisse), des massifs forestiers et des autres éléments à valeur écologique avérée (ZNIEFF, Natura 2000) ou supposée par l'application d'un zonage suffisamment protecteur.
- ❑ Maintien des sites agricoles en activité et mise en oeuvre d'une zone agricole de protection forte sur l'aire d'appellation contrôlée des Coteaux du Vendômois.
- ❑ Identification et préservation d'éléments de patrimoine rural qui participent de l'identité communale (puits, lavoirs, loges de vignes, etc.).
- ❑ Ambition démographique raisonnée, mais ambitieuse visant au renouvellement progressif des effectifs de population. Ouverture progressive des terrains à l'urbanisation avec la mise en place de réserves foncières.
- ❑ Ventilation et production de logements à édifier en compatibilité avec les orientations du SCoT de Vendôme, dans un souci de tendre vers une meilleure mixité sociale et générationnelle.
- ❑ Ecriture d'un règlement d'urbanisme favorisant la mise en place d'installation de production d'énergies renouvelables, d'utilisation de matériaux renouvelables ou de mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales.

⁴ La loi du 11 février 2005 prévoit que les E.R.P. (Etablissements Recevant du Public), privés et publics, doivent être tels que toute personne handicapée puisse y accéder, y circuler et y recevoir les informations dans les espaces ouverts au public. Cette loi instaure de nouvelles avancées en matière d'accessibilité.

Elle introduit, notamment, la notion de chaîne de déplacement qui comprend le cadre bâti, la voirie et les aménagements des espaces publics.

Les éléments réglementaires et techniques pris en compte au préalable

➤ La loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006

Cette loi renforce l'action en faveur du logement et créent des dispositions qui permettent aux collectivités de soutenir la création de logements sociaux. Elle permet notamment aux communes d'imposer réglementairement un pourcentage minimum de logements sociaux à réaliser dans les nouvelles opérations d'aménagement.

Principales orientations définies au PLU en réponse aux exigences de la loi ENL:

- ❑ Programmation de logements qui répond aux objectifs du SCoT de Vendôme, avec des entrées résidentielles diversifiées.
 - 50% de logements en accession à la propriété
 - 35% de logements individuel en bande
 - 15% de logements locatifs sociaux
- ❑ Le maintien de la représentation du parc locatif social à 15% ces 10 prochaines années pour permettre à des populations spécifiques, en situation précaire temporaire ou structurelle, de pouvoir trouver un logement adapté à leurs besoins.
- ❑ Densité de logements à l'hectare moyenne fixée à 15 pour toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble, pour répondre à la problématique de gestion économe de l'espace. Un dépassement est encouragé sur les secteurs à fort potentiel.
- ❑ Objectif de résorption de la vacance par une programmation adaptée de logements neufs.

Zoom : l'objectif de production de logements prévu au PADD est volontairement inférieur à la réalité théorique pour favoriser la reprise des logements vacants. Cette action sera d'autant plus efficiente s'il est engagé en parallèle des actions opérationnelles incitatives telles qu'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH⁵) ou un Programme d'Intérêt Général (PIG). Aujourd'hui, la compétence habitat est détenue par la Communauté de communes du Pays de Vendôme.

➤ Les lois sur l'Eau des 3 janvier 1992 et 30 décembre 2006

Elles visent à améliorer la gestion et la qualité de la ressource en eau potable et la gestion des rejets d'eaux pluviales et d'eaux usées. Elles imposent notamment pour chaque commune d'adapter les choix en matière d'urbanisation aux choix en matière d'assainissement et de définir les secteurs dans lesquels un assainissement est ou sera collectif et les secteurs dans lesquels l'assainissement sera autonome lorsque le raccordement présente des difficultés techniques.

Une étude de schéma directeur d'assainissement a été approuvée par délibération du Conseil municipal le 24 juin 2009. Etablie en accord avec la loi sur l'eau de 1992, cette étude consistait à définir un ensemble de solutions d'assainissement de type individuel, semi-collectif

⁵ Il s'agit d'une convention française passée entre une commune, un EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale), l'État, la Région et l'Anah (Agence nationale de l'habitat) en vue de requalifier et de réhabiliter un quartier bâti. Le but d'une OPAH est de créer des conditions plus favorables pouvant inciter des investisseurs, mono-propriétaires ou copropriétaires, à investir dans l'amélioration ou la réfection de logements existants dans un périmètre précis.

Les éléments règlementaires et techniques pris en compte au préalable

ou collectif sur l'ensemble de la commune, afin d'y réaliser une épuration des eaux usées au moindre coût, dans le respect des contraintes de sensibilité du milieu récepteur.

A l'époque, les filières d'assainissement retenues sont les suivantes :

- ❶ Collectif pour le bourg, le hameau de Rochambeau et la zone d'activité des Sapinettes
- ❷ Individuel sur le reste de la commune : La Saulnerie, La Rochette, Berger, La Rongeraie et Cunaille.

Le périmètre d'assainissement collectif ne répond plus aujourd'hui aux projections de développement urbain du présent document d'urbanisme. Les futures zones à urbaniser (1AUhe, 2AUh et 2AUz) sont exclues dudit périmètre d'assainissement collectif.

Afin de démontrer la compatibilité entre d'une part le projet urbain de la commune et d'autre part la capacité technique des réseaux (station d'épuration et ouvrages associés) une étude de mise à jour du zonage d'assainissement a été élaborée.

Les conclusions de l'étude, annexée au présent dossier de PLU, confirment les possibilités technico-financières d'un raccordement de toutes les futures zones à urbaniser à la station d'épuration, située il est vrai à toute proximité. L'écoulement des eaux usées et pluviales ne nécessite a priori aucun ouvrage de refoulement, profitant des pentes naturelles.

Certaines préconisations sont toutefois émises :

❶ Le raccordement des effluents de la zone des Sapinettes est théoriquement compatible avec la station d'épuration. Les flux de pollutions demeurent néanmoins difficiles à quantifier (base ratio) et étroitement liés à l'activité qui s'implante. Pour éviter toute saturation intempestive et préjudiciable pour le fonctionnement normal de la station, il sera nécessaire, avant tout raccordement d'effluents non domestiques qu'une autorisation et convention de rejets soit établie avec le gestionnaire de l'ouvrage.

❷ Malgré la présence d'un bassin tampon en tête de station permettant de lisser les débits en période pluvieuse, tout réseau supplémentaire devra être strictement séparatif et les branchements au réseau eaux usées soigneusement contrôlés pour éviter toute entrée d'eau parasite d'origine pluviale dans le réseau eaux usées.

Une proposition de nouveau périmètre d'assainissement collectif est proposée dans l'étude citée plus haut. Les nouveaux périmètres englobent logiquement les futures zones à construire. La capacité résiduelle de la station d'épuration serait donc suffisamment importante pour recevoir le surplus d'effluents d'eaux usées issu du développement résidentiel et économique.

Les éléments réglementaires et techniques pris en compte au préalable

Capacité de l'ouvrage de traitement :

	Réseau d'eaux usées
Type de station	Boues activées – aération prolongée
Exploitation	Régie directe
Mise en service	2005
Réseau	62% unitaire 38% séparatif
Bassin versant	Le Loir
Capacité nominale	1 950 EH / 117 kg DBO5/j / 292 m3/j

Appréciation générale et capacité résiduelle⁶ :

Le réseau de collecte reçoit des eaux claires parasites. Ces dernières, avec le fonctionnement d'un bassin tampon, n'ont pas d'incidence sur le fonctionnement de la filière de traitement. L'exploitation des données mensuelles de la station atteste d'une filière en sous-charge globale.

L'autosurveillance demandée par l'arrêté du 22 juin 2007 a été réalisée. Les résultats sont conformes à la réglementation.

Aucun curage de lit à rhizophytes ne sera à réaliser durant l'année 2011. **La qualité de rejet démontre un bon traitement de l'effluent reçu.**

Date des visites	Charge en %	
	Hydraulique	Organique
24.10.2005	32	46
12.09.2007	46	44
26.04.2010	33	37

⁶ Informations issues d'une note de la SATESE – Rapport annuel de 2010

Les éléments réglementaires et techniques pris en compte au préalable

Depuis sa mise en service en 2005, la capacité de charge de la station d'épuration n'a jamais dépassée les 50%, aussi bien sur les critères hydrauliques qu'organiques. On notera par ailleurs, que la charge globale traitée par la station tend à diminuer depuis 2007. La capacité résiduelle est importante.

Distances lagunes / habitations :

Les bruits générés par une station d'épuration de type boues activées sont dus aux ouvrages de pré-traitement des eaux, aux pompes de relevage, au bassin d'aération et aux opérations d'entretien. Pour limiter l'exposition des populations à la nuisance auditives et olfactives, l'Agence Régionale de la Santé (ex DDASS) recommande l'application d'une zone tampon de 100 mètres minimum entre les habitations et les ouvrages. Aucune construction nouvelle à usage d'habitation n'est envisagée dans ce rayon fictif de 100 mètres. **La zone à urbaniser la plus proche, susceptible de recevoir de nouvelles constructions à vocation d'habitat et d'équipement médical pour personnes âgées (1AUhe) est située à plus de 500 mètres des bassins.**

Gestion des eaux pluviales :

Aucun schéma directeur de gestion des eaux pluviales n'a été réalisé sur la commune. L'ensemble des ruissellements pluviaux du bourg convergent vers l'exutoire de la Brisse, qui évacue naturellement les eaux vers le Loir.

Un réseau de fossé tamponne partiellement les eaux de pluie. De nombreux caniveaux complètent le dispositif. Ils participent à une bonne évacuation des ruissellements de la chaussée vers le réseau enterré.

