

Elaboration

du **Plan Local d'Urbanisme de Montrichard**



**URBAN'ism - Agence d'Urbanisme,  
Architecture & Paysages**  
9 rue du Picard – 37140 BOURGUEIL  
tél : 02 47 95 57 06  
fax : 02 47 95 57 16  
mail : [contact@urban-ism.fr](mailto:contact@urban-ism.fr)

---

Pièce n°2

# Projet d'Aménagement et de Développement Durables

---

Approbation

---

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal,

en date du 21 novembre 2014,

approuvant l'élaboration du PLU.

Le Maire,  
Jean-Marie JANSSENS

---

# Table des matières

<b>PREAMBULE</b>	<b><i>P.3</i></b>
<b>PROBLEMATIQUE GENERALE</b>	<b><i>P.4</i></b>
<b>LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT</b>	<b><i>P.5</i></b>
<b>LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENTS ET D'URBANISME</b>	<b><i>P.5</i></b>
<b>LES ORIENTATIONS GENERALES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES A PRESERVER OU RESTAURER</b>	<b><i>P.6</i></b>
<b>LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS</b>	<b><i>P.7</i></b>
<b>LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES</b>	<b><i>P.8</i></b>
<b>LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL</b>	<b><i>P.8</i></b>
<b>LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS</b>	<b><i>P.8</i></b>
<b>LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN</b>	<b><i>P.9</i></b>
<b>CARTE</b>	<b><i>P.10</i></b>

# PRÉAMBULE

*Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU).*

*Le PADD **n'est pas directement opposable aux permis de construire** ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement (qui eux sont opposables) doivent être cohérents avec lui.*

*C'est **un document simple et concis**, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet d'urbanisme de la commune.*

*Néanmoins, depuis l'adoption de la **loi portant engagement national pour l'environnement**, dite « grenelle 2 », le PADD ne se borne plus à définir les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.*

**ARTICLE L. 123-1-3 du Code de l'urbanisme relatif au Projet d'Aménagement et de Développement Durables :**

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».*

# PROBLÉMATIQUE GÉNÉRALE

Inscrite dans un territoire dynamique en matière économique et résidentielle (+ 0,6 % par an de croissance démographique entre 1999 et 2008, pour la communauté de communes du Cher à la Loire), dont elle accueille la ville centre, la commune de **Montrichard se distingue paradoxalement par un déclin démographique important depuis plus de vingt ans**. Ce dynamisme démographique a en effet profité aux communes périphériques, tandis que Montrichard voyait sa population vieillir et diminuer (baisse de 11 % en trente ans), et son taux de vacance exploser. **Cette évolution n'est pas sans conséquences** : les flux domiciles-travail en direction de Montrichard se sont accrus, et les équipements scolaires communaux sont sous-utilisés, alors même que les besoins en ce type d'équipements sont croissants dans les communes voisines. Au contraire, les équipements sportifs et associatifs, utilisés par l'ensemble de la communauté de communes, se trouvent fortement sollicités.

Si la commune présente un certain dynamisme économique (2183 emplois en 2009), **plusieurs facteurs constituent des entraves à son développement économique futur** : la zone industrielle de Montrichard n'offre plus de terrains pour répondre aux demandes d'installations d'activités artisanales et industrielles, et les difficultés de franchissement du Cher et de circulation nord-sud dans l'agglomération compliquent l'accès à la zone industrielle et au centre-ville.

En outre, de par ses caractéristiques, la vacance visible à Montrichard semble difficile à résorber (logements spécifiques pour personnes âgées, logements inhabités et peu accessibles au-dessus des commerces, logements locatifs sociaux excentrés et donc peu attractifs...).

La commune de Montrichard est également soumise à de nombreux risques naturels : la présence de cavités peut constituer une menace à la stabilité des constructions en raison d'un risque de mouvements de terrains, et de nombreuses parcelles sont potentiellement inondables (crues du Cher, ruissellement des eaux pluviales...).

