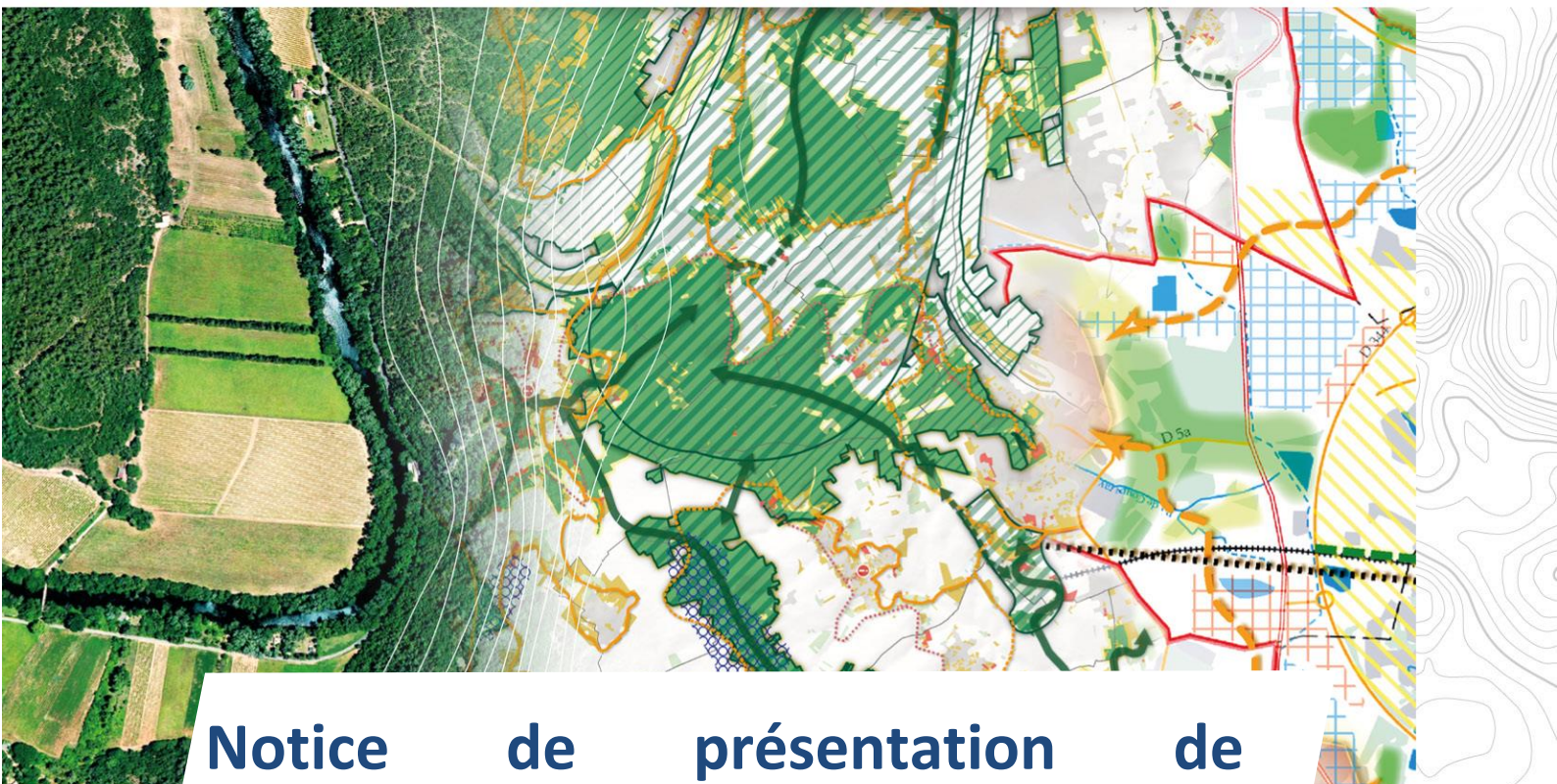


• Notice explicative



Notice de présentation de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi n°3 à Morée

Janvier 2023

GROUPEMENT

CITADIA Conseil / EVEN Conseil

SOMMAIRE

I.	Eléments de contexte et présentation du projet.....	3
1.	Préambule	3
1.1	Le contexte intercommunal	3
1.2	Motivation de la présente procédure d'évolution du PLUi du Perche et Haut Vendômois.....	4
2.	Cadre législatif	6
3.	Objet de la procédure	7
3.1	Contexte géographique	7
3.2	Présentation du projet d'extension de la zone Uy	9
II.	Motivation de l'intérêt général	11
1.	Un acteur engagée pour la transition énergétique et l'environnement.....	11
2.	Un acteur majeur générateur d'emplois sur le territoire	11
3.	Conclusion sur l'intérêt général	12
III.	Cadre réglementaire en vigueur	13
1.	Compatibilité du projet avec le SCoT des territoires du Grand Vendômois	13
2.	Analyse de la compatibilité du PADD du PLUi avec le projet d'implantation d'un bâtiment industriel en extension de la Z.A de la Varenne.....	14
3.	Analyse de la compatibilité du règlement du PLUi avec le projet d'implantation d'un bâtiment industriel en extension de la Z.A de la Varenne.....	15
4.	Compatibilité du projet avec les servitudes d'utilité publique	17
IV.	Présentation des modifications apportées au PLUi	18
1.	Modification du plan de zonage	18
2.	Répartition des surfaces avant / après déclaration de projet n°3.....	19

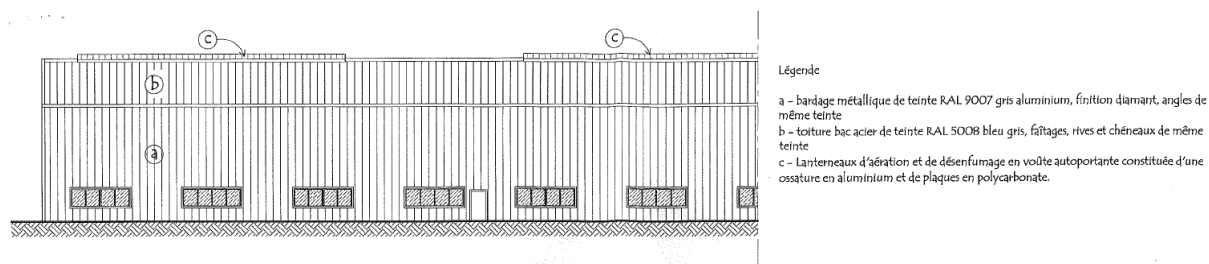
A l'échelle intercommunale, le PLUi a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 15 avril 2021. Celui-ci fait actuellement l'objet de plusieurs procédures d'évolution prescrite, à savoir, trois déclarations de projets emportant mise en compatibilité du PLUi, une révision allégée ainsi qu'une modification simplifiée.

