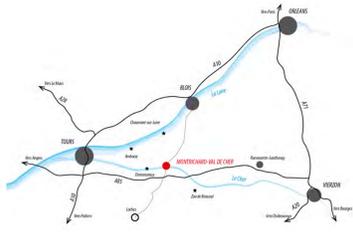


► CONTEXTE TERRITORIAL



3 763 habitants en 2018
196 Densité de la population (nombre d'habitants au km²) en 2018
19,2 Superficie en 2018, en km²
 source : INSEE



SINGULARITÉ & IDENTITÉ

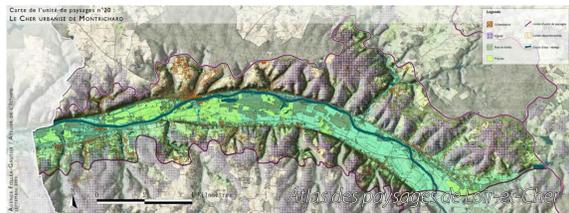
PAYSAGE ET CENTRALITÉ

Une commune attractive

- > Fusion en 2016 de deux anciennes communes : Montrichard et Bourré
- > Un centre-ville attractif malgré la vacance
- > Une offre de services équilibrée et diversifiée lui conférant un rôle de centralité
- > Une ville en projet
- > Une influence de Tours et de sites d'intérêt touristique

Un paysage d'eau et de pierres

- > Une commune le long du Cher
- > Un modelé marqué par des creux et bosses perpendiculaires au Cher
- > La Forêt de Montrichard - une limite naturelle à l'urbanisation et un poumon vert pour les habitants
- > Un patrimoine d'époques variées



source : google maps

La commune de **Montrichard Val de Cher** a été retenue dans le cadre du programme **Petites Villes de Demain**. Ce programme invite les communes à s'engager dans une **démarche de projet** d'ensemble pour la revitalisation de leur centre et plus largement de leur territoire.

La démarche de **revitalisation des territoires** et notamment des petites villes, procède d'une vision transversale des politiques publiques en faveur de l'attractivité des territoires et de la valorisation des potentiels de ceux-ci. Les sujets sont nombreux et permettent de questionner le **projet de territoire** de la Petite Ville sélectionnée : Quel visage demain ? Quelle attractivité ? Quels futurs habitants ? Quelle offre de service et d'emploi pour les habitants actuels ?

Si la commune de Montrichard a déjà avancé sur son projet de revitalisation et identifié un certain nombre de projets possibles, il reste encore plusieurs sujets à explorer, comme l'offre d'équipements et de services nouveaux (tiers-lieux, espace de coworking, médiathèque, maison de l'innovation), la poursuite de la mise en valeur touristique (place, donjon), la diversification de l'offre d'habitat, le maintien et la valorisation des commerces de proximité, le développement des circulations douces, etc.

Le projet de redynamisation de Montrichard est construit autour du patrimoine à valoriser, d'une part, et de la vitalité économique à renforcer, d'autre part.

L'atelier plan-guide de Montrichard a donc une double portée :

- **poursuivre la démarche de valorisation touristique** et travailler à une approche stratégique du « récit commun patrimonial » à offrir au visiteur et à l'habitant ;
- **étudier les possibilités de diversification et de développement de la commune** pour répondre à la demande croissante et l'attractivité nouvelle du territoire.

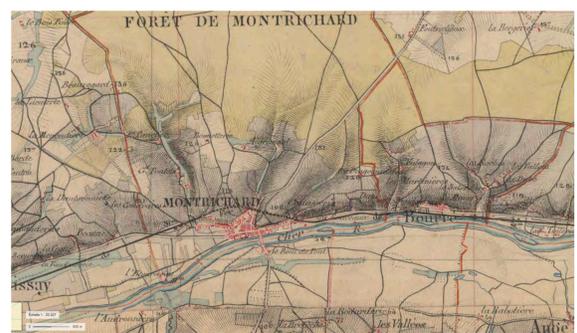
Le CAUE de Loir-et-Cher a animé un atelier plan-guide de deux jours sur la commune en février 2022. Cet atelier avait pour objectif de réunir des acteurs variés dans un temps ciblé pour élaborer les grandes lignes du plan-guide de la commune et **donner une feuille de route commune et collective** pour dessiner ensuite le programme d'action de la collectivité. Le plan-guide est un document vivant, qui sert à la fois de fil conducteur de la démarche de revitalisation, mais également de réceptacle des actions entreprises, comme **une stratégie de projet vivante, matérialisée dans un plan**. Le plan-guide s'élabore en deux étapes :

- une première étape de diagnostic et d'enjeux conduisant à la synthèse des atouts/faiblesses de la collectivité et à l'assemblage de tous les projets envisagés par la collectivité
- une deuxième étape consistant à « mettre en musique » tous les projets et à construire une stratégie de revitalisation fondée sur des axes prioritaires.