Peu de points de faiblesses ont été relevés par la collectivité concernant la situation hydraulique. Toutefois, le règlement d'urbanisme s'attache à appréhender le plus en amont possible, et par le biais de dispositions prescriptives, la problématique de la gestion des eaux pluviales.

Principales orientations définies au PLU en réponse aux problématiques de gestion des eaux pluviales

- ☐ Le règlement des zones à urbaniser impose aux pétitionnaires de privilégier l'infiltration ou le tamponnage des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle du projet.
- ☐ Un débit de fuite maximum est fixé pour les futures opérations d'aménagement pour ne pas saturer le réseau en cas d'épisodes pluvieux intenses.
- ☐ Un principe de création de noues végétalisées multifonctionnelles sera demandé dans les futurs aménagements.

Est rappelé qu'au-delà d'une certaine emprise foncière, une étude loi sur l'eau sera demandée à l'aménageur. Celle-ci devra démontrer l'impact du projet sur son site d'implantation et l'environnement initial, et proposer le cas échéant des mesures compensatoires.

Les éléments réglementaires et techniques pris en compte au préalable

Protection de la ressource en eau

2 captages sont identifiés sur la commune de Thoré-la-Rochette et sont protégés par une servitude d'utilité publique pour des raisons de santé publique.

Le captage du Bordeau assure une production de 70 m³/h, celui de la Fontaine d'Arable de 23 m³/h. Ce dernier forage est maintenue pour l'autosuffisance en eau potable de la commune.

➔ La loi sur les Paysage du 8 janvier 1993

Elle a pour objet une meilleure prise en compte des paysages urbains et naturels. La mise en œuvre de cette loi est facilitée par la loi Solidarité et de Renouvellement Urbains qui insiste sur la prise en compte des paysages dans les documents d'urbanisme.

Plusieurs unités paysagères ont été relevées sur la commune de Thoré-la-Rochette (paysages fermés et intimistes des fonds de vallées, paysages ouverts à semi-ouverts des plateaux agricoles et viticoles, paysage minéral de tuffeau du bourg, etc.). Chacune d'elle résulte de conditions topographiques, d'humidité, de sol et de sous-sols particuliers, de mise en valeur séculaire par l'intervention humaine, etc.

La combinaison de ces paramètres aboutit à la constitution de milieux paysagers spécifiques et fragiles, qu'il reste néanmoins difficile de qualifier. L'interprétation de la beauté d'un site ou d'un paysage résulte effectivement des représentations de tout à chacun.

Un consensus a toutefois été trouvé pour préserver les éléments les plus emblématiques de la commune, héritage d'un mode de valorisation ancestrale de l'espace communal et support à l'avenir d'une consolidation de la stratégie touristique basée autour du tourisme « vert et culturel », créneau intéressant pour un territoire périurbain à Vendôme⁷.

Principales orientations définies au PLU en réponse aux exigences de la loi paysage:

- ❑ Définition d'un règlement visant à protéger les caractéristiques architecturales et patrimoniales caractéristiques de la commune (zones de centre bourg et d'habitat rural traditionnel). Ce filet protecteur minimum se trouve par endroit complété par les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sur les secteurs couverts par les périmètres des monuments historiques. C'est notamment le cas des principaux sites urbains, avec l'église Saint-Denis sur le bourg et le château de Rochambeau, au hameau de Rochambeau.

⁷ Liaison TGV Vendôme – Paris Montparnasse : 45 min. Le val du Loir dans sa globalité peut-être à l'avenir une destination de courte durée pour les franciliens. Le potentiel tourisme est très important.

Les éléments règlementaires et techniques pris en compte au préalable

Dans le cadre de la révision de son plan d'occupation des sols, la commune a saisi l'Architecte des Bâtiments de France pour étudier la faisabilité d'une modification des périmètres des monuments historiques autour des sites de l'église Saint-Denis et du château de Rochambeau⁸.

En fonction de la nature de l'immeuble et de son environnement, de nouveaux périmètres ont été proposés à la collectivité. Ces propositions ont été validées et sont consultables dans le document d'enquête publique établi à cet effet par le service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP).

Dans un souci de cohérence fonctionnelle, le découpage de la zone Ua du bourg reprend en grande partie la proposition de nouveau périmètre de protection modifiée.

- ❑ La couverture boisée de la commune de Thoré-la-Rochette est assez importante. Plusieurs types de boisements sont identifiés et jouent un rôle spécifique dans l'organisation et la perception du territoire : massif forestier en plateau, bois en coteau, boisement de fond de vallée en bordure de cours d'eau, bois épars sur la plaine alluviale, etc. Pour préserver les qualités intrinsèques à chacun de ces boisements, la collectivité a choisi d'utiliser de façon raisonné l'outil espace boisé classé (classé). En effet, l'EBC rejette de plein droit tout projet de défrichement et constitue une contrainte très forte pour le propriétaire forestier, dans le cadre d'une gestion durable de la forêt.

Les boisements détournés en EBC sur les plans de zonage répondent donc à des enjeux importants :

- Boisements de vallée « accrochés » au coteau. Intérêts importants pour le maintien des horizons du sol et pour limiter les débits d'écoulement pluviaux sur des pentes parfois fortes (coteaux du Loir et de la Brisse). Ces bois, à géométrie linéaire, participent à la constitution de la trame verte communale en favorisant le déplacement de la faune et de la flore.
- Boisement épars de faible superficie sur la plaine alluviale, essentiellement au nord de la commune. Ces bois participent de continuités naturelles intéressantes (trames vertes) et donnent du rythme et de la verticalité à la lecture paysagère.
- Boisement d'intégration paysagère, autour de la carrière de Champfort ou en entrées de ville du bourg : A l'exception de l'entrée de ville par la rue de la Rochette, toutes les entrées de ville sont marquées de la présence de boisements, de constitution variable, mais qui indubitablement masque et apaise les transitions entre l'espace agricole et urbanisé.

Concernant les masses boisées les plus importantes, le choix de la collectivité a été de préserver les secteurs les plus sensibles (pied de coteau notamment) sur une profondeur de plusieurs dizaines de mètres, par un classement en EBC. Le défrichement sur le reste du massif est assujéti au respect de l'arrêté préfectoral de défrichement du Loir-et-Cher de 2010. Celui-ci fixe des conditions très précises et s'assimile à juste titre d'une mesure de protection forte. Dès lors, il n'est pas apparu nécessaire d'ajouter une nouvelle contrainte supplémentaire sur les emprises boisées de la commune.

⁸ Disposition inscrite au code du patrimoine L 621-30-1

Les éléments réglementaires et techniques pris en compte au préalable

Les modalités spatiales d'application des espaces boisés classés ont intégré au maximum la demande du gestionnaire de réseau électrique (RTE) pour faciliter l'intervention et la maintenance sur les ouvrages de transport.

☞ Selon cet arrêté, aucun particulier (personne physique ou personne morale de droit privé), ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation préfectorale auprès de la direction départementale des territoires, lorsque ces bois font partie d'un massif forestier dont la superficie dépasse le seuil de 4ha.

- ❑ Régulation des implantations agricoles, notamment pour le logement de fonction de l'exploitant agricole, afin de lutter contre le mitage de l'espace. L'implantation du logement de fonction doit ainsi être réalisé dans un rayon de 50 mètres ou 100 mètres si des contraintes techniques sont relevées et décrites par l'exploitant agricole.
- ❑ Zones d'urbanisation future situées à l'intérieur ou en périphérie immédiate des parties actuellement urbanisées du bourg. L'intégration végétale est préconisée dans l'aménagement futur de ces zones (cf. document n°3).
- ❑ L'identification et la protection d'un certain nombre d'éléments paysage caractéristiques des traditions thoréennes. Chacun de ces éléments de paysage répertorié par un symbole particulier sur les plans de zonage nécessitera, avant toute intervention, une déclaration préalable au titre des travaux divers par le pétitionnaire, auprès de la collectivité. La plupart des éléments de paysage sont d'aspects minéraux (puits, calvaires, lavoirs, loges de vignes, moulin, etc.).
Sur le bourg, certains jardins privés ainsi que le parc de l'église sont repérés en élément de paysage (trame violette). Ils sont intéressants à plusieurs titres : ils constituent des zones de respiration importantes dans le tissu urbain, et contribuent à la constitution d'une trame verte entre la vallée de la Brisse et la vallée du Loir.

En revanche aucune haie n'est protégée sur la commune. Le territoire, très ouvert, ne laisse que peu de place aux haies. Les seuls alignements de végétation sont marqués par les plants de vignes, cultures à forte valeur ajoutée. Les boisements linéaires en bordure de cours d'eau (ripisylve) sont généralement classés en EBC.

☞ La loi sur le renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 (loi Barnier)

L'article 52 de la loi du 2 février 1995 dite « loi Barnier » crée un nouvel article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Il part du constat de la dégradation des paysages des entrées de ville ou de bourg. Afin de lutter contre un développement anarchique des constructions le long des axes routiers, la loi prévoit qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (100 mètres pour les autoroutes, voies express et déviations).

Cette interdiction ne s'applique pas :

Les éléments réglementaires et techniques pris en compte au préalable

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Aucune voie sur la commune de Thoré-la-Rochette n'est classée à grande circulation. Les dispositions de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme n'ont donc aucune déclinaison opérationnelle.

➔ La loi sur le bruit du 31 décembre 1992

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit définit dans son article 13, des devoirs nouveaux pour tous les aménageurs et constructeurs dans le domaine de la lutte contre le bruit généré par les infrastructures terrestres (infrastructures appelées à supporter en 2015 plus de 5000 véhicules par jour).

L'arrêté préfectoral du 23 juin 2009 classe les infrastructures routières en 5 catégories suivant le niveau des nuisances sonores qu'elles dégagent. L'article 3 de cet arrêté stipule que « les bâtiments à construire dans le secteur affecté par le bruit (...) doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets 95.20 et 95.21 du 9 janvier 1995 ».