1.2 Motivation de la présente procédure d'évolution du PLUi du Perche et Haut Vendômois

La présente procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi concerne la construction d'un bâtiment industriel à usage de fabrication de charpente métallique sur la commune de Morée. Le terrain est situé dans le prolongement de la zone d'activités (ZA) de la Varenne en cours d'aménagement (entrée de ville Nord-ouest) de la commune de Morée. La surface de plancher qui sera créée est de 9 994 m² sur un terrain situé parallèlement à la D 19 avec un retrait de 30 mètres. Le permis de construire a été accordé par arrêté en date du 05/01/2021.

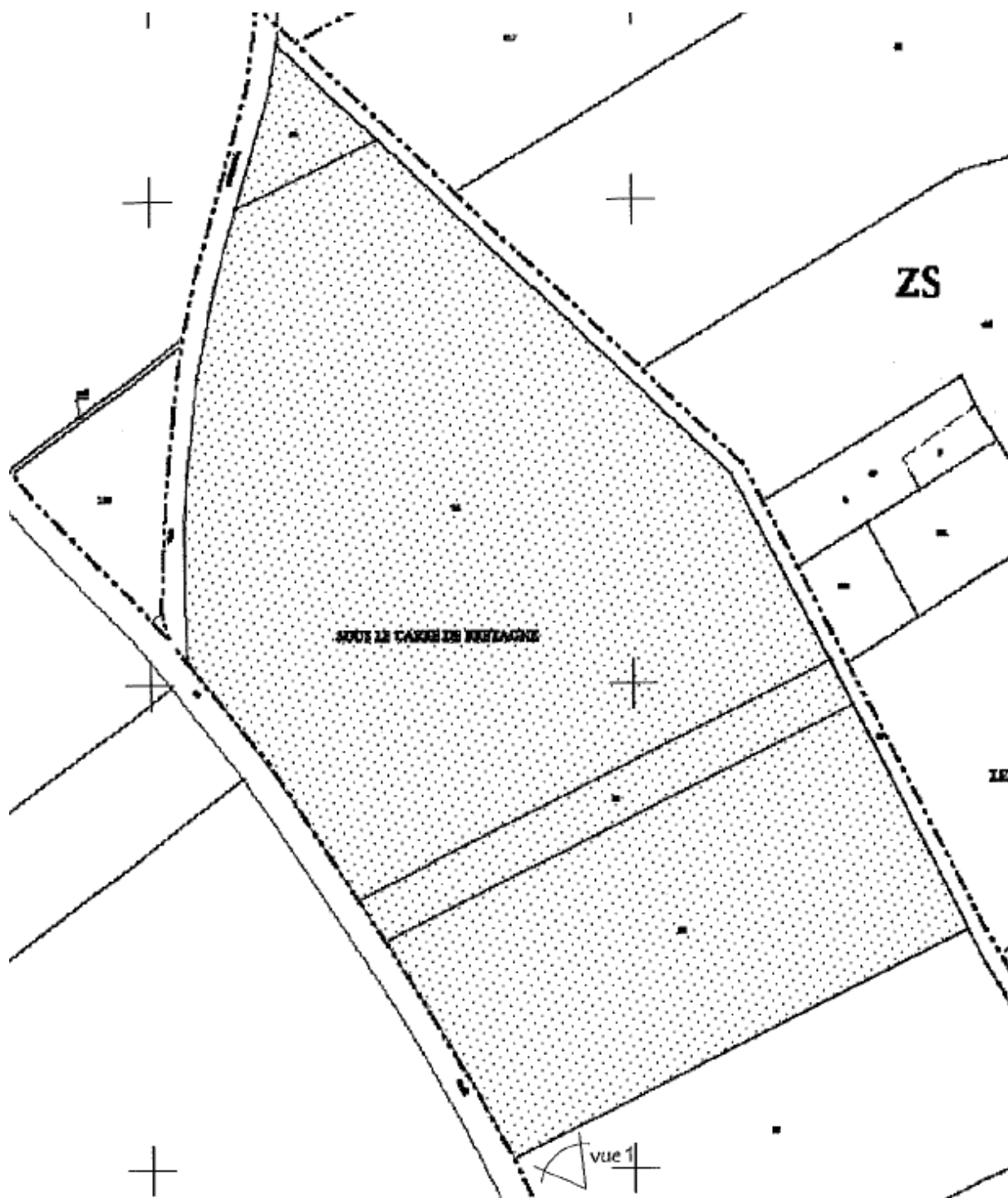
Le projet consiste à la création d'un bâtiment industriel de 202,85 mètres sur 49,42 mètres en charpente métallique, bardage métallique (teinte gris aluminium 9007) et bac acier (teinte bleu-gris RAL 5008) en toiture. Une partie de la toiture double-pente avec un lanterneau au faîtage est recouverte sur le côté Sud-ouest de panneaux photovoltaïques (teinte bleu-gris non réfléchissants) de 800 modules (respect des normes en vigueur et l'entreprise envisage d'étendre la surface de panneaux photovoltaïques). Les ouvertures à réaliser correspondent aux fenêtres et aux portes d'accès dont les détails techniques seront exposés dans un second temps par la Communauté de communes. Ce bâtiment est destiné à agrandir l'activité de fabrication de charpente métallique déjà existante de l'entreprise Le Triangle. A terme, 2 autres bâtiments de superficie similaire verront le jour sur le terrain objet de la présente évolution de zonage et également des bureaux pour une superficie de 2 000m² mais sans avoir fait pour le moment l'objet de dépôt d'autorisation d'urbanisme (comme c'est le cas pour le premier bâtiment).