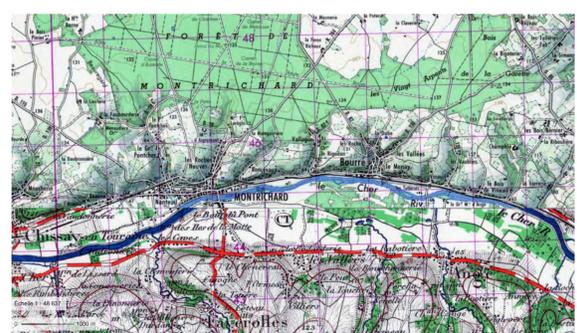
ÉVOLUTION HISTORIQUE



Carte de Cassini (XVIIIe siècle) - Fortifications en pied de coteau



Carte de l'état-major (XIXe siècle) - Urbanisation progressive le long du Cher



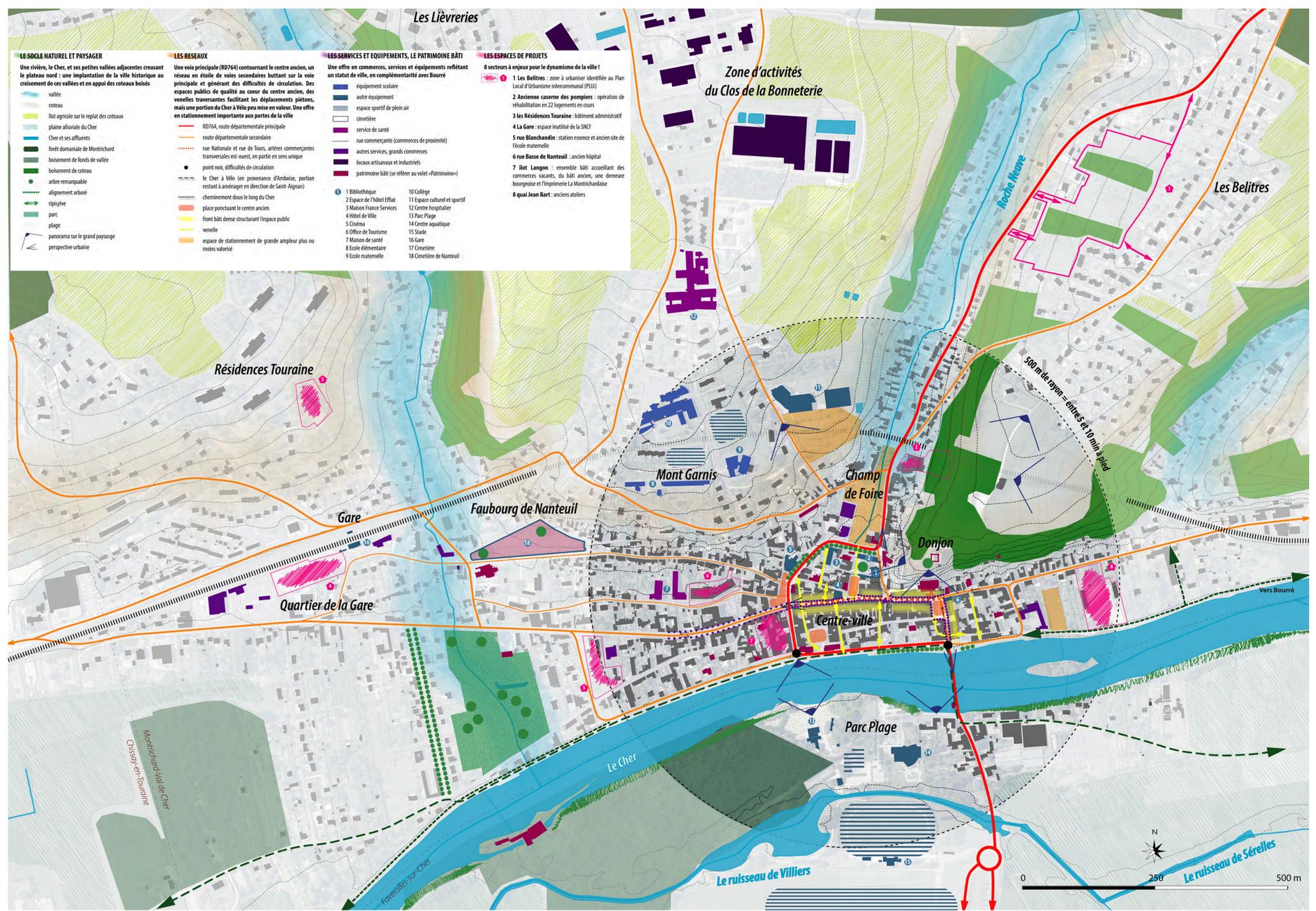
SCAN1950 (1950) - Conquête progressive des coteaux par l'urbanisation source : géoportail

► LES ATTENTES

HABITANTS, ÉLUS, ACTEURS LOCAUX

- > COMMENT MIEUX CIRCULER À MONTRICHARD ?
- > LE PATRIMOINE COMME LEVIER TOURISTIQUE
- > DÉFINIR L'ATTRACTIVITÉ DE LA COMMUNE
- > ORGANISER LES PROJETS

ÉTAT DES LIEUX



REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE



LES +

5 pôles d'attractivité : le centre-ville, la gare, les équipements de Mont Garnis, l'espace d'activités du Clos de la Bonneretie et la Plage de Montrichard :

- un centre-ville présentant une véritable offre en commerces diversifiés, équipements administratifs et culturels, services de santé et à la personne, stationnements et espaces publics de rencontres, ainsi qu'un patrimoine urbain et bâti de qualité (venelles, placettes, ancien donjon, demeures anciennes, villas des bords de Cher, maisons à colombages...)
- une desserte ferroviaire favorisant les trajets domicile-travail ainsi que les déplacements touristiques
- une offre en équipements de plus grande envergure : école maternelle et élémentaire, collège, salle de fêtes, hôpital de proximité...
- ... complétée par un site de baignade et de loisirs et par des équipements sportifs au sud du Cher
- une vaste zone d'activités accueillant une cinquantaine d'entreprises, soit près de 700 emplois

Des paysages et une topographie marquée animant le cadre de vie et générant des panoramas et perspectives valorisantes sur le patrimoine bâti : la vallée du Cher, la forêt domaniale, les vallées de Pontcher, les Roches Neuves, Chanvre et leurs coteaux boisés

LES -

Un centre-ville perturbé par une circulation automobile et poids-lourds soutenue, des façades délabrées, un nombre de logements et commerces vacants important, des équipements touristiques vieillissants (absence de renouvellement de l'offre hôtelière et de restaurants de plus haut standing) et une place du Champ de Foire essentielle au fonctionnement urbain (paire de stationnement aux portes du centre) mais à l'aspect très peu qualitatif tranchant avec le cachet du centre ancien

Un étalement urbain important comparé à la densité du centre-ville : des quartiers excentrés, y compris celui de la gare, se retrouvant déconnectés des pôles d'attractivité par leur éloignement géographique, éloignement amplifié par les jeux de relief entre vallées et coteaux et par l'absence notoire de liaisons douces et de transports en commun

Une zone d'activités arrivée à saturation et générant un trafic poids-lourds incompatible avec la structure urbaine du centre ancien

SYNTHÈSE DES ENJEUX

LES OPPORTUNITÉS

Des actions en cours ou prévues à court terme initiant un nouvel essor touristique de la ville et valorisant les liens entre le centre-ville et le Cher :