La nuisance liée au bruit n'est pas réglementée sur Thoré-la-Rochette. Aucune voie ne fait effectivement l'objet d'un classement au titre de la loi sur le bruit de 1992.

La route départementale 917, voie la plus fréquentée de la commune, au sud de bourg, traverse des espaces agricoles et naturels peu habités. La nuisance liée au bruit le long de la voie ou vis-à-vis du bourg est donc très faible. Toutefois, par précaution, il sera judicieux que les futures zones à urbaniser, et précisément la zone 1AUh sur les parties ouest en bordure de la rue de Rochambeau fasse l'objet d'un agencement qui prenne acte des circulations routières. De nombreux poids-lourds empruntent cette voie pour se rendre à la zone d'activités des Sapinettes, plus au nord.

Un recul par rapport à la voie ainsi que des préconisations en matière d'isolement acoustique seront vivement encouragés pour réduire la nuisance.

Les éléments réglementaires et techniques pris en compte au préalable

⇒ La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil des Gens du voyage

Un schéma départemental des Gens du Voyage a été approuvé le 30 décembre 2002.

Il n'est pas prévu l'aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage sur la commune de Thoré-la-Rochette par le présent schéma départemental.

⇒ La loi sur l'archéologie préventive du 1^{er} août 2003 et le Code du patrimoine

Ces entités sont concernées par les dispositions du code du patrimoine :

« Tous travaux situés à l'intérieur des zonages feront l'objet d'une saisine du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie.

Le Préfet de Région - Service Régional de l'Archéologie – sera saisi systématiquement au titre de l'article 1, alinéa 2 à 6 du décret 2002-90, pour les créations de ZAC, les opérations de lotissements, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact au titre de l'article L.122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.

Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, (...) ou plus généralement des objets pouvant intéresser le préhistoire, l'histoire, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire.

La loi n°2003-707 du 1er août modifiant la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive a modifié certains aspects financiers concernant la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article 9-1 de cette même loi institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m², des travaux affectant le sous-sol qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donne lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.

Le non-respect de ces textes est notamment sanctionné par l'article 322-2 du Code Pénal, qui prévoit une punition de 7 500 € d'amende, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est « un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet habituellement conservé ou déposé dans des musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ». L'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

Les éléments règlementaires et techniques pris en compte au préalable

Enfin, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent déposer une demande pour obtenir les autorisations requises par les lois et règlements ou avant d'engager toute autre procédure, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques. »

La Direction Régionale des Affaires Culturelles recense 26 sites et indices archéologiques sur la commune (liste complète page 91 et 92 du présent rapport).

La majorité de ces sites archéologiques sont localisés sur des terrains catégorisés en zone agricole ou naturelle, leur assurant une certaine pérennité. Les constructions et installations nouvelles étant par principe limitées et encadrées.

A l'avenir, seul le site protohistorique de la Cave aux Caux sera potentiellement impacté par une opération urbaine (zones 1AUhe, 2AUh et Ub). En conformité avec la loi sur l'archéologie préventive de 2003, tous les travaux situés à l'intérieur de ces zonages feront l'objet d'une saisine du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie.

Les sites archéologiques cités ci-dessus sont répertoriés à titre indicatif sur les plans de zonage. En partenariat avec les services de la DRAC, le report cadastré de chacun des sites sera effectué après la phase de consultation du présent PLU.

Les éléments règlementaires et techniques pris en compte au préalable

ACTIVITES AGRICOLES ET RESPECT DES CONTRAINTES SANITAIRES

Une dizaine de sites d'exploitation en activité ont été identifiés sur le territoire par la commune. Une des spécificités agricole réside dans l'imbrication parfois étroite des sites viticoles avec les tiers, à l'intérieur de la zone urbanisée du bourg.

Chaque site d'exploitation a été destinataire d'une enquête agricole. En complément, une réunion de concertation agricole a été organisée en présence des exploitants agricoles. Lors de cette réunion, à laquelle a été conviée la Chambre d'agriculture, les points suivants ont été abordés : enjeux de la zone agricole (A) du PLU, la problématique de gestion et de protection des zones humides et des haies et la législation associée.

Pour répondre à l'intérêt général de préservation de la filière, tous les sites d'exploitation en activité ont été maintenus en zone agricole. Le maintien du patrimoine bâti agricole et la préservation des potentiels de reprise (par un repreneur identifié ou non à l'enquête agricole) a constitué la priorité de la commission urbanisme.

Principales orientations définies au PLU destinées à protéger les activités agricoles :

- ☐ Inscription de l'ensemble des sites d'exploitation pérennes en zone A pour éviter la transformation des bâtiments pour un autre usage.
- ☐ Une zone agricole de développement uniquement pour les exploitants agricoles : une zone agricole affirmée. Les projets nécessaires à l'activité agricole sont autorisés : modernisation, mise aux normes, extension, création d'un nouveau bâtiment, etc.
- ☐ La protection d'un terroir remarquable valorisé par l'appellation d'origine contrôlée.
- ☐ Une lutte contre le mitage de l'espace agricole par la définition d'une distance maximale à l'implantation des bâtiments d'exploitation agricole : 50 mètres ou 100 mètres si contrainte technique justifiée. Cette disposition est également valable pour éviter l'introduction de tiers en zone agricole en cas de reventes séparées habitation / bâtiments agricoles.
- ☐ Une maîtrise des consommations foncières agricoles par la réduction de la taille des parcelles des futurs lots à construire en zone urbaine.
- ☐ L'identification au cas par cas des caves troglodytiques utilisées par les exploitants à des fins agricoles et leur classement en zone agricole de développement.

Les éléments règlementaires et techniques pris en compte au préalable

RESPECT DES SERVITUDES

Les servitudes d'utilité publique sont instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique. Elles peuvent aboutir à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires de leur droit à construire, et plus généralement le droit d'occuper ou d'utiliser le sol.

- ❶ AC1 – Servitudes de protection des monuments historiques
 - **Eglise en totalité**
 - **Château de Rochambeau**
 - **Abords du Manoir de Bonnaventure (commune de Mazangé)**
- ❷ AC2 – Servitudes de protection des sites et monuments naturels classés ou inscrits
 - **Site classé de Rochambeau**
- ❸ AS1 – Périmètre de protection des eaux potables et minérales
 - **Forage « Le Bordeaux »**
- ❹ EL2 – Servitudes en zones submersibles
 - **PPRi du Loir**
- ❺ EL7 – Servitudes d'alignement
 - **RD n°82**
- ❻ I4 – Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques
 - **Lignes HTB 90kv de Saint-Calais à Vendôme**
- ❼ JS1 – Servitudes de protection des installations sportives
 - **Salle polyvalente**
 - **Plateau EPS**
 - **Terrain de tennis**
- ❽ T1 – Servitudes relatives aux chemins de fer
 - **Ligne SNCF 559000 de Pont de Braye à Blois**

Pour les effets juridiques liés à ces servitudes, se reporter au **document n°5 : Servitudes d'utilité publique.**

Les éléments réglementaires et techniques pris en compte au préalable

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES : PRISE EN COMPTE DANS LE PLU

➔ Risques d'inondation : vallées du Loir et de la Brisse

La commune de Thoré-la-Rochette est concernée par le risque d'inondation du Loir. Un plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) du Loir a été approuvé par arrêté préfectoral le 17 octobre 2003.

La configuration évasée du val du Loir sur la commune favorise l'expansion des eaux sur les terres en cas de crues, en témoigne les zones d'aléas relativement larges du PPRi (Cf. p. 50)

La zone inondable du PPRi recouvre plusieurs secteurs habités, notamment les lieux-dits de Cunaille, de la Rochette et la frange ouest du bourg. Le projet de développement urbain retenu par la commune est établi hors du risque d'inondation et ne viendra pas renforcer la vulnérabilité des populations exposées.

La vallée de la Brisse, non couverte par un document réglementaire, est néanmoins susceptible de connaître des débordements ponctuels, plus ou moins importants. Par précaution, tous les terrains nus en prairies ont été classés en zone naturelle. Toute nouvelle construction à usage d'habitation y sera interdite.

Les zones inondables du Loir sont également dans leur très grande majorité classées en zone naturelle de protection. Le règlement du PPRi prime sur celui du PLU.

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	09/04/1983	11/04/1983	21/06/1983	24/06/1983
Inondations et coulées de boue	08/12/1994	09/12/1994	21/02/1995	24/02/1995
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Source : PRIM.NET

La liste des arrêtés de catastrophes naturelles confirme la vulnérabilité de la commune face aux crues et coulées de boues.

➔ Risques de remontée de nappes

Le risque de remontées de nappes souterraines sur la commune se situe préférentiellement sur les points bas de la commune. L'ensemble du bourg est ainsi caractérisé par des nappes de sensibilité très forte à sub-affleurantes. Des désagréments plus ou moins importants sont susceptibles d'être occasionnés aux habitations (inondation de caves, etc.), notamment celles situées en bordure de la Brisse.

Les éléments réglementaires et techniques pris en compte au préalable

➔ Risques de mouvements de terrain liés au retrait et gonflement d'argiles

Seuls les aléas faibles à moyens concernent la commune selon la cartographie du BRGM. Le risque lié au retrait-gonflement des argiles demeure donc limité, ce qui n'exclut pas la présence localisée de désordres argileux plus importants sur certaines parcelles de déploiement à l'urbanisation. Les principales entités urbaines sont situées en zone d'aléa faible (bourg, Rochambeau, La Rochette). Le règlement précise l'existence de ce risque et l'intensité de l'aléa dans chaque zone.