La clôture qui sera située sur l'arrière du projet côté Sud-est est constituée de panneaux métalliques (teinte gris aluminium RAL 9007) formant une palissade de 2 mètres. La clôture qui sera implantée le long de la route et côté ZA est constituée de grilles fixées sur poteaux métalliques (teinte RAL 9007) de hauteur 1,60 mètres. Les deux portails barreudés coulissants (teinte gris aluminium) feront office d'accès. D'une part, l'entrée principale sera située côté zone d'activité et donnera sur la voie existante. D'autre part, le second d'accès est situé au Nord-est du terrain, donnant sur le chemin communal, à proximité de l'intersection avec la D 19. Par ailleurs, une voie verte sera aménagée en continuité de celle existante à l'Est du site de projet.



Croquis de présentation du projet ; source : Dossier de demande de permis de construire

L'extension du zonage Uy sur les parcelles cadastrées ZS33, ZS34, ZS35 et ZS44 sur la commune de Morée (parcelles initialement zonées en A au PLUi) pourra permettre l'extension de l'activité économique de la société Le Triangle.



Extrait du plan cadastral issu du Plan d'occupation des sols (POS) de Morée ; source : Dossier de demande de permis de construire

Considérant que le projet d'extension de l'activité économique de la société Le Triangle est d'intérêt général, par son implication dans la rénovation énergétique mais aussi et surtout par son rôle en tant qu'employeur majeur sur le territoire du Vendômois, la Communauté de communes du Perche et Haut Vendômois a décidé d'engager une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité de son PLUi, afin de permettre la réalisation de ce projet. Le recours à cette procédure est nécessaire, plusieurs parcelles concernées par l'extension étant classées en zone agricole au règlement graphique du PLUi.

L'objet, les caractéristiques et l'intérêt général du projet et de la procédure sont exposés dans le présent document, de même que les dispositions actuelles du PLUi qu'il convient dès lors de mettre en compatibilité.

2. Cadre législatif

Le présent projet s'inscrit dans le cadre de la procédure de déclaration de projet établie par le Code de l'Urbanisme (articles L. 300-6, L. 153-54 et suivants, R. 153-15 et suivants).

La déclaration d'utilité publique n'étant pas requise, le projet fera l'objet d'une déclaration de projet selon la procédure prévue par l'article L. 153-54 du Code de l'Urbanisme. L'enquête publique portera dans ce cas à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

L'article L 153-54 du Code de l'Urbanisme précise que : « Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. ».

La DDT ajoute que le permis de construire est conforme au Plan d'occupation des sols (POS) de la commune devenu caduc depuis. Il est également antérieur à l'arrêt du SCOT et non décompté des enveloppes foncières définies.

3. Objet de la procédure

3.1 Contexte géographique

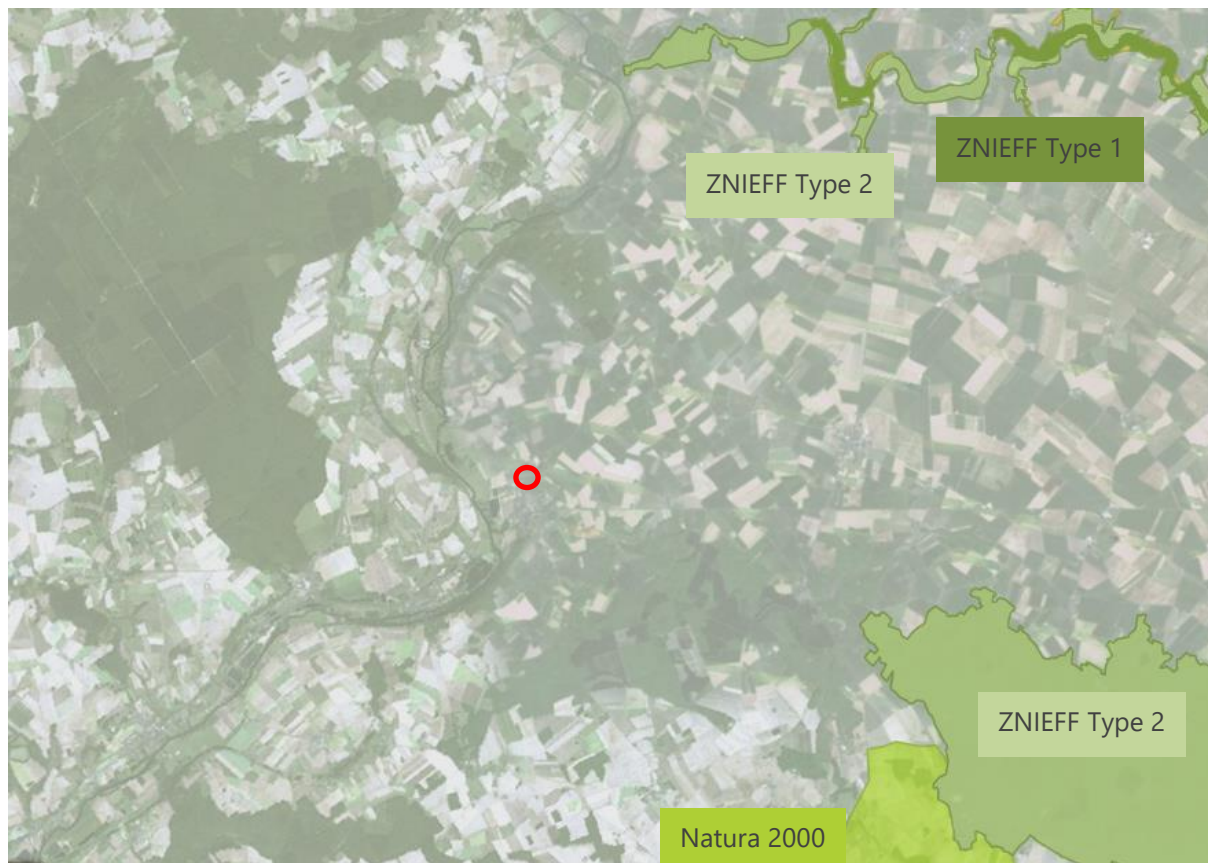
La Communauté de communes du Perche et Haut Vendômois se situe à l'Ouest de la Région Centre-Val de Loire et au Nord du département du Loir-et-Cher entre les communes de Vendôme et Châteaudun. La commune de Morée est située au Sud-Est de l'intercommunalité du Perche et Haut Vendômois.