Tout l'enjeu du développement futur de la commune de Montrichard sera d'inverser cette tendance à la baisse démographique, pour recouvrer une population compatible avec son niveau d'équipements, tout en pérennisant son dynamisme économique. La municipalité entend atteindre cet objectif :

- en optimisant le potentiel disponible au sein de l'urbanisation existante dans un souci de restreindre l'exposition aux risques, de préserver les espaces naturels et agricoles, et de modérer la consommation foncière ;
- en favorisant la diversification du parc immobilier afin de permettre le parcours résidentiel sur la commune et l'accueil de jeunes ménages ;
- en consolidant le tissu commercial et économique de la commune, éléments d'attractivité résidentielle ;
- en favorisant le maintien, le développement et l'implantation d'activités économiques (artisanales, de bureaux et de services...), dans les limites des Plans de Prévention des Risques ;
- en facilitant l'accessibilité aux équipements communaux ;
- en facilitant l'accès, par les différents modes de transports (voiture, vélo, train...), à la zone industrielle de Montrichard et aux pôles d'emplois proches ;
- en protégeant les espaces naturels sensibles et les espaces viticoles, enjeux économiques et de protection de la biodiversité.

## I. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT

**Inverser la tendance démographique récente en retrouvant une évolution démographique positive, afin de conforter le rôle de Montrichard,** en recherchant une croissance moyenne de 0,6 % par an, similaire à celle observée à l'échelle de l'intercommunalité lors de la dernière décennie. Cet objectif se traduirait par un gain de près de 200 habitants, requérant donc la construction de logements supplémentaires pour faire face aux besoins en logements.

**Permettre le renouvellement des générations sur la commune en favorisant l'accueil de jeunes ménages et consolider le rôle de pôle urbain de Montrichard en améliorant l'offre à destination des plus âgés.**

- ❖ Encourager la production de logements diversifiés en statut d'occupation (locatif social ou privé, accession sociale à la propriété...), et en formes urbaines (individuel groupé, habitat intermédiaire, petits collectifs...).
- ❖ Mettre l'accent, dans le cadre des opérations d'urbanisation sous forme organisée, sur la production de terrains à bâtir de tailles variées, à la fois au sein de l'opération, mais également en fonction de leur localisation dans le tissu urbain avec une densité attendue plus forte en centre-ville et sa périphérie immédiate, qu'en péri-urbain.

## II. LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENTS ET D'URBANISME

**Privilégier l'accueil de population au sein de l'enveloppe d'urbanisation existante, à proximité des commerces, services et équipements existants, dans le souci de minimiser l'étalement urbain et les besoins en déplacements.**

- ❖ Optimiser le potentiel de densification (parcelles non bâties, espaces naturels ou agricoles enclavés...) et de renouvellement urbain (friches urbaines...) dans l'enveloppe de l'agglomération.
- ❖ Optimiser le potentiel de densification en limite communale avec la commune de Chissay-en-Touraine afin de tirer profit d'espaces enclavés accolés, difficilement aménageables sans une réflexion conjointe.
- ❖ Contenir les extensions urbaines aux seules surfaces nécessaires à la satisfaction des besoins non pourvus au sein de l'enveloppe urbaine existante, en dehors des secteurs exposés à des risques ou nuisances, ainsi qu'à des enjeux agricoles, paysagers ou naturels, majeurs.

**Poursuivre la restructuration de l'offre en équipements pour faire face au vieillissement des structures et à l'adéquation avec les besoins nouveaux tant communaux qu'intercommunaux.**

- ❖ construction d'un nouveau gymnase pour pallier l'abandon de la halle des sports et l'absence de gymnase au sein du collège,
- ❖ construction d'un centre culturel intégrant une nouvelle école de musique plus adaptée à la pratique de la musique que l'ancien centre de secours,
- ❖ confortement de l'hôpital local,

- ❖ création de services aux entreprises aux abords de la zone d'activités (crèche halte d'entreprise, ...), réalisations qui pourraient également permettre de compenser le sous-équipement du quartier des Lièvreries.