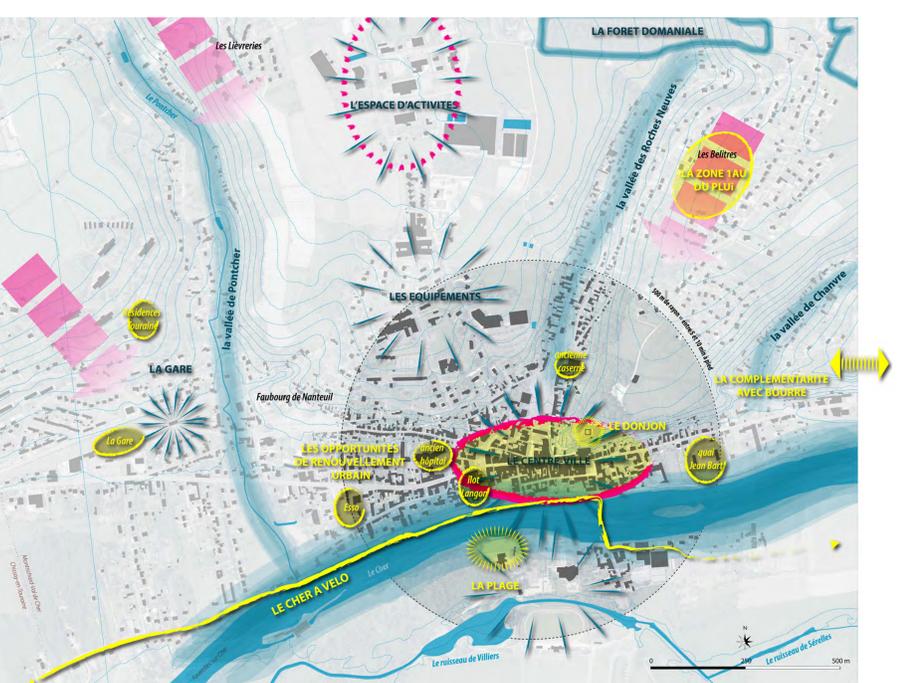
- mise en sécurité et nouvelle muséographie du site du donjon
- rénovation des établissements de la Plage afin de renouer avec le riche passé balnéaire de Montrichard
- sécurisation et qualification de la velovoute du Cher à Vélo (Coeur de France à Vélo) dans la continuité du tronçon Bléré/Chenonceaux et poursuite du tracé en direction de Saint-Aignan (zooparc de Beauval)

Des réflexions en cours visant à soutenir le dynamisme commercial, à doper l'offre en équipements, à réduire la vacance et à offrir une nouvelle offre en logements pour les familles, les personnes âgées... :

- des friches urbaines propices à des opérations de renouvellement urbain dont la programmation reste à définir : le bâtiment administratif des Résidences Touraine, l'ancienne caserne des pompiers, la station Esso à l'interface du quartier de la Gare et du centre-ville, l'ancien hôpital aux portes du centre-ville, l'îlot Langou dans le centre-ville (ancienne Halle aux Affaires et imprimeries La Montrichardaise), le Quai Jean Bart s'ouvrant sur la vallée du Cher

Une zone à urbaniser identifiée au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) à étudier

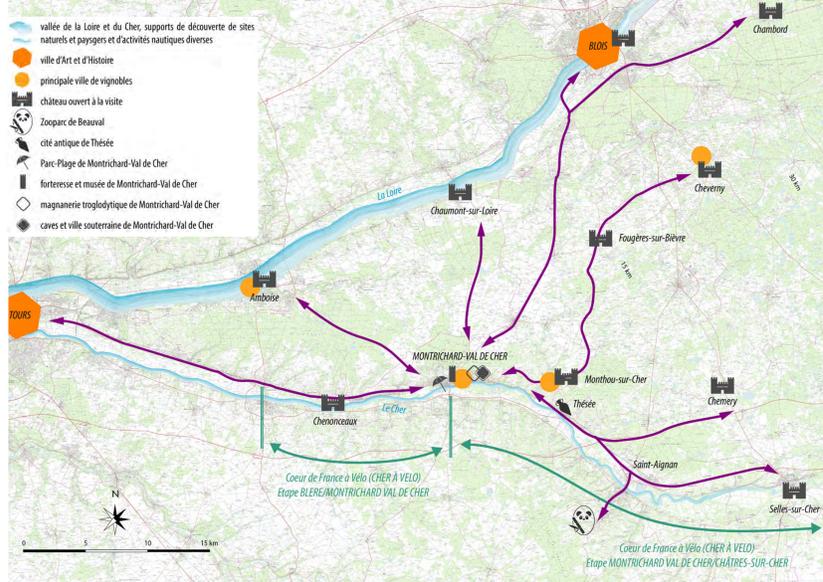
Une complémentarité s'affirmant entre les communes déléguées de Montrichard et Bourré en matière d'offre en commerces, services de santé, emplois et activités et sites touristiques