Localisation de la commune de Morée par rapport à la Communauté de communes ; Source : Communauté de Perche & Haut Vendômois

D'une superficie de 2 500 hectares, la commune de Morée compte 1 082 habitants en 2018 (INSEE) en baisse par rapport à 2013. Depuis les années 70, la population de la commune fluctue connaissant une hausse entre 1975 et 1982 (+ 92 habitants) avant de connaître une baisse de sa population jusqu'en 1999 (- 110 habitants) puis une nouvelle hausse jusqu'en 2013 (+ 127).

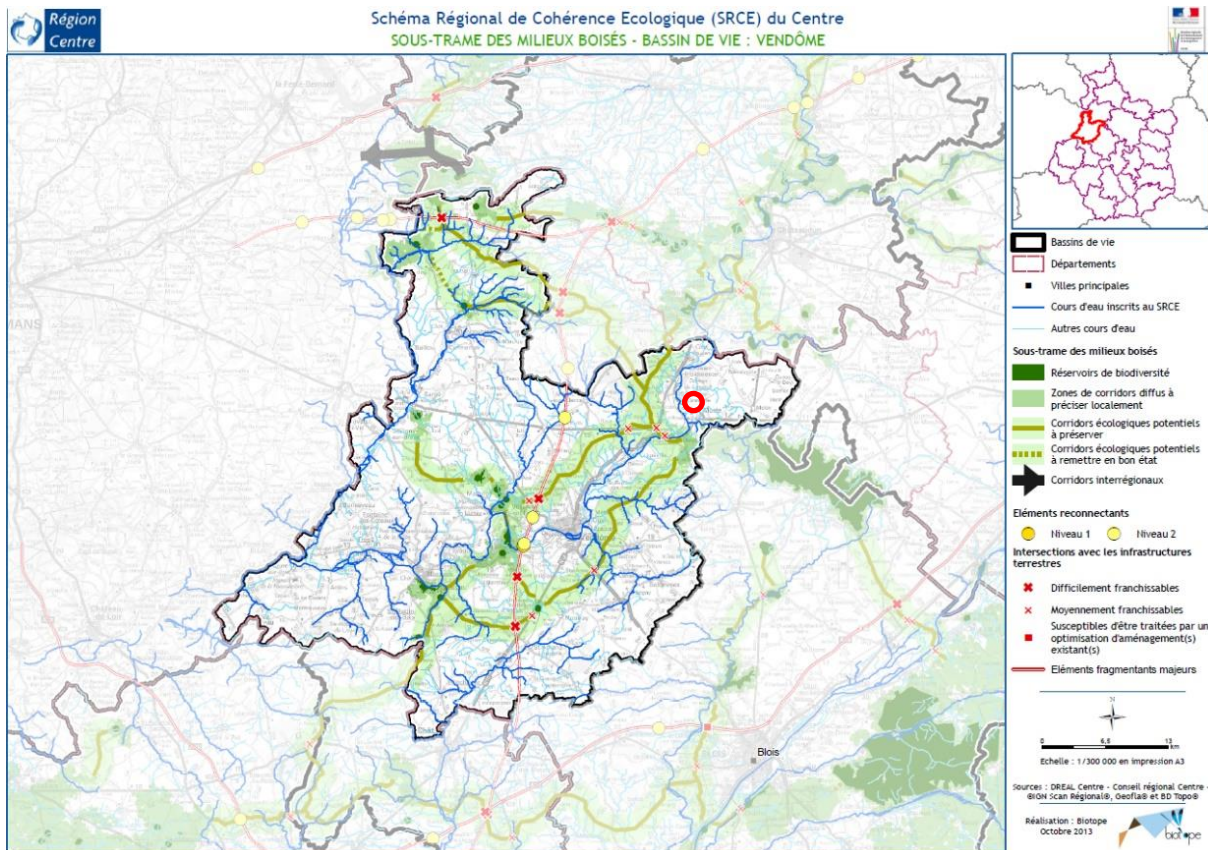
Le secteur de projet se situe au Nord du bourg en limite de zone urbanisée et en extension d'une zone d'activités existante (Z.A de la Varennes) avec environ 4 % en descendant vers la D19. Il s'agit d'un ancien terrain agricole, actuellement recouvert d'herbe. Ce terrain n'est plus exploité aujourd'hui. Aux alentours du projet, des parcelles agricoles sont présentes (colza, blé, orge, maïs).



Localisation du site par rapport aux zones naturelles protégées ; source : Géoportail

Le site est localisé en continuité de l'agglomération de Morée, il ne fait l'objet d'aucun statut de protection en lien avec la préservation de la biodiversité. Une ZNIEFF de type 2 est localisée au Sud-est dans un rayon de 7 km (Forêt de Marchenoir). Une Zone de Protection Spéciale (site Natura 2000 – Directive Oiseaux) est situé au Sud-est dans un rayon de 8 km (Petite Beauce).

Le SRCE de la région Centre-Val de Loire (intégré au SRADDET du Centre-Val de Loire) démontre que le site n'est pas situé sur un réservoir de biodiversité et un corridor écologique diffus ou potentiel.



Localisation du site par rapport aux corridors écologiques ; source : DREAL Centre-Val-de-Loire