**Prévenir les risques et les nuisances, en particulier ceux liés aux inondations du Cher et des ruisseaux dans les vallées de l'agglomération, ou les nuisances liées aux mouvements de terrains (présence de cavités souterraines, aléas argiles...).**

**Favoriser la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager**

- ❖ Privilégier la conservation des caractéristiques architecturales du bâti ancien lors de travaux de restauration.
- ❖ Protéger spécifiquement certains éléments patrimoniaux, témoins du passé de la commune et contribuant à l'animation des paysages urbains et à la qualité du cadre de vie (abords du donjon de Montrichard, la forêt domaniale...).
- ❖ Veiller à l'intégration des constructions dans le paysage, dans le cadre des covisibilités de coteaux à coteaux du Cher.

**Favoriser la préservation et la mise en valeur des troglodytes, ces éléments participant à l'identité du territoire et leur entretien contribuant à la stabilité des coteaux.**

**Tirer profit de la proximité de la zone industrielle, d'une serre horticole et d'équipements (hôpital, gendarmerie, serres...), ainsi que d'un quartier d'habitat collectif Les Lièvreries pour étudier la réalisation d'un système de chauffage collectif (centrale de chaleur...), dans un souci de maîtrise des consommations énergétiques et de valoriser une ressource énergétique proche (bois de la forêt domaniale).**

### III. LES ORIENTATIONS GENERALES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES A PRESERVER OU RESTAURER

**Protéger les espaces naturels de fonds de vallées**, afin de contribuer à la réduction des risques de crues, et au maintien de corridors écologiques.

**Favoriser l'intégration paysagère des constructions récentes dans un souci de préservation de la qualité paysagère et du cadre de vie.**

- ❖ Veiller à l'intégration des constructions dans les paysages communaux par un traitement qualitatif des limites avec les espaces agricoles ou naturels.
- ❖ Veiller à l'intégration des constructions dans le paysage du Val de Cher (covisibilités de coteaux à coteaux) en matière d'architecture et de traitements de leurs abords.

**Préserver et valoriser les massifs boisés de la commune pour leur rôle écologique, paysager et touristique, d'une valeur supracommunale.**

**Préserver et valoriser la vallée du Cher et l'identité du Cher canalisé et navigable**, en raison de son rôle patrimonial et touristique.

**Préserver le potentiel agricole de la commune afin de conserver une activité agricole productive, garante de l'entretien des paysages.**

- ❖ Préserver de toute urbanisation non agricole les terroirs viticoles en appellation contrôlées de Chaillou et des Bournais.

- ❖ Ne prélever sur les terres agricoles des Sablonnières et des Montponnes/Hauts du Fourneau que les surfaces nécessaires pour répondre aux besoins non pourvus dans l'enveloppe d'urbanisation, en veillant à maintenir l'accessibilité, par les véhicules agricoles, aux terres agricoles restantes.

#### IV. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

**Améliorer l'accessibilité à la gare de Montrichard dont l'influence est amenée à croître dans les prochaines années, notamment par :**

- ❖ l'aménagement de liaisons douces (accès vélos ou piétons) favorisant le rabattement en direction de la gare depuis les communes proches (Chissay-en-Touraine, Bourré, Faverolles-sur-Cher...) ;
- ❖ l'accroissement de l'offre en stationnement à proximité de la gare ;
- ❖ l'amélioration du franchissement des voies ferrées, celle-ci constituant plus globalement un obstacle à une circulation nord-sud aisée dans l'agglomération.

**Améliorer la circulation nord-sud dans l'agglomération, notamment entre le quartier excentré des Lièvreries, la zone d'activités et le centre-ville, par l'aménagement progressive du secteur des Montponnes en :**

- ❖ créant des liaisons douces accessibles en tout temps aux piétons et cycles, entre Les Lièvreries et le centre-ville ;
- ❖ en réalisant une nouvelle voie structurante entre la rue des Bois et la rue des Fourneaux, alternative aux actuelles rue des Bois et des Religieuses où la circulation est peu aisée.