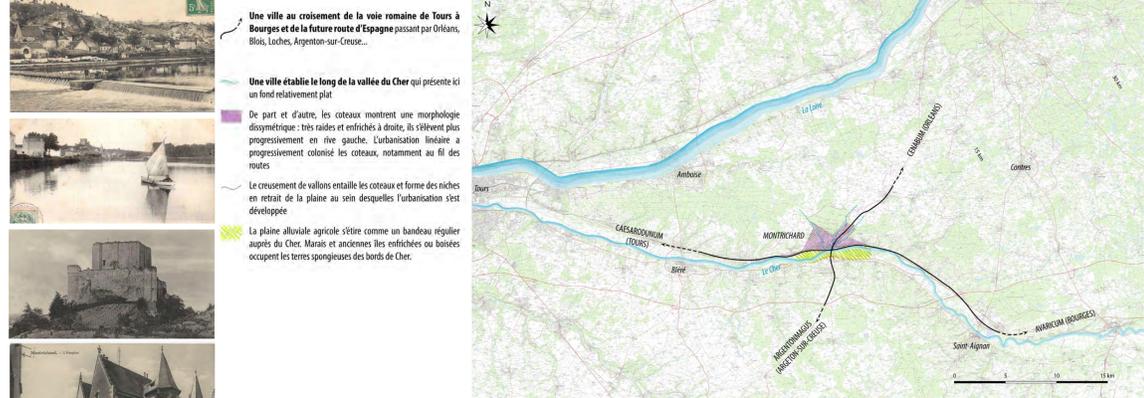
RÉCIT PATRIMONIAL - DIAGNOSTIC

UN POTENTIEL TOURISTIQUE DE VILLE ÉTAPE ÉVOLUTION HISTORIQUE : UNE CITÉ DE PIERRES ET D'EAU

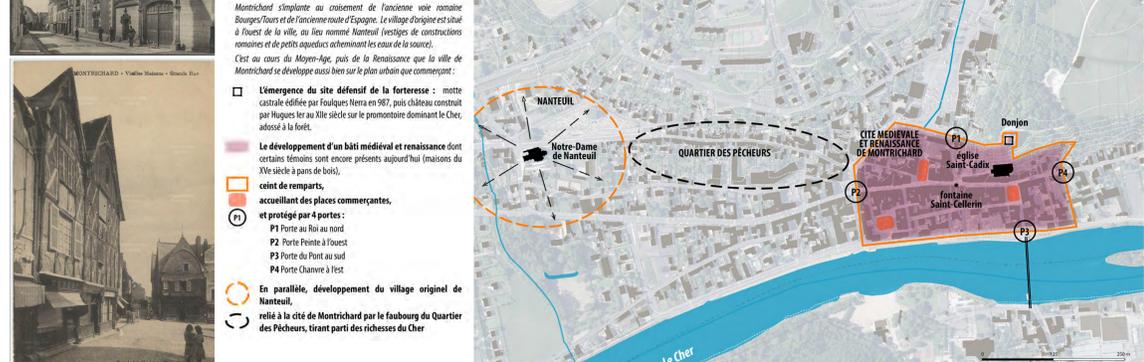
> UNE POSITION CENTRALE À EXPLOITER ENTRE CHAMBORD, LE ZOOPARC DE BEAUVAL ET AMBOISE



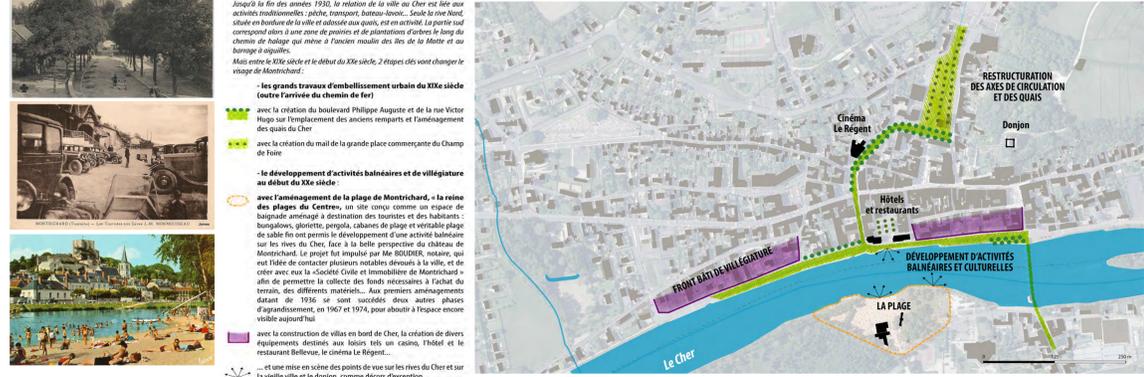
> EPOQUE GALLO-ROMAINE : UN SITE INSCRIT DANS LE PAYSAGE