3.2 Présentation du projet d'extension de la zone Uy

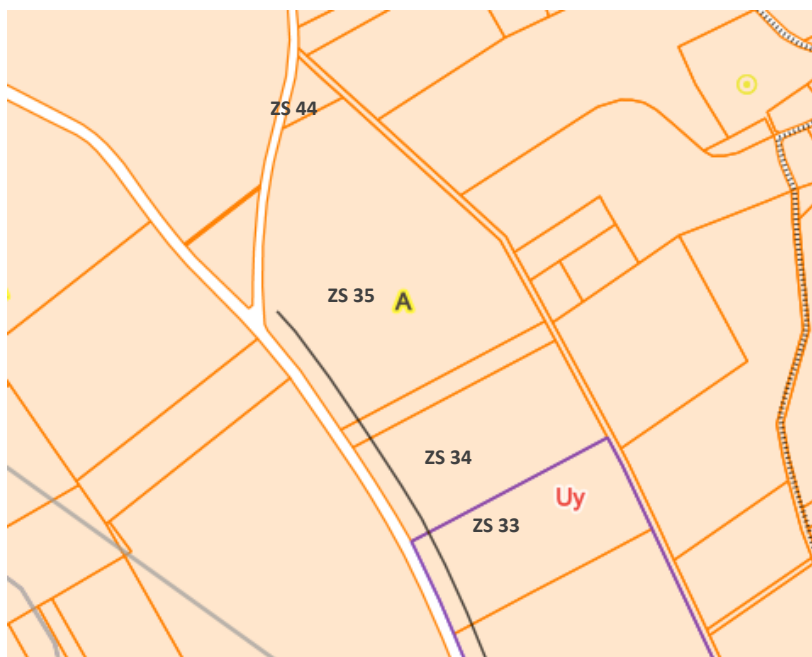


Localisation du site de projet ; source : Géoportail

Ce futur bâtiment est destiné à agrandir l'activité de fabrication de charpente métallique déjà existante de l'entreprise qui contient déjà presque 50 000 m² de surface en bâtiments. En effet, l'entreprise a été fondée en 1990 par un ancien exploitant agricole et constitue encore aujourd'hui une entreprise familiale. Elle est implantée à Morée et rayonne sur la France. L'entreprise visait la conception de bâtiments d'élevage en structure métallique avant de s'orienter également vers le photovoltaïque à destination des bâtiments à vocation agricole. Cette nouvelle construction va permettre de fabriquer les pièces métalliques requises pour les installations photovoltaïques agricoles.

Il est question de l'extension de la zone Uy au Nord du bourg de Morée sur les parcelles ZS33 (22 120 m²), ZS34 (4 445 m²), ZS35 (50 350 m²) et ZS44 (1 610 m²) afin de permettre l'extension de l'activité économique de la société Le Triangle. Actuellement, les travaux de terrassement du terrain pour le bâtiment industriel sont en cours en vue de la future extension sur les parcelles concernées. Le projet de la société vise la création d'un bâtiment industriel de 202 sur 49 mètres sur une surface de plancher de 9 994 m². Une partie de la toiture côté Sud-Ouest sera recouverte de panneaux photovoltaïques. L'installation sera réalisée conformément à la norme NFC 15-100 « installation électrique à basse tension » et au guide pratique de l'union technique de l'électricité « installation photovoltaïque sans stockage et raccordée au réseau public de distribution (UTE C-712-1 juillet 2013) ». La Communauté de communes précise également que le bâtiment respectera les normes en vigueur et prévoit même d'étendre la surface de panneaux sur la toiture.

A terme, 2 autres bâtiments de superficie similaire verront le jour sur le terrain objet de la présente évolution de zonage et également des bureaux pour une superficie de 2 000m², ce qui justifie en partie la surface ciblée en Uy permettant d'assurer les besoins de développement de l'entreprise.



Références cadastrales du site de projet ; source : Géoportail de l'urbanisme



PHOTOMONTAGE

Photomontage du bâtiment projeté ; source : Dossier de demande de permis de construire

II. Motivation de l'intérêt général

Le projet d'implantation d'un bâtiment industriel en extension de la Z.A. de la Varenne sur la commune de Morée ne peut se réaliser dans des conditions optimales, au vue des dispositions actuelles du PLUi de la Communauté du Perche et Haut Vendômois en vigueur. C'est pourquoi, la Communauté de Communes a jugé nécessaire de lancer une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi, afin de permettre la réalisation de ce projet de création d'un bâtiment industriel visant l'extension de l'activité économique de la société le Triangle présentant un intérêt général pour la commune de Morée et l'intercommunalité.

Les éléments présentés ci-après justifie de cet intérêt général.

1. Un acteur engagée pour la transition énergétique et l'environnement

Fondé en 1990 par un ancien exploitant agricole, l'entreprise est aujourd'hui un acteur majeur pour le monde agricole et pour la transition énergétique. Dans un premier temps, l'entreprise visait seulement la conception de bâtiments d'élevage en structure métallique avant de s'orienter vers d'autres missions dont le photovoltaïque. Aujourd'hui, le groupe se divise en 5 sociétés : Developp'sun, qui crée des ombrières photovoltaïque ; Triangle Energie, qui construit des bâtiments agricoles solaires ; Triangle Elevage, qui construit des bâtiments d'élevage ; Triangle Horizon, installateur photovoltaïque qui travaille pour de grands groupes à l'étranger en sous-traitance ; et Triangle mobilier. La création de la société Developp'sun et la croissance de Triangle Energie ont augmenté les besoins de production des ateliers du groupe.

Le projet concerné par cette déclaration de projet prévoit que le toit du bâtiment soit recouvert sur une partie de panneaux photovoltaïque côté Sud-ouest. La puissance de ces panneaux sera de 250 kWc (877 modules connectés). Dès le début de ses activités, l'entreprise avait d'ailleurs installé une centrale solaire de 750 kWc sur ses propres ateliers de production existants situés à Morée afin de réduire son empreinte environnementale.

Le groupe est également engagé en faveur de l'environnement. En septembre 2021, l'entreprise a signé son premier mécénat « un bâtiment construit, un arbre planté » en partenariat avec l'association « La Maison Botanique ». Elle s'engage pour la plantation d'arbre favorisant le maintien de la biodiversité.

2. Un acteur majeur générateur d'emplois sur le territoire

Aujourd'hui, le groupe recense 5 000 réalisations en France et à l'étranger (présence de références dans 50 pays), 500 collaborateurs et 60 000 m² d'ateliers de production. Ce sont 500 salariés déjà présents dans l'entreprise. Le site de Morée compte déjà 50 000 m² d'ateliers et bâtiments au lieu-dit « Villeprovert » et a pour projet la

construction de 45 000 m2 supplémentaires en quelques années. Cette volonté d'extension permettra, dans les années à venir, de recruter 60 à 70 personnes par an pendant 5 ans et dans des domaines différents. Aujourd'hui, le Triangle représente l'un des plus gros employeurs privés du Vendômois car l'entreprise recherche un panel diversifié de postes : soudeurs, électriciens, maçons, employés administratifs, commerciaux... Selon l'INSEE, le territoire a perdu entre 2013 et 2018 environ 87 personnes. La Communauté de communes confirme que le développement de cette activité va générer de nombreux emplois directs et indirects sur le territoire. De surcroît le solde migratoire par tranche est négatif pour les 20 à 40 ans (- 10,5 % en moyenne). Ce projet d'implantation d'un bâtiment industriel va permettre de générer des créations d'emplois et donc tendre vers une augmentation de la population sur le territoire. Le nombre d'emplois est également à la baisse sur la communauté de communes, entre 2013 et 2018 un nombre 119 emplois ont été perdus. Ce projet pourra répondre à une demande diversifiée en termes de postes à pourvoir.