**Tirer profit des opérations de renouvellement urbain engagées en centre-ville pour fluidifier et sécuriser les flux (automobiles, poids-lourds, piétons...) transitant par le centre.**

**Favoriser les déplacements doux (piétons, cycles ...) à l'échelle communale et avec les communes limitrophes dans le cadre d'une activité de loisirs et des déplacements quotidiens (trajets domiciles-travail, trajets des scolaires...) :**

- ❖ Privilégier l'accueil de populations nouvelles à proximité des équipements, commerces et services de manière à favoriser les déplacements à pied ou à vélo.
- ❖ Tirer profit de l'extension de l'urbanisation envisagée à La Menaudière sur la commune de Chissay-en-Touraine pour aménager une liaison douce depuis la rue Vieille d'Amboise (rue débutant à Montrichard et se prolongeant sur Chissay-en-Touraine) et le centre médical de la Menaudière.

**Faciliter le franchissement du Cher pour tous les usagers (automobiles, poids-lourds, vélos, piétons...) par un élargissement du pont et l'aménagement d'une liaison douce sécurisée entre le centre-ville de Montrichard et le faubourg de la rue du Bout du Pont, afin de faciliter l'accès au centre mais également aux installations sportives situées sur Faverolles-sur-Cher.**

## V. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

**Permettre au plus grand nombre l'accès aux communications numériques, élément d'attractivité résidentielle et économique :**

- ❖ en créant des conditions favorables à l'extension des réseaux ;
- ❖ en privilégiant l'accueil de population dans les secteurs potentiellement les mieux desservis.

**Permettre l'installation sur le territoire de dispositifs afin de réduire la zone blanche (téléphonie et ADSL) sur la commune.**

## VI. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL

**Apporter des conditions favorables à la fréquentation des commerces et des équipements de l'agglomération**, à travers la mise en valeur des espaces publics (aménagement des trottoirs, protection du patrimoine...), et en facilitant les déplacements et le stationnement des différents usagers dans l'agglomération (piétons, cycles...).

**Mettre à profit le circuit du Cher à Vélo pour faciliter l'accès aux commerces et services du centre-ville par les touristes de passage et les habitants des communes limitrophes.**

**Mettre à profit la restructuration de la Place du Général de Gaulle et des abords de la gare pour étoffer l'offre commerciale et faciliter l'accès aux commerces existants.**

## VII. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS

**Conforter la zone d'activité par une extension modérée, pour faire face aux besoins à moyen terme de la communauté de communes du Cher à la Loire** pour l'accueil d'activités artisanales et industrielles, dans l'attente de la réalisation d'une zone d'activités en rive sud du Cher.

**Mettre à profit les opérations de renouvellement urbain dans l'agglomération pour conforter l'offre en activités tertiaires ou commerciales (place du Général de Gaulle, ancien hôpital...).**

**Préserver le potentiel agricole de la commune en maîtrisant l'étalement urbain, en préservant les terroirs viticoles et agricole de qualité, et en permettant l'évolution des sites agricoles présents sur la commune, voire même anticiper l'installation de nouvelles structures.**

**Favoriser le maintien et le développement de l'activité touristique en tirant profit des attractions touristiques locales (donjon de Montrichard, circuit Cher à Vélo ...).**

- ❖ Faciliter l'accès au centre-ville concentrant les éléments touristiques les plus importants en améliorant le stationnement, le franchissement du Cher et la circulation dans l'agglomération.