> MOYEN-ÂGE ET RENAISSANCE : UNE CITÉ DE PIERRE Tournée VERS LE COMMERCE



> XIX^È ET DÉBUT DU XX^È SIÈCLE : UNE CITÉ D'EAU À LA POINTE DE LA MODERNITÉ

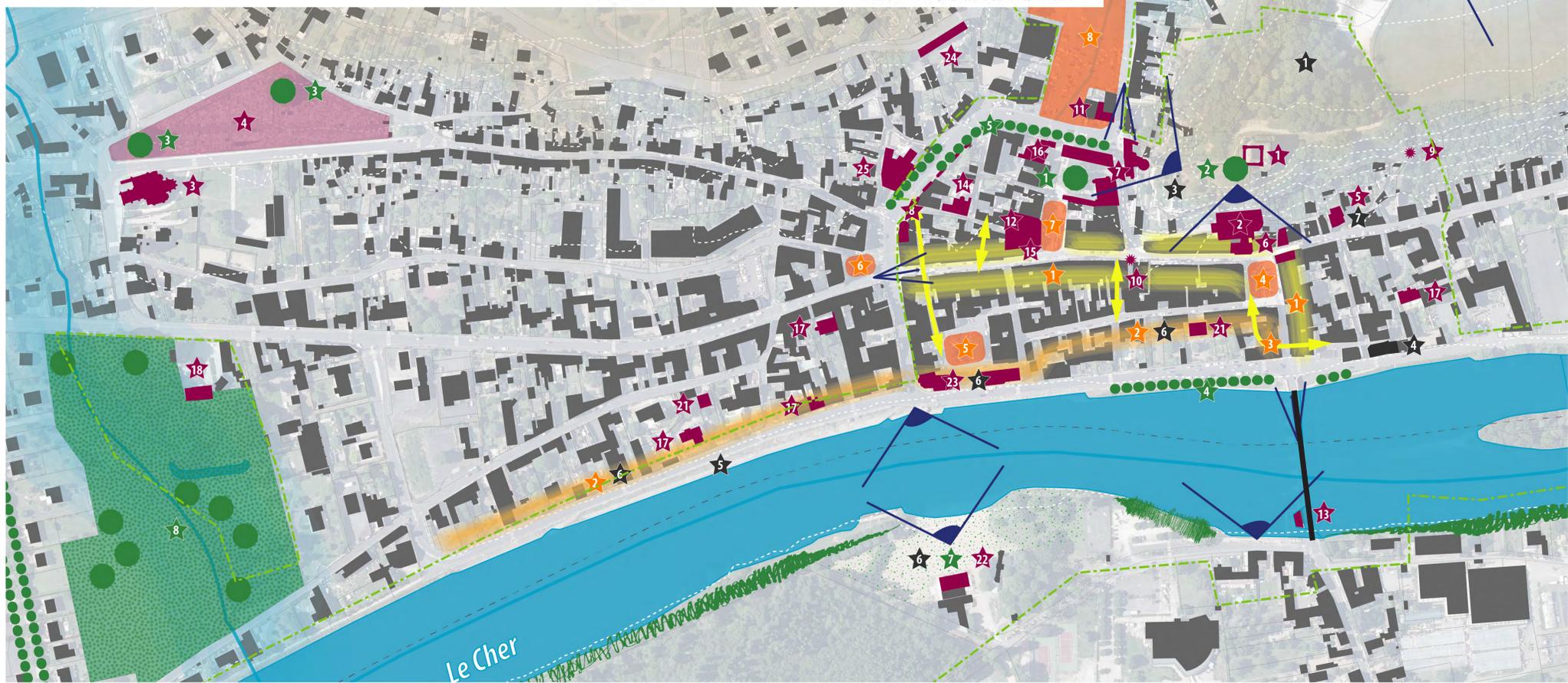


REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE



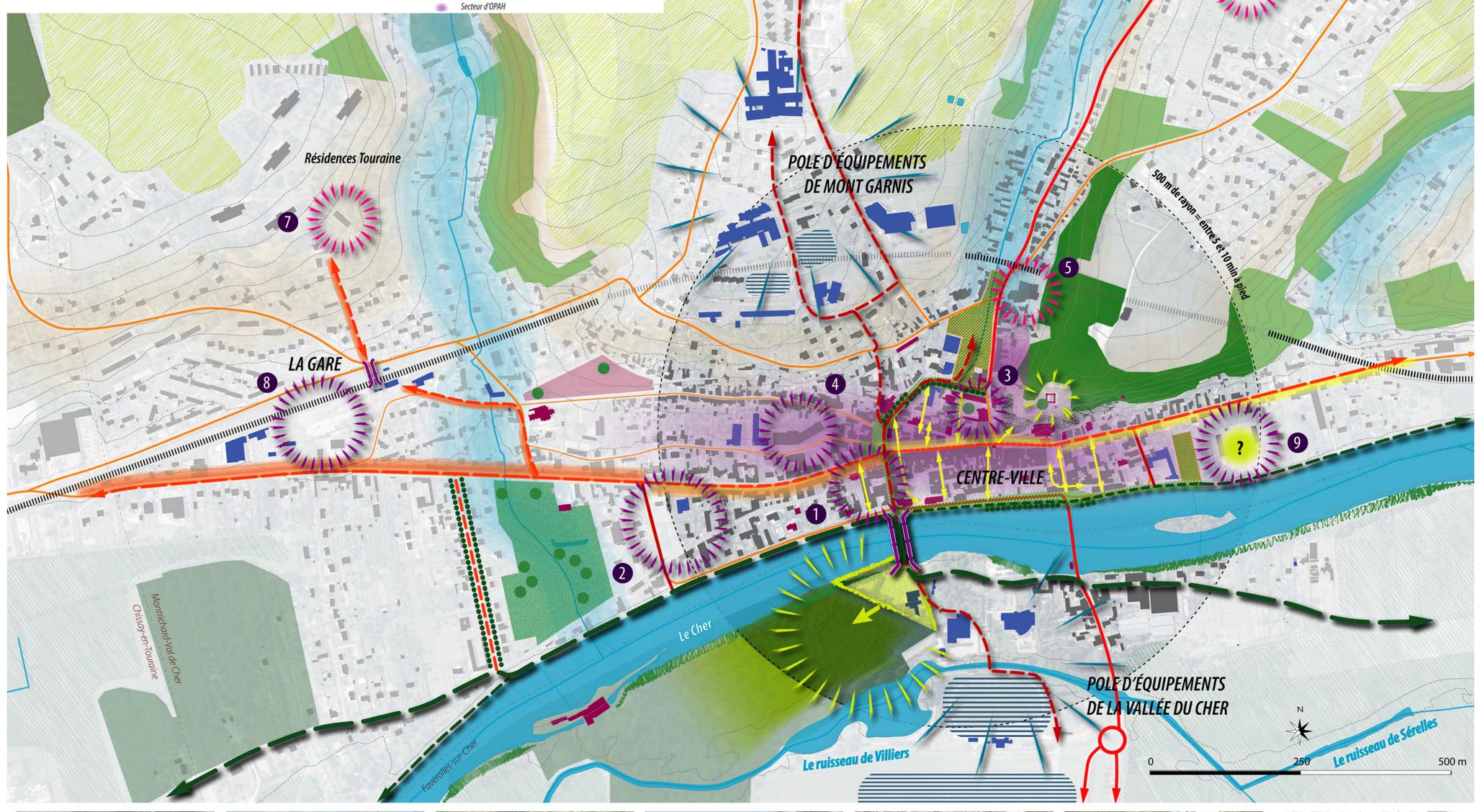
INVENTAIRE PATRIMONIAL

LES COMPOSANTES NATURELLES, PAYSAGÈRES ET VÉGÉTALES	LES COMPOSANTES IMMATÉRIELLES ET CULTURELLES	LES COMPOSANTES BÂTIES	LES COMPOSANTES URBAINES	
Le socle naturel et paysager vallée coteau Cher et ses affluents forêt domaniale de Montrichard boisement de fond de vallée boisement de coteau arbre remarquable alignement arboré ripisylvie parc plage panorama sur le grand paysage perspective urbaine	Inventaire des éléments végétaux remarquables 1 Gingko biloba de la Cour Effiat 2 Cèdre du Liban du cimetière 3 Cèdres du Liban du cimetière 4 Alignement arboré des quais du Cher 5 Alignement arboré du boulevard Philippe Auguste 6 Berges arborées du Cher 7 Plage arborée 8 Parc Cauchois (site inscrit)	Inventaire du patrimoine immatériel remarquable 1 Ancienne motte castrale 2 Réservoirs du donjon 3 Caves du donjon 4 Maquette de la ville médiévale 5 Activité fluviale et portuaire 6 Montrichard, ville balnéaire 7 Siège de l'association des Amis du Vieux Montrichard	Inventaire des immeubles remarquables 1 Donjon 2 Église Sainte-Croix 3 Église de Nanteuil 4 Cimetière de Nanteuil 5 Maison du Prêché (XII ^e siècle) 6 Maisons à pan de bois du XV ^e -XVII ^e 7 Hôtel d'Effiat (ancien hospice) 8 Tour, four banal et vestiges des remparts 9 Pigeonnier 10 Fontaine Cellerin 11 Octroi 12 Ancienne synagogue 13 Pont et maison du Passour 14 Chancellerie 15 Hôtel de Ville 16 Jeu de paume 17 Hôtels particuliers du XVIII ^e -XIX ^e 18 Maison Carrée 19 Moulin des Iles de la Motte 20 Gare 21 Villas balnéaires 22 Plage et équipement balnéaire 23 Hôtel balnéaire 24 Ancienne école des filles 25 Cinéma Le Régent (1938)	Inventaire du patrimoine urbain remarquable 1 Front bâti du bord de Cher (XIX ^e -début XX ^e) 2 Front bâti commerçant 3 Venelles 4 Place Barthélémy Gilbert 5 Place du Grand Marché 6 Place du Commerce 7 Place de Verdun 8 Place du Champ de Foire/Place du Général de Gaulle