➔ Risques d'incendie par feux de forêt

L'éparpillement des boisements et leur constitution n'augurent pas d'un risque incendie important sur la commune. Le risque incendie n'a d'ailleurs pas été relevé au dossier départemental des risques majeurs (DDRM). Toutefois, certaines constructions anciennes ou opérations urbaines récentes ont été réalisées en appui immédiat de franges boisées (La Rochette, La Saulnerie, lotissement à l'est du bourg, etc.).

Le risque d'incendie d'un boisement n'étant pas exclu par principe, la propagation des flammes pourrait affecter certaines constructions et mettre en danger les populations concernées. Une vigilance minimum sera à apporter à la prise en compte de ce risque naturel.

➔ Risques liés au transport de matières dangereuses

Aucun risque **majeur** lié au transport de matières dangereuses n'est relevé sur la commune de Thoré-la-Rochette. Aucun axe majeur ne traversant le territoire.

Néanmoins, on ne peut occulter le passage de nombreux poids-lourds dans le bourg qui achemine des matières premières aux industriels localisés sur la zone d'activité des Sapinettes. La mise en service prochaine de la déviation de Vendôme, par la modernisation de la RD917 devrait alléger les flux de poids-lourds sur le bourg. Une réduction des nuisances de toute sorte est donc prévisible à moyen terme.

Les éléments réglementaires et techniques pris en compte au préalable

➔ Risques liés aux installations classées pour la protection de l'environnement

Aucun site SEVESO de type I ou II n'est présent sur la commune. Le territoire n'est pas non plus concerné par des restrictions à la constructibilité liées à la présence d'un site SEVESO sur une commune limitrophe.

11 installations classées pour la protection de l'environnement⁹ (ICPE) sont relevées sur la commune. Deux d'entre elles sont soumises à un régime d'autorisation et représentent donc un risque important pour l'environnement immédiat :

❶ Exploitation de carrière Chavigny. Le délai de forage et les conditions de remise en état du site sont énoncés à l'arrêté préfectoral de classement de l'installation, en date du 15 juillet 1991.

❷ Elevage de volailles, au lieu-dit Les Bergers

Aucune construction nouvelle n'est prévue à proximité immédiate de ces deux installations classées.

⁹ La réglementation sur les installations classées découle du code de l'environnement.

Les éléments règlementaires et techniques pris en compte au préalable

PROTECTION DES MILIEUX NATURELS : PRISE EN COMPTE DANS LE PLU

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ».

Les motifs de classement en zone naturelle sont donc multiples :

❶ La notion de risques majeurs et d'aléas

Le plan de prévention du risque d'inondation du Loir mentionne un risque d'inondation par débordement sur le cours d'eau le plus important de la commune. La délimitation des hauteurs de crues sont fondées sur une crue de référence décennale. Des hauteurs d'eau plus importantes sont envisageables, augmentant d'autant les zones d'expansion naturelle. La problématique de résurgence d'eau souterraine, quoique non quantifiée, est un facteur aggravant en zone de talweg.

❷ La préservation de la biodiversité

Les zones humides, les prairies, les boisements en coteaux, les ripisylves sont autant d'éléments biologiques d'intérêt écologique à protéger ou à restaurer pour atteindre les objectifs du Grenelle de l'environnement : identification des trames vertes et bleues (TVB).

La présence d'exploitation forestière, exclusivement privée sur la commune nécessite un classement en zone naturelle. En parallèle, les constructions nécessaires à la gestion sylvicole ou cynégétique sont autorisées.

Certains espaces sont par ailleurs repérés et reconnus pour leur intérêt écologique majeur via des trames particulières (ZNIEFF, Natura 2000).

❸ La réduction des nuisances

Un bandeau de terres agricoles compris entre le nord du bourg et le sud de la zone d'activité des Sapinettes a été classé en zone naturelle. L'objectif pour la collectivité est de ne pas y voir se développer des constructions ou installations, même agricole. Cet espace tampon, qui pourra continuer à être cultivé par les exploitants agricoles permettra d'éviter l'apparition de conflits de voisinage, de part la nature des activités en place sur la ZA (fonderie, béton, etc.).

Les éléments réglementaires et techniques pris en compte au préalable

➔ **ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) de type II** (cf. page 46)

2 ZNIEFF de type II

➔ **Natura 2000** (cf. page 47)

1 site NATURA 2000 : pelouse calcicole

Compte tenu de la composition du site Natura 2000 et de son éloignement par rapport aux sites d'urbanisation future définis au PLU, il est considéré qu'aucun impact lié à l'aménagement n'est à prévoir sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation de ces sites.

Des informations complémentaires sont fournies dans l'étude d'évaluation environnementale, annexée au présent PLU.

Les éléments réglementaires et techniques pris en compte au préalable

➔ Les zones humides fonctionnelles

Conformément à la disposition 8A-1 du SDAGE Loire Bretagne, reprise au SAGE du Loir, une préservation des zones humides doit être retrouvée au document d'urbanisme.

La préservation des zones humides ne s'appuie pas sur une étude de caractérisation exhaustive (indice végétal ou sondage à la tarière) mais s'inscrit dans une démarche pragmatique. Aujourd'hui, les zones humides se retrouvent préférentiellement aux abords des vallées du Loir et de la Brisse, sur des endroits régulièrement humides, au moins 6 mois au cours d'une année.

Dès lors les principales enveloppes potentielles de zones humides fonctionnelles se retrouvent catégorisées en zone naturelle de protection forte. La gestion d'une zone humide renvoie au respect des dispositions L 214-1 à L 214-6 du code de l'environnement. En cas d'impact sur une zone humide, des mesures compensatoires pourront être exigées par la Police de l'eau, organe garant d'une prise en compte vertueuse des zones humides.

Pour renforcer réglementairement la préservation des zones humides, est interdit toute nouvelle construction ou installation à moins de 6 mètres des cours d'eau du Loir et de la Brisse. Cette marge de recul correspond par ailleurs aux bandes enherbées imposées pour certaines pratiques agricoles en fond de vallée.

A ce propos, les futures zones de déploiement de l'urbanisation ne correspondent pas, à priori, à des zones humides. Elles reposent effectivement sur des terrains calcaires, très perméables, et situés hors crue du Loir. Aucune végétation caractéristique de la présence d'une zone humide n'y a d'ailleurs été repérée (hygrophile). C'est pourquoi la collectivité n'a pas engagé d'étude d'inventaire de zones humides sur les zones à urbaniser.

Traduction des orientations du PADD et justification des choix opérés

Afin de faciliter la compréhension du lecteur et permettre un aller-retour entre le PADD (document n°2) et cette partie du rapport de représentation (document n°1), la structure du PADD a été reprise dans ses grandes lignes. Chacune des grandes orientations du PADD y est explicitée et motivée.

➔ Agir pour l'environnement, la biodiversité et le cadre de vie

❑ Veiller à la cohérence des continuités naturelles

- Les principales connexions écologiques fonctionnelles, constituées par les vallées du Loir et de la Brisse sont repérées et préservées par un zonage protecteur naturel. Cette orientation intervient en anticipation des futurs schémas régionaux des trames vertes et bleues, qui seront opposables aux documents d'urbanisme.

Une continuité écologique supposée avait également été relevée au diagnostic : elle s'étire depuis la Brisse, dans sa section en cœur de bourg jusqu'au Loir, à hauteur de Champfort. Très étroite et segmentée à l'intérieur des parties actuellement urbanisées, elle constitue néanmoins un linéaire quasi-continu et sera consolidée à l'avenir par la plantation de nouveaux boisements dans ce faisceau d'intérêt écologique. Par la préservation de ces éléments plantés, la collectivité maintient une nature en ville très intéressante pour le cadre de vie.

❑ Préserver les secteurs à forte valeur écologique

- Les trames d'inventaire (ZNIEFF) et règlementaire (NATURA 2000) sont protégées. Le développement urbain ne générera pas d'incidences notables sur ces espaces à forte sensibilité écologique et biologique. Ces zones d'intérêt écologique sont situées essentiellement au sud de la commune, à plusieurs centaines de mètres du bourg de Thoré-la-Rochette.

❑ Protéger les zones humides fonctionnelles et les ripisylves

- En réponse au Sdage Loire Bretagne, les zones humides potentielles situées préférentiellement en fond de vallée seront intégrées à un zonage protecteur. Les boisements en pied de coteau, qui flirte par endroit avec le lit mineur des cours d'eau sont généralement zonés en espaces boisés classés. Leur défrichement sera interdit de plein droit. En outre, les secteurs inondables identifiés au PPRi ne sont pas confortés et demeureront naturels.

❑ Créer, aménager ou valoriser une ou plusieurs mares pour les batraciens

- La commune de Thoré-la-Rochette dispose de multiples plans d'eau artificiels, hérités de l'activité d'extraction. A Champfort notamment, les plans d'eau se succèdent les uns à la suite des eaux. Ils sont tous de propriété privée. D'ores-et-déjà certains d'entre eux ont été aménagés pour la pratique de la pêche. Les élus ont souhaité par le biais d'un classement en naturel loisirs de la zone, réfléchir à la valorisation d'un des plans d'eau (actions pédagogiques par exemple). La reconquête des batraciens, très présents par le passé sur la commune d'après l'association Perche Nature, est une priorité affichée.

Traduction des orientations du PADD et justification des choix opérés

➔ Rationaliser et gérer durablement la ressource en eau

❑ Réguler le ruissellement des eaux pluviales

- L'objectif consiste à favoriser l'infiltration prioritairement sur l'unité foncière ou à l'échelle de l'îlot cessible évitant ainsi les circulations d'eaux pluviales dans le réseau collecteur en aval. Des débits de fuite seront demandés pour toute nouvelle opération d'aménagement. **Les études loi sur l'eau complètement et préciseront les outils de gestion des eaux pluviales.** Par ailleurs, l'emploi de matériaux filtrants, de toits végétalisés, de cuves de récupération des eaux de pluie, accompagneront utilement la réflexion, et permettront de tamponner à la marge les eaux pluviales à l'échelle de l'assiette foncière.
- L'ensemble des zones à urbaniser à vocation d'habitat sera connectée au réseau d'assainissement collectif. La station d'épuration mise en service en 2005 répond aux besoins prévisibles d'effluents supplémentaires, par le développement combiné de l'habitat et de l'activité économique (et dont les rejets seront obligatoirement soumis à autorisation du gestionnaire).