3. Conclusion sur l'intérêt général

La présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi de la Communauté de communes du Perche et Haut Vendômois s'inscrit ainsi dans un cadre d'intérêt général, par son implication dans la transition énergétique mais aussi et surtout par son rôle en tant qu'employeur majeur sur le territoire du Vendômois.

III. Cadre règlementaire en vigueur

La Communauté de communes du Perche et Haut Vendômois dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 15 avril 2021. A noter également qu'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT des Territoires du Grand Vendômois) est approuvé depuis juin 2022.

1. Compatibilité du projet avec le SCoT des territoires du Grand Vendômois

Le Schéma de Cohérence Territoriale des territoires du Grand Vendômois a été approuvé le 8 juin 2022. Il comprend un PAS (projet d'aménagement stratégique) et un DOO (document d'orientations et d'objectifs) définissant des orientations et des prescriptions sur le développement des activités artisanales, commerciales, agricoles et forestière.

Extrait du PAS du SCoT (Axe III ORGANISER LA COMPLEMENTARITE, LA RECIPROCITE ET LA SOLIDARITE AU SEIN DU GRAND VENDOMOIS), orientation 2 Organiser un réseau d'espaces économiques « à la campagne ».

c) Organiser la promotion mutualisée d'une offre économique lisible et complète à l'échelle du Grand Vendômois

Pour amplifier le développement économique de notre territoire, faciliter l'évolution des entreprises en place et accroître son attractivité vis à vis d'investisseurs extérieurs, nous visons à :

- *Développer une promotion économique commune des offres foncières et immobilières ;*
- *Accompagner les porteurs de projet par des réponses adaptées à l'évolution de leurs besoins (offres permettant de répondre aux parcours résidentiels des entreprises) ;*
- *Contribuer à la qualification des espaces économiques (parcs ou immeubles) notamment par le développement de services inter-entreprises de proximité à destination des entreprises et des actifs. et un aménagement qui favorise les mutualisations (synergie économique, limitation de la consommation d'espace)*

Extrait du DOO du SCoT (1. OBJECTIFS RELATIFS AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUES ET D'ACTIVITES, objectifs 1C Organiser un maillage hiérarchisé « d'espaces économiques à la campagne » et 1D Prévoir les capacités économiques suffisantes au développement de l'ensemble du territoire)

1C1 // Valoriser des « sites économiques, portes du Grand Vendômois » et relais du pôle Vendômois

Au-delà de la montée en gamme des parcs d'activités industriels et tertiaires du pôle vendômois, le développement économique des Territoires du Grand Vendômois nécessite des capacités à proximité : des pôles de vie, d'infrastructures de transport performantes, ou d'implantations économiques historiques.

Le SCoT identifie les « sites économiques, portes du Grand Vendômois » : Saint-Amand-Longpré, Montoire-sur-le-Loir, Morée-Fréteval-Saint-Hilaire-la-Gravelle, Mondoubleau-Cormenon, Droué, Epuisay et Vendôme (voir carte objectif 1).

Pour asseoir les capacités d'attractivité du territoire, il s'agit :

- de prévoir des capacités d'extension mobilisables dans le cadre d'une optimisation préalable du foncier disponible existant : conquête des friches industrielles, actions de remembrement-densification, qualification urbaine et paysagère, phasage des extensions, etc.
- de développer des services aux entreprises de premier niveau, par exemple : mise en réseau des entreprises, sécurité-gardiennage, amélioration de la desserte multimodale des sites (circulation douce, transport collectif, aires de stationnement et de covoiturage mutualisées, renforcement des réseaux urbains (eau pluviale, desserte numérique, collecte sélective des déchets, etc.) et équipements partagés (accueil, salles de réunions, etc.).

Au vu des orientations et prescriptions définies par le SCoT, et la description faite du projet ci-avant, ce dernier est compatible avec le document supérieur que constitue le SCoT.

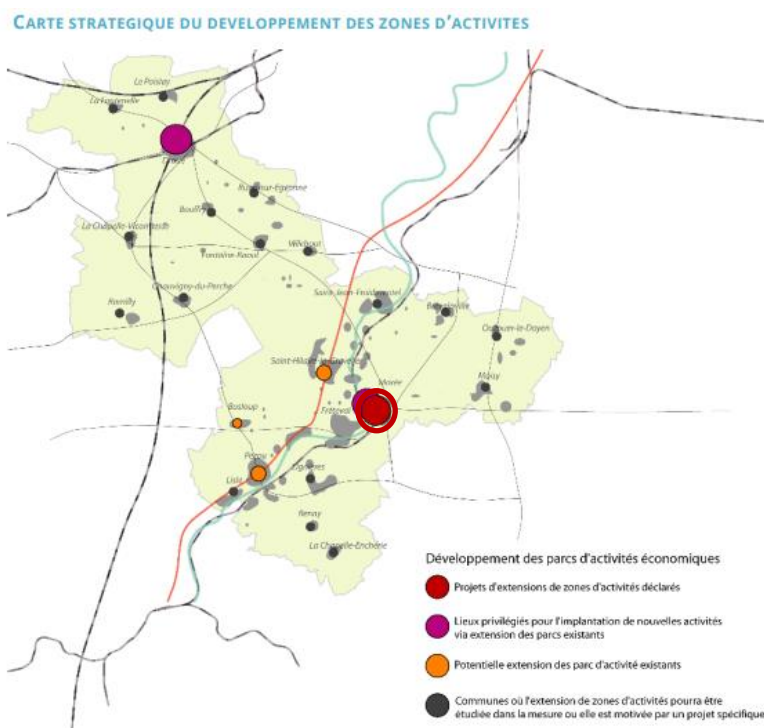
Au-delà de la compatibilité du projet avec le SCoT, il est important de préciser que le PC délivré est antérieur à l'arrêt du SCoT et de ce fait non décompté des enveloppes foncières définies par le SCoT.