SCÉNARIO

- UNE ARMATURE D'ESPACES PUBLICS À QUALIFIER**
 - Le Cher à vélo
 - Les promenades en bord de Cher
 - L'axe des équipements Nord-Sud
 - L'axe urbain Est-Ouest
 - Les venelles
 - Une nouvelle passerelle
 - Des parkings aux portes du centre-ville
- DES ESPACES PATRIMONIAUX ET DE NATURE - DES ATTRACTIONS TOURISTIQUES ET DES RESPIRATIONS PAYSAGÈRES POUR LES HABITANTS**
 - Le parc-plage**
 - Le parc-Plage
 - Restauration du parc-plage
 - Extension du parc-plage dans le bois
 - Le donjon**
 - Le donjon
 - Les jardins aux pieds du Donjon
 - Les autres espaces de nature**
 - Cour de l'Hôtel Effiat
 - Site du quai Jean Bart
 - La place du Champ de Foire
- DES POTENTIELS DE RENOUVELLEMENT URBAIN**
 - Secteurs de renouvellement urbain à dominante habitat
 - Secteurs de renouvellement urbain dont la vocation est à interroger: équipement, habitat, commerces ...
 - 1 L'îlot Langou
 - 2 Le secteur gazomètre
 - 3 L'Hôtel Effiat
 - 4 L'ancien hôpital
 - 5 Réhabilitation de l'ancienne caserne de pompiers
 - 6 Les Belltres
 - 7 Le bâtiment administratif des Résidences Touraine
 - 8 Le secteur de la gare
 - 9 Le site du quai Jean Bart
 - Secteur d'OPAH



CADRE DE VIE VALORISER LES ESPACES PATRIMONIAUX ET DE NATURE



> LES ESPACES PATRIMONIAUX ET DE NATURE : DES ATTRACTIONS TOURISTIQUES ET DES RESPIRATIONS PAYSAGÈRES POUR LES HABITANTS

AXE 1 : LA VALLÉE DU CHER - UNE RENAISSANCE DU PRESTIGE BALNÉAIRE ET TOURISTIQUE, UN POUMON DE VERT ET D'EAU
 Avec l'instauration des premiers congés payés, la ville de Montrichard a attiré de nombreux vacanciers et artistes parisiens, séduits par la douceur de vivre de la vallée du Cher. La station balnéaire avec sa plage, ses hôtels et ses villégiatures s'est développée et a rayonné pendant des dizaines d'années le long des rives du Cher. Aujourd'hui, plusieurs actions sont projetées afin de redonner le lustre de la Belle Époque à la vallée du Cher au profit de tous les habitants et touristes. L'objectif est d'aménager le Parc-Plage en un lieu de loisirs de qualité, lieu de vie au bord de l'eau, pendant indispensable à la vie urbaine, et étape touristique sur l'itinéraire du Cœur de France à Vélo :

- restaurer le bar-restaurant de la plage dans sa configuration de 1936 et en le dotant d'une terrasse et poursuivre l'aménagement de qualité du site afin de bénéficier des labels Handiplage et Station de tourisme,
- étendre l'espace de loisirs et de promenade à hauteur des bois du moulin des Îles de la Motte,
- rendre la promenade plus engageante le long de la rive nord du Cher, également support de l'itinéraire du Cher à Vélo, et mettre en valeur les anciens quais portuaires,
- affirmer le trait d'union entre la ville et le Cher par la création d'une passerelle piétonne reliant le belvédère au Parc-Plage

AXE 2 : LE DONJON - SYMBOLE PAYSAGER ET POINT D'APPEL TOURISTIQUE
 La ville de Montrichard Val de Cher bénéficie d'un patrimoine bâti remarquable dont le donjon de la forteresse est le point de mire. Toutefois, outre une mise en sécurité indispensable dont les premières tranches de travaux ont déjà été achevées, le parcours muséographique de ce site s'avère vieillissant et peu compatible avec les attentes et les exigences des visiteurs. Il s'agit donc de :

poursuivre les travaux de restauration du site de la forteresse et en faire un véritable lieu touristique doté d'une muséographie attractive et innovante et permettant l'organisation d'événements festifs et culturels réguliers. Une attention particulière peut également être portée sur le patrimoine de jardins en terrasses se trouvant aux pieds de la forteresse. Des travaux de restauration des murs et escaliers pourraient être entrepris.

AXE 3 : LES LIEUX DE NATURE EN VILLE À VALORISER
Attirer des habitants dans le centre ancien va de pair avec une valorisation paysagère des espaces de nature à proximité. Le Parc-Plage offre d'ores et déjà un espace de respiration rencontrant le succès pour les habitants et visiteurs de passage. D'autres espaces peuvent être valorisés :

- en lien avec la valorisation patrimoniale de l'Hôtel d'Effiat, rénover sa cour intérieure en un square urbain plus ouvert sur la ville,
- s'interroger sur le devenir du site du quai Jean Bart, localisé en zone inondable, mais idéalement placé sur le chemin de la promenade du Cher : un nouveau parc urbain? un lieu d'accueil d'événements touristiques et culturels?...
- réaménager la place du Général de Gaulle pour en faire un espace planté, mettant en scène le paysage.