- ❖ Mettre en valeur le patrimoine naturel et architectural de la commune pour améliorer le cadre de vie des riverains et retenir les touristes de passage sur le territoire de la communauté de communes (troglodytes, Cher canalisé...).
- ❖ Encourager les initiatives privées en matière d'hébergement touristique (gîte rural, chambres d'hôtes, camping ...) et d'animations.
- ❖ Maintenir le rôle d'espace de loisirs et de détente joué par la forêt domaniale de Montrichard, à destination des résidents et des touristes (chemins de randonnées, circuits pédagogiques...).
- ❖ Préserver le patrimoine du Cher navigable (plage, barrage à aiguilles...).
- ❖ Maintenir et valoriser les troglodytes.

**Faciliter l'accès par les piétons et les cycles aux équipements sportifs et récréatifs situés sur la rive sud du Cher (commune de Faverolles-sur-Cher), face au centre-ville de Montrichard.**

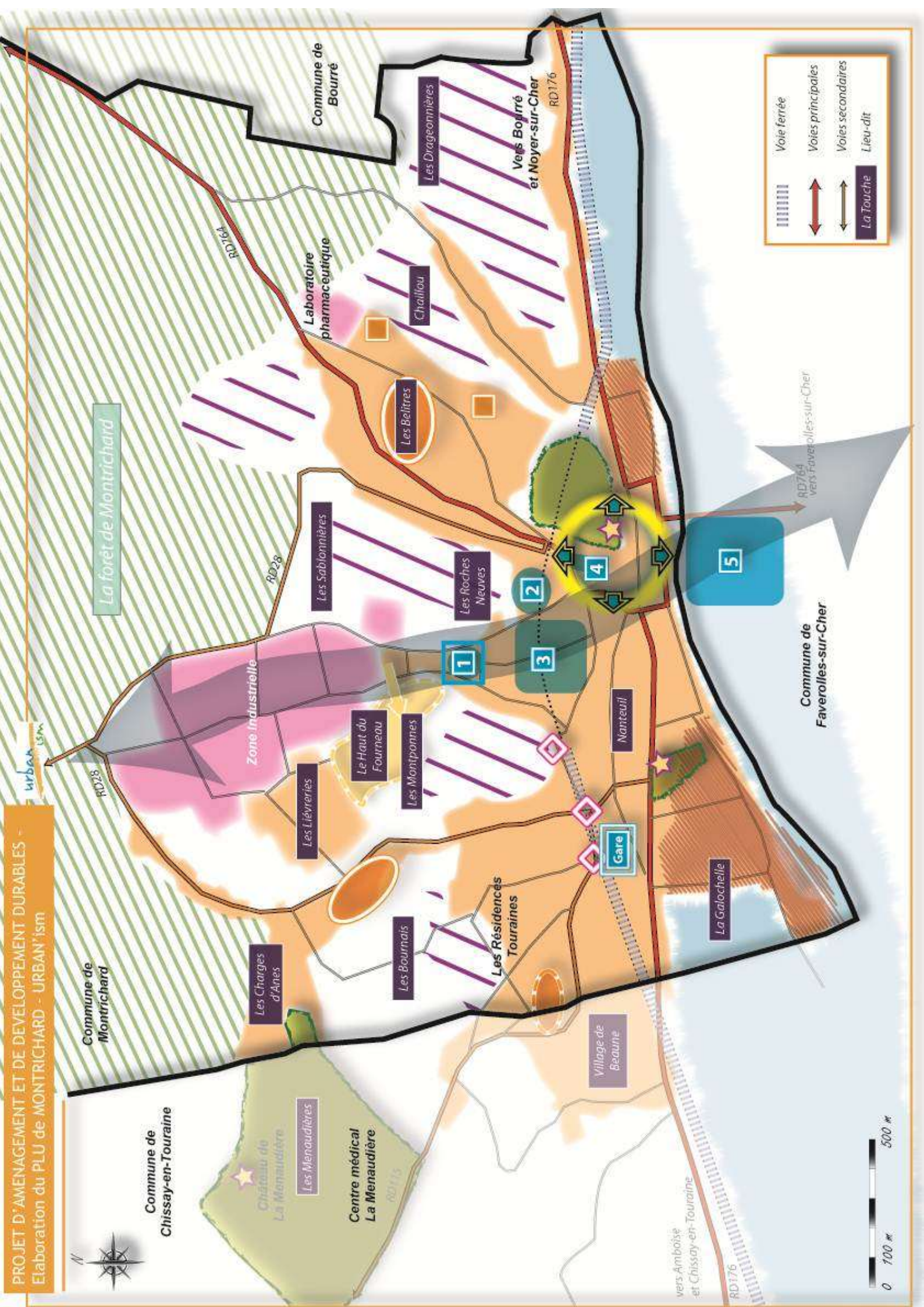
## VIII. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