2. Analyse de la compatibilité du PADD du PLUi avec le projet d'implantation d'un bâtiment industriel en extension de la Z.A de la Varenne

Les grandes orientations du PLUi figurent dans son Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD). Il s'agit des quatre axes majeurs suivants :

- Inscrire le projet au sein de l'armature naturelle et agricole
- Assurer un développement cohérent et raisonné à l'échelle du territoire
- Conforter l'activité économique à l'échelle du territoire
- Prendre en compte les risques et veiller à l'utilisation économe des ressources

Ces objectifs sont déclinés en orientations et moyens d'actions spécifiques. L'ensemble constitue les options fondamentales des élus pour le devenir de l'intercommunalité et concoure à la mise en œuvre concrète du PADD. L'axe 3 « Conforter l'activité économique à l'échelle du territoire » traite de l'enjeu de faire évoluer le parc de zones d'activités. La carte ci-dessous est tirée du PADD et identifie les secteurs stratégiques du développement des zones d'activités. La Z.A de la Varennes est indiquée comme « projets d'extensions de zones d'activités déclarés ».



Extrait du PADD du PLUi du Perche et Haut Vendômois

L'axe 3 « Conforter l'activité économique à l'échelle du territoire » traite également l'enjeu de « faire des ressources du territoire un support de développement » à travers la recherche de « la performance énergétique

en fonction des spécificités du territoire ». A ce titre, **le document explique que l'exploitation des filières d'énergie renouvelable est un pas vers plus d'indépendance énergétique et va permettre le développement de filières locales, créatrices d'emplois non délocalisables.** Le projet de territoire vise à permettre le développement de l'énergie solaire. Ainsi, **l'installation de dispositifs d'énergies solaires dans le tissu bâti résidentiel, économique et agricole sera facilitée.**

L'activité visée par le projet d'implantation d'un bâtiment industriel visant l'extension de l'activité économique de la société Le Triangle participe à la dynamique économique du territoire et au développement des filières d'énergie renouvelable et permet ainsi de répondre à l'axe 3 « conforter l'activité économique à l'échelle du territoire ».

Au vu des éléments connus, le projet d'extension de l'entreprise est compatible avec les orientations du PADD du PLUi.

Au-delà de la compatibilité du projet avec les orientations du PADD du PLUi, il est important de préciser que le PC délivré est antérieur à l'approbation du PLUi (instruit par rapport au POS de Morée devenu caduc au 1^{er} janvier 2021 et remplacé par le PLUi depuis) et de ce fait non décompté des enveloppes foncières définies par le PLUi.

3. Analyse de la compatibilité du règlement du PLUi avec le projet d'implantation d'un bâtiment industriel en extension de la Z.A de la Varenne

L'emprise foncière du projet est concernée par la zone agricole (A).

Dans l'ensemble des zones agricoles :

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,

qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existants à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,
- que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.

La reconstruction des bâtiments après sinistre est également admise dans une limite de 10 années. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments détruits par inondation et localisés en zone rouge du PPRI.

Pour les zones agricoles concernées par un zonage rouge (A) ou bleu (B) au PPRI du Loir, le règlement du PPRI précise les possibilités de constructions relatives à l'aléa indiqué sur le plan de zonage. Il détermine également les conditions d'extensions et de changements de destination des bâtiments existants.

Extrait du règlement écrit de la zone A, articles 1 et 2 : destination et sous-destination des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

Secteur	Correspondance	Description
A	Zone agricole	La zone A est liée à l'activité agricole ; sont autorisés dans cette zone, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ainsi que les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination dans le cadre défini au règlement.

	A	Ay1 Ay2	Aa	Ayh
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Industrie	X	V	V	X

Extrait du règlement écrit du PLUi

En l'état actuel du zonage, à savoir en zone A, le projet d'implantation d'un bâtiment industriel ne peut se réaliser. Il est nécessaire d'adapter le zonage, afin de rendre le projet éligible, pour cela, il faut opter pour l'extension du zonage Uy attendant.

Zones urbaines spécifiques

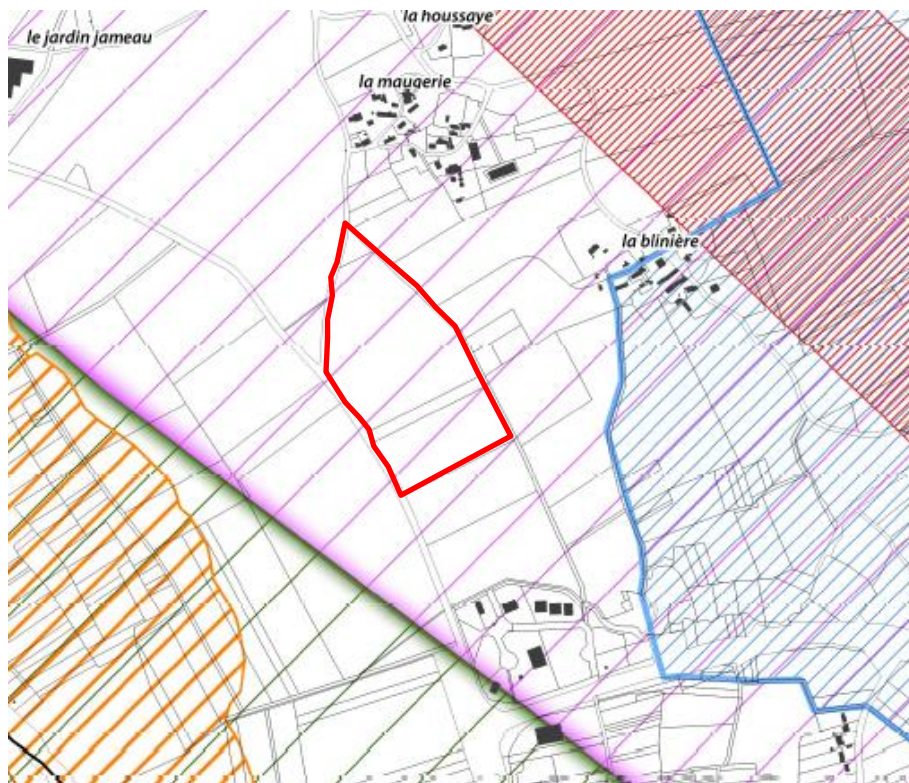
Secteur	Correspondance	Description
Uy	Zone urbaine à vocation activité	La zone Uy est dédiée aux activités artisanales et industrielles.