❑ Protéger les éléments de végétation structurant

- Les boisements de constitution importante sur les versants des vallées ont été intégralement protégés par l'application de l'outil espace boisé classé. Les massifs boisés le plus conséquents et dont la superficie est supérieure à 4ha. jouissent déjà d'une protection administrative contre le défrichement abusif, via l'arrêté préfectoral de défrichement. Ce premier levier de protection a été jugé suffisant pour ne pas appliquer de façon abusive de l'espace boisé classé sur l'ensemble des boisements, sans concession. Seuls les bois < à 4 ha. et ceux présentant un enjeu paysager (rideau végétal en entrée de ville, rythme à la lecture paysagère), biologique (participation à une trame verte « en pas japonais », végétation rivulaire), fonctionnel (anti-érosive contre le lessivage des sols et maintient des masses rocheuses potentiellement instables) ont été ciblés prioritairement en EBC, évitant ainsi tout changement d'affectation.

❑ Préserver le patrimoine « ordinaire »

- Des règles d'urbanisme précises ont été retenues par la collectivité pour homogénéiser et améliorer la qualité de traitement des constructions nouvelles ou des projets de réhabilitation ou de réfection de constructions existantes. Un travail exhaustif et complémentaire a d'ailleurs été mené en ce sens avec le service départemental de l'architecture et du patrimoine.
- De nombreux éléments de petit patrimoine ont été identifiés. Ils sont les témoins de modes de vie ancestraux et support d'une stratégie de développement touristique d'une commune du val du Loir.
- La recherche d'une harmonie des clôtures a également été imaginée.

Traduction des orientations du PADD et justification des choix opérés

❑ Encadrer les possibilités de constructions sur les hameaux

- Peu de hameaux sont recensés sur la commune. La plupart d'entre eux sont édifiés en pied de coteau et caractérisés par une qualité patrimoniale et architecturale manifeste. En réponse à cela, et pour satisfaire le principe de gestion économe de l'espace, les nouvelles constructions seront interdites dans les hameaux. Toutefois, l'évolution d'un bâti existant, par extension ou changement de destination reste autorisée sous conditions particulières fixées au règlement. Les annexes sont également autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas destinées à recevoir un logement supplémentaire.

➞ Adoucir les fronts urbains et traiter les paysages d'entrée de ville

❑ Favoriser l'insertion paysagère aux abords de la zone d'activité des Sapinettes

- La notion d'intégration paysagère a été soulevée au SCoT de Vendôme et reprise au PLU. Il est vrai que l'implantation de la zone économique sur un espace excessivement dégagé génère des fenêtres visuelles peu esthétiques. Les imposants volumes sont ainsi visibles depuis de nombreux points de la commune. Dans un souci d'agrément des abords de la zone d'activité et pour qualifier le paysage d'entrée de ville depuis l'arrivée par Champfort, la collectivité a procédé au classement systématique de la végétation existante (merlons plantés de la société PIC Chavigny et aménagement paysager prévu au projet d'extension de Précicast) et à procéder à une politique de plantation de nombreux boisements, plus ou moins épais, en bordure est et ouest.

➞ Maintenir une zone agricole de projet

❑ La préservation de grandes unités agricoles de production

- Les consommations foncières de terrains agricoles sont au cœur du débat sur le Grenelle de l'environnement. Le présent PLU lutte contre le mitage de l'espace agricole et l'étalement urbain non maîtrisé. Le développement urbain retirera plusieurs hectares de terres agricoles, notamment au motif du développement de l'habitat et des activités économiques. En compensation, le document d'urbanisme fixe de grandes surfaces réservées strictement à l'activité agricole. Le terroir est reconnu par l'AOC et transposé au document d'urbanisme par un zonage protecteur, qui gèle toute possibilité constructive, même pour les agriculteurs. Néanmoins en terme de lisibilité, le dénominateur agricole demeure.

Traduction des orientations du PADD et justification des choix opérés

❑ Protéger et valoriser les outils de protection

- Un inventaire précis des sites d'exploitation en activité a été réalisé par la commune et complété par l'envoi des enquêtes agricoles. Tous les sites en activité ont été maintenus en zone agricole pour maintenir un potentiel de reprise et favoriser les projets d'extension, de modernisation ou de création de constructions ou installations agricoles. Le changement de destination des bâtiments agricoles de qualité architecturale pour de l'hébergement touristique est autorisé sous conditions.

➔ Organiser un développement urbain maîtrisé et équilibré

❑ Un objectif de croissance mesuré : vers 1 100 habitants d'ici à 2021

- Un objectif de croissance ambitieux mais réaliste au regard de l'évolution démographique constatée ces dernières années sur la commune. Le scénario retenu par la commune est calé sur un rythme de croissance démographique annuel d'environ 1.5%, soit trois fois supérieur à celui observé ces 20 dernières années (0.52%).

Cette décision est motivée à plusieurs titres :

❶ La commune bénéficie d'un cadre de vie de très grande qualité, vecteur d'une attractivité résidentielle non négligeable. Son environnement est protégé, ses commerces de proximité encore présents et diversifiés (épicerie, poste, mairie, écoles, restaurant, etc.). C'est d'ailleurs l'une des communes les plus touristiques du SCoT de Vendôme.

❷ La commune est située en situation de périurbanité vis-à-vis de deux pôles urbains : Vendôme en 1^{er} lieu et Montoire-sur-le-Loir, dans une moindre mesure. Ces deux villes sont situées à quelques kilomètres seulement de Thoré-la-Rochette. Le desserrement de ces villes est un fait, et les ménages se tournent de plus en plus vers les périphéries pour trouver un logement à coût moindre. L'amélioration de l'accessibilité avec la modernisation de la RD917 va renforcer ce postulat géographique.

❸ Aucune opération d'aménagement d'ensemble n'a vu le jour depuis près de 5 ans. Des blocages fonciers, sur un parcellaire excessivement morcelé rendent délicats, voire impossible toute entame de projet urbain. A moyen terme, la courbe de population risque de diminuer, et les équipements publics s'en trouvaient d'autant fragiliser. Le maintien des effectifs scolaires est l'une des priorités de la commune, et passe par un rebond de la démographie ces prochaines années.

❹ L'objectif démographique reste en parfaite philosophie avec l'esprit du SCoT, qui recommande la réalisation de 70 logements pour la commune de Thoré-la-Rochette, soit environ 150 personnes supplémentaires.

Bien entendu, ce scénario démographique reste une projection, et repose sur des hypothèses par définition incertaines. Les conditions d'attractivité seront donc soumises à des aléas dépassant largement le contexte communal et pouvant mettre à mal la réalisation de l'objectif fixé initialement (politiques publiques, renchérissement du coût de l'énergie, etc.)

Traduction des orientations du PADD et justification des choix opérés

❑ Une diffusion volontaire des potentiels à construire

- Un phasage à l'urbanisation a été décidé par la collectivité pour se prémunir d'une ouverture précoce et anarchique des zones constructibles et des incidences pernicieuses prévisibles pour l'équilibre des finances communales. Effectivement, le financement des réseaux au droit des parcelles à construire (AU), et le cas échéant à l'intérieur des opérations d'aménagement est à la charge exclusive de la collectivité (sauf montage d'opération partenariale avec un aménageur privé). Ces charges fixes ne représentent qu'une partie visible de l'investissement communal. Doivent également être prévus en parallèle les aménagements, extensions et modernisations des équipements publics : écoles, structures périscolaires, sportives, culturelles, etc.

❶ Les besoins fonciers exprimés au PADD pour satisfaire l'objectif démographique s'élèvent à **9.85 ha**. Ils incluent une réserve foncière pour l'accueil d'un éventuel équipement pour personnes âgées ainsi qu'un coefficient de rétention foncière fixé à 0.3.

L'application d'un coefficient répond à une logique de non-vente par certains propriétaires de terrains situés en zone à urbaniser principalement. Pour pallier à ce phénomène, particulièrement prégnant sur Thoré-la-Rochette, à l'origine de nombreux blocages, il a donc été décidé d'instituer un coefficient à 0.3, ce qui correspond à une plus-value foncière de 1.58 ha.

❑ Consolider le bourg de Thoré-la-Rochette en tant que cœur de village

- La loi SRU demande de repenser l'évolution de la ville de demain, une ville compacte, de proximité par rapport aux équipements et principales commodités. En faisant le choix de greffer les zones à urbaniser au contact direct des parties actuellement urbanisées du bourg, la collectivité assure un certain amortissement d'ouvrages onéreux, comme la station d'épuration. Plus largement, elle permet l'optimisation des réseaux et le renforcement des zones de chalandise des différents commerces en activité. Elle favorise également les déplacements doux.

Une densité de logement à réaliser par hectare sera d'ailleurs indiquée dans les schémas d'aménagement pour optimiser le foncier disponible. Les multiples contraintes relevées autour du bourg limitent fortement les possibilités d'extension :

- ❶ Au sud, coteau AOC du Vendômois et voie ferrée, qui marque une rupture physique franche à l'extension de l'urbanisation.
- ❷ A l'ouest du bourg, la zone inondable du PPRi rappelle qu'un risque par débordement du Loir existe. Des contraintes à l'urbanisation accompagnent cette servitude.
- ❸ A l'est, un imposant boisement et un site d'exploitation agricole suppose une certaine vigilance. Le long de la Brisse, les jardins groupés sont situés en zone inondable.