**S'inscrire dans une logique de satisfaction des besoins de développement** (de l'ordre de 200 logements), **au sein des enveloppes d'urbanisation existantes** (densification, dents creuses, renouvellement urbain), pour minimiser l'étalement urbain.

**Permettre une extension modérée de l'urbanisation au niveau du secteur de Montponnes/Hauts du Fourneau, pour répondre aux besoins non assouvis au sein de l'enveloppe d'urbanisation actuelle**, de par sa localisation (proximité du centre-ville et de la zone d'activités) et l'opportunité qu'il constitue d'améliorer le fonctionnement urbain (desserte nord-sud de l'agglomération, enclavement du quartier des Lièvreries...).

**Diversifier l'offre en logement, en panachant l'offre en terrains à bâtir, les formes urbaines et le statut d'occupation**, de manière à aboutir à une production globale de logements répondant à une densité moyenne voisine de 12 logements à l'hectare dans les opérations d'ensemble.

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES -  
Elaboration du PLU de MONTRICHARD - URBAN'ism**





Enveloppe d'urbanisation actuelle



Espaces à vocation économique existant :  
une vocation économique à maintenir et conforter



Une centralité attractive à préserver :  
- un tissu économique de proximité à conforter (commerces, services...);  
- un patrimoine à valoriser ;  
- une accessibilité à améliorer pour tous les usagers.



Principal secteur de densification de l'enveloppe urbaine



Optimiser le potentiel de densification en limite communale avec Chissay-en-Touraine, afin de tirer profit d'espaces enclavés, difficilement aménageables sans une réflexion conjointe



Extension urbaine modérée à vocation mixte (habitats, activités économiques, équipements...) pour répondre aux besoins non pourvus au sein de l'enveloppe actuelle d'urbanisation et de la zone industrielle



Poursuivre la restructuration de l'offre en équipements pour faire face au vieillissement des structures et à l'adéquation des besoins. Les principaux pôles d'équipements :

1. Hôpital
2. ECS
3. Pôle scolaire
4. Place du G. de Gaulle et ancien centre de secours
5. Pôle sportif et récréatif sur Faverolles-sur-Cher



Conforter l'hôpital local



Améliorer l'accessibilité à la gare de Montrichard au sein de l'agglomération et en provenance des autres communes



Améliorer le franchissement des voies ferrées et sécuriser les carrefours



Améliorer la circulation nord-sud (franchissement du Cher, traversée de l'agglomération...) par tous les modes de transport



La Vallée du Cher : un espace à protéger et valoriser afin de restreindre l'exposition de la population au risque d'inondation, favoriser les circulations douces entre communes, et valoriser son intérêt écologique, paysager et touristique (sentier vélo, accueil d'aménagement récréatif...)



Secteur soumis à un risque identifié d'inondations où toute nouvelle construction est interdite hors exceptions définies par le Plan de Prévention du Risque Inondation du Cher



Ensemble architectural et paysager à protéger (le donjon et ses abords, propriété Cauchois) en raison de son intérêt patrimonial, paysager et touristique



Massif boisé à protéger de par son intérêt écologique et paysager d'une valeur supracommunale



Préserver les terroirs viticoles d'appellation protégée



Autre espace agricole