MOBILITÉ

APAISER LE CENTRE-VILLE & CONNECTER LES PÔLES

AXE 1 : DES PÔLES STRATÉGIQUES RECONNECTÉS

Le traitement très routier des rues et routes départementales traversant la ville donne peu de place aux piétons et cyclistes. Grâce à de nouveaux aménagements de l'espace public, qui s'appuient sur une valorisation paysagère, il s'agit de rendre agréables et sécurisés les déplacements doux et de structurer et signaler 3 axes de déplacements majeurs qui permettent de relier les différents lieux de vie de la commune :

- **un axe ouest-est**, qui relie Montrichard aux autres communes de la rive gauche du Cher, permettant de desservir la gare, le centre-ville, la future Maison de l'Innovation.

- **un axe nord-sud du pôle d'équipements du collège jusqu'à celui de la vallée du Cher** via la station balnéaire du Parc-Plage

- **une promenade le long du Cher entre Chissay et Bourré**, incluant le parcours du Cher à Vélo et permettant une incursion dans le centre ancien via la place du commerce et ses cafés et restaurants... Afin de connecter directement cette promenade au Parc-Plage, une passerelle piétonne pourrait être créée au débouché du belvédère du boulevard Philippe Auguste et du quai de la République

AXE 2 : DES ESPACES PARTAGÉS DANS LE CENTRE ANCIEN

Le centre-ville est doté d'une offre commerciale développée et complète. Cependant, la place prépondérante de la voiture, notamment rue Nationale compromet la bonne fréquentation des commerces et limite les possibilités de disposer d'une terrasse, d'un étalage en plein-air... poussant à :

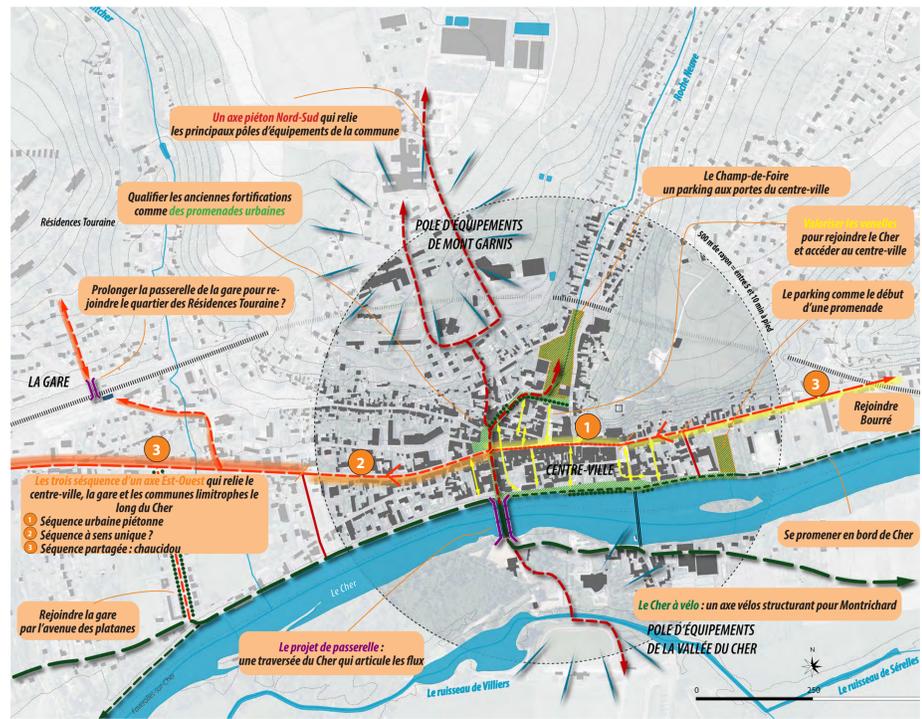
- **envisager une piétonisation du centre-ville** et/ou des rues devenant espaces partagés avec une circulation automobile apaisée. Des essais de piétonisation aux beaux jours pourraient être engagés,

- **valoriser les venelles** adjacentes pour inviter à descendre au bord du Cher ou à relier le centre-ville.

AXE 3 : DES PARKINGS-RELAIS AUX PORTES DE LA VILLE

La piétonisation du centre ancien et la création d'espaces partagés induisent de proposer des espaces de stationnement suffisamment dimensionnés et au plus proche des lieux touristiques, commerces, services et équipements du centre-ville :

la place du Champ de Foire et l'aire de stationnement du quai Jean Bart peuvent devenir parkings-relais avec une signalisation adéquate et une qualification de l'espace public (traitement de l'aire de stationnement, végétalisation, mobilier urbain...)



Quelques exemples possibles :

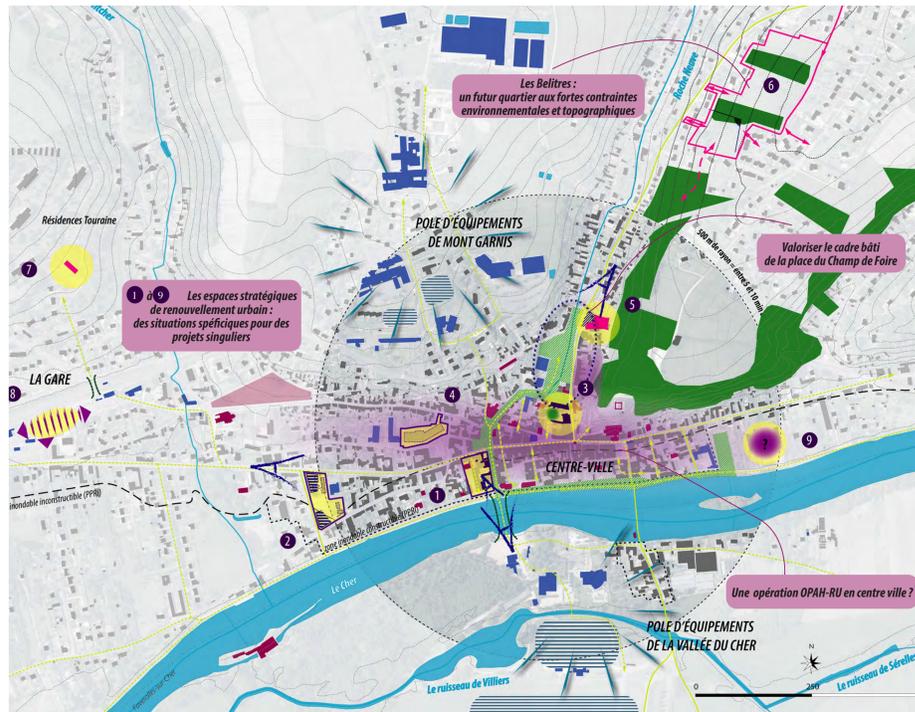


RENOUVELLEMENT URBAIN

METTRE EN COHÉRENCE LES ESPACES DE RENOUVELLEMENT URBAIN

> IDENTIFIER, ARTICULER ET VALORISER LES SECTEURS STRATÉGIQUES

> Contextualiser les espaces de renouvellement urbain pour organiser les programmes