Traduction des orientations du PADD et justification des choix opérés

❑ Développer une offre diversifiée de logements pour assurer à chacun la possibilité d'effectuer son parcours résidentiel

- Une programmation de logements majoritairement orientée vers les produits en accession à la propriété (50%), sur des unités foncières moyennes de 800 m². L'objectif de cette orientation consiste à satisfaire les nombreuses demandes de ménages pour accéder à la propriété sur la commune, tout en limitant au maximum l'empreinte foncière du développement sur les espaces agricoles et naturels, par la rétraction de la taille des parcelles.
- La recherche d'une diversification des entrées résidentielles, par la programmation de logements en bande en accession maîtrisée (35%) et en locatif social (15%), en réponse à l'objectif de mixité sociale fixé à l'article L121-1 du Code de l'urbanisme.
- L'objectif est notamment d'attirer davantage de jeunes ménages sur la commune et de maintenir la représentation du parc locatif social à horizon 2021, à hauteur de 15% du parc total de logements. Cette programmation est compatible avec les orientations du SCoT de Vendôme.
- Le traitement de la vacance par un volume de logements neufs à créer inférieur aux besoins théoriques. L'objectif étant de réinsérer à terme une partie des logements vacants de la commune sur le marché immobilier.
- Une programmation et des objectifs de densité déclinés dans les orientations d'aménagement opposables.

➞ Adapter les équipements et consolider l'activité économique pour répondre aux besoins futurs

❑ Encadrer l'extension de la zone d'activité des Sapinettes

- La gestion des zones d'activités est une compétence communautaire. La collectivité a souhaité affectée du foncier supplémentaire en réserve foncière pour maintenir des opportunités de développement des entreprises en place, très consommatrices d'espaces de part la nature même de leur production (industrie). Les terrains retenus sont situés à l'est de la zone d'activité et présentent des contraintes topographiques de plus en plus fortes à mesure que l'on se rapproche du coteau. Le terrain est actuellement cultivé en céréaliculture.
Avec cette zone, la collectivité donne de la profondeur à l'emprise de la zone d'activité, sans créer de préjudices importants par rapport au paysage. Le terrain d'assiette en 2AUh est intégré par plusieurs boisements existants et un rideau bâti, constitué par les entreprises déjà en place.
Sur un plan spatial, la zone d'extension ne pourra pas aller plus loin que ce qu'elle n'est dessinée aujourd'hui. La plantation d'un boisement linéaire à l'est de la zone d'activités fige toute possibilité d'extension.
- Les logements d'habitation dissociés du volume de l'entreprise sont désormais interdits. En cas de nouvelle installation, le logement de fonction devra être directement intégré au bâtiment d'activité. Cette orientation vise à éviter les reventes de construction pour un usage résidentiel en zone d'activité économique et les conflits de voisinage latents.

Traduction des orientations du PADD et justification des choix opérés

❑ **Consolider l'activité d'extraction**

- L'activité de carrière est une activité économique importante pour la commune. Créatrice d'emplois, elle modèle également les paysages. La collectivité souhaite permettre le développement de l'activité d'extraction. C'est pourquoi, il a été ajouté de nouvelles zones réservées uniquement au carrier. Les procédés d'extraction sont règlementés par arrêté préfectoral. A contrario, les terrains qui ont déjà été exploités sont désormais reclassés en zone de loisirs.

❑ **Prévoir une valorisation du camping**

- La collectivité souhaite maintenir une possibilité d'agrandissement du camping de Bonnaventure, dans le cadre d'une consolidation de l'activité de tourisme sur le territoire. Le foncier retenu existait déjà au POS.

➡ **Intégrer la dimension environnementale au cœur des projets urbains**

❑ **Encourager les initiatives durables dans la réalisation des projets**

- De nombreuses dispositions du règlement ont été rédigées pour favoriser le déploiement de matériaux ou de process écologiques. Les bâtiments à valeur exemplaire environnementale et/ou architecturale sont autorisés et encouragés. Ils font pour cela appel à un régime dérogatoire à la règle générale.
- Une disposition normée est appliquée pour réduire l'impact des candélabres sur la pollution nocturne.

❑ **Gestion des déchets**

- Des principes novateurs de collecte des déchets sont énoncés dans les schémas d'aménagement. Plusieurs objectifs à cela : réduire les déplacements des engins de collecte, réduire l'empreinte carbone, réduire les nuisances, réduire la largeur des voies, etc. En somme, une nouvelle gestion des déchets combinée à une nouvelle approche de l'urbanisme, écoresponsable.

➡ **Améliorer les conditions de déplacements**

❑ **Créer, conforter et sécuriser les circulations « douces » sur les parties urbanisées**

- Des liaisons douces seront systématiquement créées dans les futurs aménagements pour encourager le report des mobilités sur les courtes distances (<1km). Elles seront dimensionnées selon l'usage souhaité et praticables pour tous les publics, notamment les personnes à mobilité réduite.
- Des emplacements réservés ont été appliqués pour encourager développer le maillage piétonnier existant et améliorer la connexion avec les chemins de randonnée sur le vignoble.

Traduction règlementaire : les zones du PLU

- Les chemins ruraux pédestres les plus intéressants sont repérés sur les plans de zonage. Tout détournement ou mise en culture sera prohibé.

LES ZONES U : URBAINES

Les zones urbaines, dites zones « U », correspondent aux zones dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Plusieurs zones urbaines sont distinguées au PLU, selon leur fonction, leur densité urbaine et leur utilisation souhaitée.

⊕ **UA : zone urbaine d'habitat ancien à vocation mixte, regroupant l'essentiel de l'économie résidentielle communale.**

☞ Cette zone offre quelques possibilités de densification et autorise l'installation de tous types de constructions compatibles avec la proximité d'habitations. L'objectif est de favoriser une mixité des fonctions dans le centre bourg et d'en faire un espace vivant. Elle correspond à une emprise modeste structurée historiquement autour de l'église. Une large partie de la zone est couverte par la servitude des monuments historiques de l'église, et dont le périmètre a fait l'objet d'une modification pour l'adapter aux réels enjeux de covisibilité.

Le règlement insiste plus particulièrement sur la qualité des réhabilitations sur le bâti ancien et le respect du mode d'implantation traditionnel, des constructions à l'alignement de la voie.

⊕ **UB : zone urbaine d'habitat pavillonnaire, à la forme urbaine plus lâche correspondant aux extensions de l'urbanisation du qui ceinturent le bourg**

☞ Cette zone intègre toutes les opérations d'ensemble régulièrement sous forme de lotissement. Quelques constructions individuelles sont repérées dans la zone UB, mais les potentiels en densification restent limités et essentiellement situés le long de la rue en direction de la Rochette.

Le règlement de la zone UB admet plus de souplesse qu'en UA tant au niveau de l'aspect extérieur des constructions que du mode d'implantation du bâti. La densification par division foncière des unités foncières est admise sans condition.

⊕ **UZ : zone urbaine d'activité économique**

☞ Cette zone est destinée à l'accueil d'activités sur des emprises existantes. On retrouve uniquement les terrains correspondant à la zone d'activité des Sapinettes.

Le règlement de la zone UZ encadre l'édification des logements de fonction en zone d'activités en obligeant leur intégration directe au volume du bâtiment d'activité. L'objectif étant d'éviter la construction de logements dissociés à l'entreprise et une revente à un tiers en fin d'activité.

Traduction règlementaire : les zones du PLU

Des prescriptions sont également instaurées pour dépolluer les eaux pluviales issues des espaces de stationnement, de circulation et de manœuvre.

LES ZONES AU : A URBANISER

Les zones à urbaniser, dites zones « AU », correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Trois vocations des zones à urbaniser au PLU : habitat, économie et tourisme. Une certaine transversalité existe entre ces vocations.

L'aménagement des zones AU devra respecter les schémas définis dans le document orientations d'aménagement (le cas échéant) de façon à assurer une cohérence globale du bourg et de ses extensions. La programmation de logements indiquée dans ce même document devra également être respectée.

Une seule zone à urbaniser à ouverture immédiate est retenue sur le bourg.

Les zones 1AUhe et 2AUh représentent le potentiel constructible de ces futures années. La forte fragmentation foncière des terrains est à l'origine de nombreux blocages structurels pour mener à terme une opération d'aménagement d'ensemble. Stratégiques, ces zones feront l'objet d'une étude pré-opérationnelle pour évaluer la pertinence d'une mise en œuvre d'une zone d'aménagement concertée. Les conclusions éventuelles de cette étude seront intégrées le moment venu au présent document d'urbanisme, lui nécessitant une procédure de modification et/ou de révision.

1AUhe : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat et d'équipements

☞ Cette zone à urbaniser concerne principalement des terrains au nord du bourg, au sein desquels les constructions seront autorisées soit lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus au document orientations d'aménagement.

Est également envisagé, l'accueil d'un équipement médical, type foyer logements pour personnes âgées. Il est prévu la construction d'un équipement de 30 à 50 lits. Si aucun projet précis n'est réellement ciblé par la collectivité, celle-ci met en avant, à juste titre, le phénomène structurel de vieillissement de la population sur le bassin vendômois et l'absence de foncier disponible sur les communes du SCoT pour répondre à un besoin latent, de prise en compte des personnes âgées dépendantes. L'étude de faisabilité de la zone d'aménagement concertée devrait valider l'emplacement de l'équipement avec davantage de précisions.

Traduction règlementaire : les zones du PLU

2AUz : zone à urbaniser à vocation d'accueil d'activité économique

☞ Cette zone à urbaniser est une réserve foncière pour permettre l'extension ou l'accueil de nouvelles activités économiques, dans le prolongement de l'existant. Les terrains disponibles sont peu larges et seront plantés à terme en partie est, pour en améliorer l'intégration paysagère. Qui plus est, la déclivité même des terrains n'est pas compatible avec l'implantation d'une construction ou d'une installation.