	Ua	Uc	Uh	Ue	Uy
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Industrie	V	V	V	X	V

Extraits du règlement écrit du PLUi

4. Compatibilité du projet avec les servitudes d'utilité publique

Le site n'est pas concerné par des servitudes d'utilité publique, comme le démontre l'extrait du plan des servitudes ci-dessous en annexe du PLUi.



Extrait du plan des servitudes d'utilité publique sur la commune de Morée

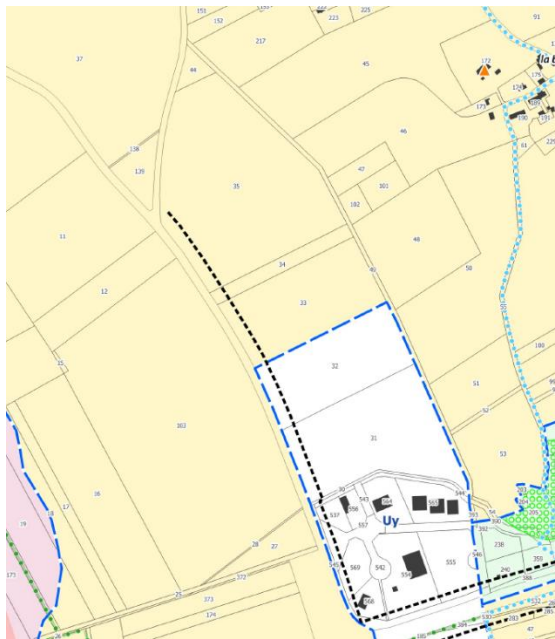
Les servitudes les plus proches se situent d'un côté à l'Est avec celle relative à la protection des centres radioélectriques d'émission ou de réception contre les obstacles et de l'autre côté à l'Ouest la servitude relative à la prévention des risques naturels prévisibles ou miniers.

IV. Présentation des modifications apportées au PLUi

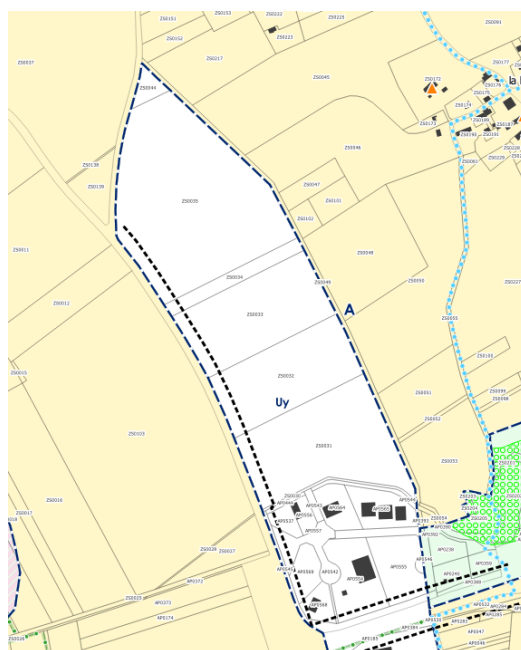
1. Modification du plan de zonage

Le règlement graphique du PLUi doit être modifié pour étendre la zone Uy de la Z.A de la Varennes pour permettre la réalisation du projet de création d'un bâtiment industriel visant l'extension de l'activité économique du groupe le Triangle sur la commune de Morée.

Le plan de zonage du règlement graphique du PLUi sera modifié afin de faire évoluer l'actuel zonage A sur les parcelles ZS 33, 34, 35 et 44 vers le zonage Uy.



Extrait de zonage avant modification



Extrait de zonage après modification

2. Répartition des surfaces avant / après déclaration de projet n°3

Les tableaux ci-dessous présentent les évolutions induites par les modifications effectuées sur le zonage sur la commune de Morée.

Pour rappel, la répartition des surfaces de la présente procédure de déclaration de projet n°3 fait suite à la procédure de révision allégée n°1 après modification des surfaces (en hectare) de la commune de Lignières. Il s'agit de procédures d'évolution du PLUi de la Communauté du Perche et Haut Vendômois.

Répartition des surfaces avant / après déclaration de projet n°3

Types de zones	Surface ha	Types de zones	Surface ha
Zones agricoles	28 647,94	Zones agricoles	28 640,2
A	28 623,34	A	28 615,6
Aa	6,81	Aa	6,81
Ay1	8,02	Ay1	8,02
Ay2	6,25	Ay2	6,25
Ayh	3,52	Ayh	3,52
Zones à urbaniser (1AU)	21,85	Zones à urbaniser (1AU)	21,85
1AUh	11,22	1AUh	11,22
1AUy	10,63	1AUy	10,63
Zones à urbaniser (2AU)	7,03	Zones à urbaniser (2AU)	7,03
2AUe	0,08	2AUe	0,08
2AUh	3,74	2AUh	3,74
2AUy	3,20	2AUy	3,20
Zones naturelles	9496,53	Zones naturelles	9496,53
N	2148,55	N	2148,55
Nc	34,60	Nc	34,60
Nce	3,79	Nce	3,79
Ne	9,28	Ne	9,28

Ner	5,47
Nf	5920,34
Ngpv	0,41
Nl	13,53
Np	1330,51
Nt	29,38
Nt1	0,77
Zones urbaines	583,96
Ua	290,41
Uc	127,10
Ue	13,11
Uh	85,26
Uy	68,08
Total général	38757,4

Ner	5,47
Nf	5920,34
Ngpv	0,41
Nl	13,53
Np	1330,51
Nt	29,38
Nt1	0,77
Zones urbaines	591,7
Ua	290,41
Uc	127,10
Ue	13,11
Uh	85,26
Uy	75,82
Total général	38757,4

Au sein des zones agricoles, les parcelles ZS 33, ZS 34, ZS 35 et ZS 44 classées en zone A représentent 7,74 hectares.

Au sein des zones agricoles, les surfaces en zone A vont donc diminuer de 28 647,94 à 28 640,2 hectares.

Au sein des zones urbaines, les surfaces en zone Uy vont augmenter de 68,08 à 75,82 hectares.