LA ZONE A : AGRICOLE

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».

⊕ Zone A : zone agricole

☞ Cette zone est exclusivement réservée au développement des activités agricoles. C'est par principe une zone constructible. Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole y sont seules autorisées ainsi que les services publics ou d'intérêt collectif. Pour préserver ses facultés de production alimentaires, les fermes solaires photovoltaïques sont interdites à l'intérieur de la zone agricole, car jugées incompatibles avec le principe de gestion économe de l'espace.

⊕ Zone Av : zone agricole viticole

☞ Cette zone agricole de protection est calée sur l'aire d'appellation d'origine contrôlée de l'INAO, qui caractérise un terroir d'exception, par définition endémique et non extensible. Pour en préserver les multiples intérêts qui découlent de cette aire AOC (économie, paysage, tourisme, patrimoine) la collectivité a fait le choix d'interdire toute nouvelle construction et installation sur la zone Av, agricole également. Seuls les services publics ou d'intérêt collectifs restent autorisés.

⊕ Zone Ah : zone agricole d'habitat diffus

☞ Cette zone identifie l'ensemble des habitations non agricoles (tiers) situées à sein d'un espace agricole homogène. Le règlement y autorise une évolution modérée du bâti existant. Pour ne pas augmenter la pression sur les activités agricoles, la création de nouveaux logements est interdite, sauf en cas de changement de destination, sous conditions fixées au règlement.

Traduction règlementaire : les zones du PLU

LES ZONES N : NATURELLE

« *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.*

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ».

⊕ **Zone N : zone naturelle environnement**

☞ Cette zone naturelle de protection de l'environnement reprend les contours des vallées. Le règlement de la zone y interdit toute nouvelle construction à l'exception des constructions et installations nécessaires à la gestion sylvicole et cynégétique. La majorité des masses boisées et des zones humides potentielles sont incluses au sein de la zone naturelle.

Les abris isolés pour animaux non agricole sont admis sous conditions strictes d'implantation, de hauteur, d'emprise, de matériaux, de conception.

⊕ **Zone NC : zone naturelle de carrière**

☞ Cette zone naturelle reprend les contours de la carrière d'extraction de Champfort, installation classée soumise à autorisation. Le règlement de la zone NC admet les constructions et installations nécessaires à l'évolution pérenne de l'activité de carrière.

⊕ **Zone NE : zone naturelle d'équipements sportifs**

☞ Cette zone naturelle reprend le contour des terrains de football et du vestiaire à l'ouest du bourg. Compte-tenu d'un certain isolement par rapport au bourg, le classement en zone naturelle est privilégié. Par ailleurs, toutes les emprises sportives sont situées en zone inondable du Loir. Seules les constructions légères seront autorisées.

⊕ **Zone NL : zone naturelle de loisirs et de tourisme**

☞ Cette zone naturelle correspond aux espaces dédiés aux activités touristiques et de loisirs nécessitant quelques constructions et installations de faible emprise. On retrouve les secteurs NL de l'ancienne carrière de Champfort et le camping de Bonnaventure

Traduction règlementaire : les zones du PLU

⊕ **Zone NH : zone naturelle d'habitat diffus résidentiel, non agricole, où les constructions nouvelles sont interdites**

☞ Cette zone naturelle identifie l'ensemble des habitations non agricoles situées en campagne. Le règlement y autorise une évolution modérée du bâti existant. Pour ne pas augmenter la pression sur les activités agricoles, la création de nouveaux logements est interdite, sauf en cas de changement de destination, sous conditions fixées au règlement.

Le découpage des zones NH s'est fait en s'appuyant au maximum sur les limites parcellaires, en excluant les terrains à vocation agricole (terres cultivées, prairies). Une marge minimum a été conservée entre les limites cadastrées des propriétés et les murs des constructions pour ne pas bloquer un éventuel projet d'extension.

Autres dispositions

➔ Emplacements réservés

Bon à savoir : les emplacements réservés sont des secteurs bâtis ou non, fixé par le PLU, réservés à l'accueil de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts à créer ou à modifier et/ou à la réalisation dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements.

La commune est seule bénéficiaire des emplacements réservés décidés au présent PLU. Le champ d'application reprend généralement trois problématiques majeures : la création de cheminement piéton, l'amélioration des conditions de visibilité et de sécurité à certains endroits précis du bourg (intersection dangereuse) ou la plantation de haie bocagère pour atténuer l'impact visuel de la zone d'activités sur son environnement immédiat.

N° de la réserve	Désignation	Bénéficiaire	Superficie approximative (m²)
1	Création d'un boisement d'intégration de la zone d'activités « Les Sapinettes »	Commune	12 209 m²
2	Haie d'intégration paysagère de la zone d'activités « Les Sapinettes » en partie Ouest	Commune	3 232 m²
3	Création d'un boisement d'intégration de la zone d'activités « Les Sapinettes » et des futures franges urbaines	Commune	3 584 m²
4	Traitement de l'entrée de ville Nord-Ouest (RD n°82)	Commune	1 478 m²
5	Elargissement de la voie de desserte (CR n°33)	Commune	811 m²
6	Amélioration de la visibilité au carrefour de la rue du Maréchal Rochambeau et de la rue de la Cave aux Coqs	Commune	48 m²
7	Amélioration de la visibilité au carrefour du CR n°33 et de la rue des Ecoles	Commune	88 m²
8	Création d'un cheminement piéton	Commune	744 m²
9	Amélioration de la visibilité et de la sécurité au carrefour de la rue de la Rochette et de la rue du Maréchal Rochambeau	Commune	189 m²
10	Création d'un cheminement piéton et d'une aire de détente au bord du ruisseau de la Brisse	Commune	395 m²
11	Création d'un cheminement piéton	Commune	227 m²
12	Création d'un cheminement piéton	Commune	254 m²
13	Création d'une aire de covoiturage et traitement paysager de l'entrée de ville Sud (RD n°82 et VC n°12)	Commune	224 m²
14	Création d'une aire de covoiturage et traitement paysager de l'entrée de ville Sud (RD n°82 et VC n°12)	Commune	254 m²
15	Création d'un cheminement piéton	Commune	255 m²
TOTAL	23 992 m² au bénéfice de la commune		

Autres dispositions

➔ Espaces boisés classés

L'espace boisé classé a été appliqué sur une partie des boisements de la commune, au regard des enjeux retrouvés (cf. p.143-144). L'objectif a été de concilier protection de la couverture boisée et fonctionnalité économique de la forêt. Aussi, le classement systématique de tous les boisements de la commune n'a pas été la méthode de travail retenue. Effectivement l'arrêté préfectoral de défrichement semble déjà constituer une mesure de protection efficace, lorsqu'elle est respectée scrupuleusement, obligeant le propriétaire forestier à obtenir une autorisation préalable.

C'est pourquoi, un différentiel important est retrouvé entre les surfaces en EBC du PLU par rapport au POS. Les surfaces en EBC étant moins importantes au présent PLU.

Les boisements situés en-dessous de la ligne HTB 90kv de Saint-Calais à Vendôme n'ont ainsi pas été classés en EBC.

➔ Parcours de randonnée à préserver

Ils sont reportés aux plans de zonage et sont indiqués dans le règlement comme éléments à préserver. Les chemins repérés au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) sont reportés sur les plans. Toute modification d'un tracé par détournement, mise en culture ou empiètement est interdite.

➔ Eléments de patrimoine et de paysage à protéger

La destruction totale ou partielle d'éléments de paysage protégés au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme est soumise à déclaration préalable.

Compatibilité avec les autres documents, schémas et projets supra-communaux

SCHEMA DE COHERENCE DE L'AGGLOMERATION VENDOMOISE

La commune de Thoré-la-Rochette intègre le périmètre opérationnel du SCoT de l'agglomération Vendômoise approuvé le 30 novembre 2007. La démarche d'élaboration du présent PLU a été réalisée en partenariat avec le comité syndical du SCoT, invité à se prononcer les orientations du projet de développement durant les différentes réunions.

Tout au long de l'étude, les orientations fondamentales du SCoT ont été prises en compte et intégrées à la réflexion générale, pour tendre à la meilleure compatibilité possible entre ces deux documents de planification.

SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (Sdage) LOIRE BRETAGNE et SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU LOIR

Le Sdage est un document de planification décentralisé. Il définit, pour une période de six ans (2010-2015), les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau, ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire Bretagne. Il est établi en application de l'article L 212-1 du Code de l'environnement. Il est aujourd'hui l'outil principal de mise en œuvre de la directive 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau dite directive cadre sur l'eau (DCE).

Les orientations du SDAGE se déclinent 15 orientations

- | | | | |
|---|--|----|--|
| 1 | Repenser les aménagements de cours | 9 | Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs |
| 2 | Réduire la pollution par les nitrates | 10 | Préserver le littoral |
| 3 | Réduire la pollution organique | 11 | Préserver les têtes de bassin versant |
| 4 | Maîtriser la pollution par les pesticides | 12 | Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau |
| 5 | Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses | 13 | Mettre en place des outils réglementaires et financiers |
| 6 | Protéger la santé en protégeant l'environnement | 14 | Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques |
| 7 | Maîtriser les prélèvements d'eau | 15 | Informier, sensibiliser, favoriser les échanges |
| 8 | Préserver les zones humides et la biodiversité | | |

Toutes les orientations ne trouvent pas de déclinaisons dans le PLU, ne serait-ce que par la situation géographique de la commune (cf. disposition n°10 Préserver le littoral). Une évolution en profondeur des pratiques agricoles et des usages domestiques pourra améliorer la qualité des eaux superficielles. Le PLU a un pouvoir d'intervention assez limité pour les orientations n°2, 3, 4 et 5. L'unique levier consiste à assurer une parfaite compatibilité entre développement et capacité des ouvrages de traitement collectif des eaux usées résiduelles. La maintenance des dispositifs d'assainissement autonome ne relève pas du PLU, mais du bon vouloir du propriétaire.

Compatibilité avec les autres documents, schémas et projets supra-communaux

En revanche les choix d'urbanisme, par leur ampleur, leur vocation et leur localisation va avoir un impact direct ou indirect sur les milieux naturels humides. On l'a vu, le PLU de Thoré-la-Rochette a intégré la problématique de préservation des zones humides par l'application d'un zonage suffisamment protecteur (N).

La délimitation des zones naturelles environnement est également une réponse forte aux enjeux d'inondations par débordement, on l'a souligné, non négligeable sur la commune. Aucun renforcement significatif de l'urbanisation n'a été décidé dans le projet de PLU sur des zones inondables.

Enfin, la remise à plat des connaissances et du débat par le biais du PLU, ajoutée à la concertation continue avec la population tout au long de l'étude a permis de sensibiliser, voire clarifier les opinions et les interprétations de chacun quant à la prise en compte des principales orientations du Sdage. Ce point est d'autant plus important à souligner que la prise en compte du Sdage se heurte à des réticences parfois fortes de monde agricole notamment, le percevant comme une contrainte supplémentaire.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Aucun programme local de l'habitat n'intéresse la commune de Thoré-la-Rochette.

IX – INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Incidences du PLU sur l'environnement

Zones	Caractère des zones	Projet de PLU superficie	
ZONES URBAINES		Ha.	%
Ua	Zone urbaine de centre-bourg ancien	31.65	2.93
Ub	Zone urbaine d'extension pavillonnaire	19.12	1.77
Uz	Zone urbaine d'activités économiques	20.78	1.92
Total zones urbaines		71.55	6.62
ZONES A URBANISER			
1AUhe	Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat	5.45	0.50
2AUh	Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat (ouverture ultérieure)	2.2	0.13
2AUz	Zone à urbaniser pour l'activité économique (ouverture ultérieure)	4.2	0.38
Total zones à urbaniser		11.85	1.01
ZONES NATURELLES			
N	Zone naturelle	492.03	45.64
Nc	Zone naturelle à vocation de carrière	41.97	3.89
NL	Zone naturelle à vocation de loisirs	21.87	2.02
Nh	Zone naturelle d'habitat diffus	14.45	1.33
Nj	Zone naturelle de jardins groupés	3.37	0.31
Ne	Zone naturelle d'équipements sportifs et de loisirs	1.8	0.16
Total zones naturelles		575.58	53.35
ZONE AGRICOLE			
A	Zone agricole	257.3	23.8
Av	Zone agricole viticole	163.32	15.15
Ah	Zone agricole d'habitat diffus	0.9	0.05
Total zones agricoles		419.02	38.86
Superficie totale de la commune		1 078	
<i>Dont espaces boisés classé</i>		70.45	

Incidences du PLU sur l'environnement

IMPACTS PREVISIBLES DE L'URBANISATION DES ZONES A URBANISER SUR L'ENVIRONNEMENT

11.85 ha. sont réservés au PLU pour le développement, soit 1% du territoire communal. 5.45 ha. de zones AU sont en ouverture immédiate à l'urbanisation dès approbation du présent PLU. Les autres secteurs sont classés en réserves foncières et marquent une intention politique à aménager et valoriser des secteurs à une fin autre qu'agricole.

L'urbanisation de nouveaux espaces sur le territoire communal entraînera des conséquences sur l'environnement à plusieurs niveaux :

⊕ **Consommation d'espace agricole**

Les terrains qui seront utilisés pour l'urbanisation seront soustraits à l'agriculture. Ils sont actuellement cultivés par l'agriculture. Ce qui induit une perte de ressources pour l'activité agricole et une diminution des possibilités d'épandage.

Toutefois, ces terrains agricoles sont pour certains enclavés entre des fronts bâtis (route de Rochambeau et rue de la Cave aux Caux en 1AUhe) voire mités par l'édification de maisons individuelles ces dernières années (secteur des Murâts en 2AUh).

Manifestement, à l'exception des terres classées en 1AUhe, les potentialités agronomiques naturelles sont faibles à moyennes et sont donc peu réceptives. Surtout, la fragmentation de l'espace agricole au nord du bourg, ajouté aux difficultés d'accès pour les engins agricoles et au conflit de voisinage latents ne plaident pas en faveur de zones agricoles stratégiques pour l'agriculture.

⊕ **Modification de l'écoulement des eaux**

L'urbanisation s'accompagnera d'une imperméabilisation des surfaces : voiries, toitures, stationnement. Il s'ensuivra un déficit d'infiltration des eaux de pluie. Pour contrer ce phénomène, le règlement d'urbanisme exige d'infiltrer les eaux de pluie à la parcelle afin de restituer les eaux au milieu naturel le plus directement possible, et ainsi éviter l'accroissement de la vitesse d'écoulement des eaux. Est également demandé l'installation de déshuileur / débourbeur sur les espaces de stationnement, livraison, manœuvre pour réduire la diffusion de polluants vers les eaux superficielles et souterraines. Un coefficient d'imperméabilisation pourra être fixé dans les zones à urbaniser qui feront l'objet d'une étude de ZAC pour réduire plus encore l'apport d'eau dans les collecteurs.

Sur les opérations d'ensemble, des études loi sur l'eau devront être menées pour évaluer les impacts des aménagements sur l'environnement et proposer des mesures compensatoires.

Incidences du PLU sur l'environnement

⊕ Biodiversité

L'artificialisation des zones à urbaniser induira un impact faible sur la biodiversité compte-tenu de la faible valeur écologique des parcelles agricoles actuellement mise en culture.

Aucune espèce protégée n'est d'ailleurs retrouvée sur les zones à urbaniser. En revanche, il serait souhaitable que les reliquats de vergers sur le secteur des Murats soit maintenus ou à défaut valoriser dans le cadre des futures opérations d'ensemble.

Une partie des boisements sont protégés au titre des espaces boisés classés offrant un droit de regard de la collectivité sur l'évolution des végétaux classés.

De plus, l'obligation de proposer des espaces communs dans les opérations d'ensemble doit être un moyen de conserver une trame végétale minimale indispensable au maintien d'une biodiversité.

⊕ Impacts sur la qualité de l'eau / assainissement

Sur le bourg et les zones d'activités, les nouvelles constructions dans les zones à urbaniser devront obligatoirement se raccorder au réseau d'assainissement collectif. Les eaux usées seront acheminées via le réseau jusqu'à la station d'épuration, en cours d'agrandissement. Toutes les autres entités de la commune sont couvertes par l'assainissement autonome. Les installations doivent respecter la réglementation en vigueur.

DEPLACEMENTS CONSOMMATIONS ENERGETIQUES

La proximité de l'agglomération vendômoise constitue une opportunité de développement pour Thoré-la-Rochette, néanmoins altérée (à la marge) par l'absence d'une offre structurée en transport en commun. Les mobilités pendulaires de demain s'effectueront selon toute vraisemblance en voiture, faute d'une alternative efficace.

Le choix de rassembler les secteurs de développement de l'habitat uniquement sur le bourg ne peut qu'avoir un impact positif, tout comme l'obligation de renforcer les liaisons piétonnes (orientations d'aménagement, emplacements réservés au plan de zonage).

Le développement de nouvelles habitations entraînera de nouveaux besoins énergétiques, en chauffage domestique notamment. Les orientations d'aménagement précisent là encore un certain nombre d'exigences de prise en compte de la question des consommations énergétiques des logements dans leur conception et dans leurs choix d'implantation (favoriser les implantations en quinconce dans un retrait de 15 mètres par rapport à l'alignement par exemple, orientation des lignes de faitage au sud, etc.).

On favorisera ainsi les apports solaires par une orientation adaptée des constructions, et la mise en place de systèmes et matériaux permettant de réelles économies d'énergie. Le règlement est épuré sur ce point pour ne pas bloquer les projets « performants » des points de vue environnemental et énergétique.

Incidences du PLU sur l'environnement

PROTECTION DES MILIEUX NATURELS SENSIBLES

Les éléments significatifs de l'identité paysagère de la commune ou, plus généralement de son intérêt patrimonial font l'objet d'une protection ou de mesures incitant à leur mise en valeur (ZNIEFF, NATURA 2000).

Les milieux humides, les écoulements hydrauliques permanents, les boisements massifs ou linéaires bénéficient d'une trame graphique de protection aux plans de zonage de sorte à en assurer leur préservation.

AGRICULTURE

Le règlement de la zone A ne laisse des possibilités de constructions et de transformation uniquement pour les activités agricoles, ce qui doit permettre de créer les conditions d'un maintien des exploitations en place.

Par contre, le PLU n'aura pas d'incidences sur les pratiques agricoles et leur prise en compte ou non de l'environnement : le PLU ne régleme pas ces pratiques.

Le changement de destination d'un bâtiment agricole pour la création d'un hébergement touristique est autorisé sous réserve de la mise en œuvre de certaines conditions : qualité patrimoniale d'un bâtiment, etc.

IMPACTS SUR LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

Le risque de mitage de l'espace agricole et naturel par des constructions neuves est limité, puisque seuls les agriculteurs ont la possibilité de construire en zone agricole, à une distance maximale de 100 mètres par rapport aux bâtiments existants du site d'exploitation (sauf pour la création d'un nouveau siège ex-nihilo).

D'autre part, le règlement d'urbanisme précise pour les secteurs les plus sensibles des règles portant sur les teintes et les matériaux à employer, dans un objectif de préservation du caractère architectural local et de l'identité du territoire communal.