> Mettre en valeur les spécificités des situations pour singulariser les projets



Face à une décroissance démographique et à un vieillissement marqué de la population, il devient important de proposer une offre en logements et services répondant aux enjeux sociétaux et économiques de la ville. Plusieurs sites stratégiques de renouvellement urbain retiennent l'attention :

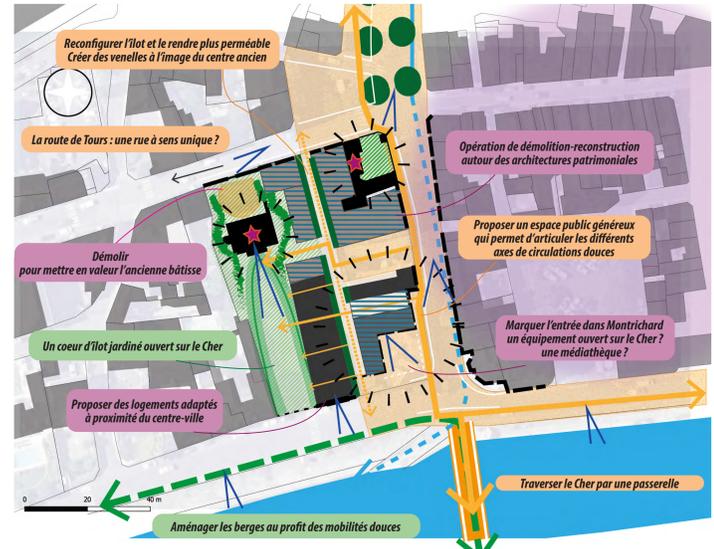
- 1 **L'îlot Langou** : un îlot en frange du centre ancien marqué par la vacance (cf zoom ci-dessous)
- 2 **Le secteur gazomètre** : un secteur stratégique en entrée de ville pour une Maison de l'Innovation
- 3 **L'Hôtel Effiat** : un bâtiment patrimonial pouvant accueillir un équipement public ?
- 4 **L'ancien hôpital** : un îlot dans un état délabré jouxtant la maison médicale
- 5 **Rénovation de l'ancienne caserne de pompiers** : un projet de 22 logements en entrée de ville
- 6 **Les Belitres** : une enclave naturelle, identifiée au PLUi, pour la conception d'un nouveau quartier à forts enjeux environnementaux et d'accessibilité
- 7 **Le bâtiment administratif des Résidences Touraine** : propriété de la ville à proximité de la gare destinée à l'accueil des étudiants de la future Maison de l'Innovation
- 8 **Le secteur de la gare** : un secteur qui articule la gare à l'entrée de ville côté Tours
- 9 **Le site du quai Jean Bart** : s'interroger sur le devenir de ce site en zone inondable

Deux autres actions seraient bénéfiques :

Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) centre-ville : action menée par l'intercommunalité, destinée à aider les propriétaires occupants et bailleurs à améliorer le confort et l'aspect de leur habitation (isolation, accessibilité handicap et grand âge, rénovation des façades...)

La place du Champ de Foire : espace public structurant depuis Blois, cadré par un front bâti pouvant faire l'objet de réhabilitation sur certaines parties. La réhabilitation de l'ancienne caserne de pompiers rentre dans le cadre de la valorisation de la place (cf zoom ci-dessous).

> RÉHABILITATION DE L'ÎLOT LANGOU

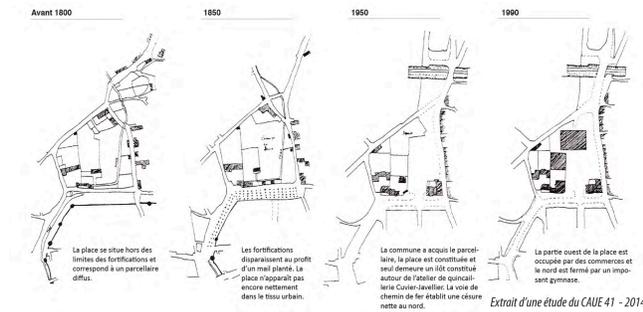
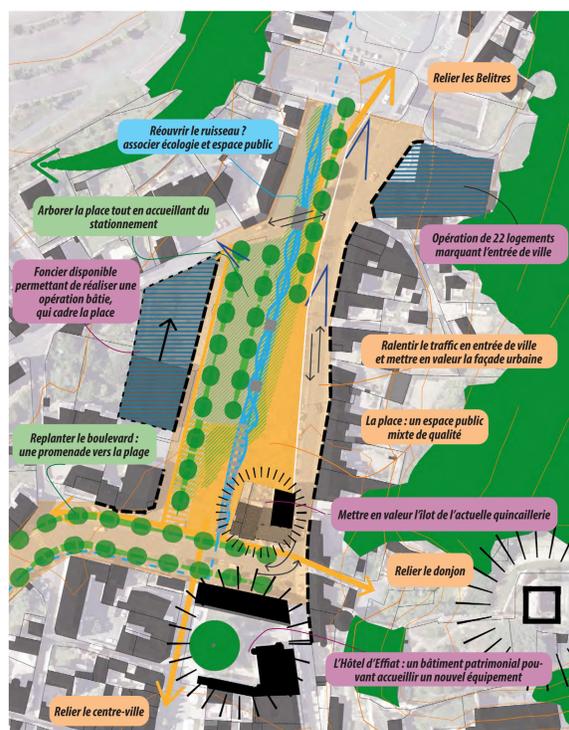


La situation de l'îlot Langou rend sa réhabilitation particulièrement stratégique dans le cadre de la revitalisation du centre-ville. L'îlot se trouve à la croisée des différents axes de circulations douces et aux pieds de la passerelle. Travailler la perméabilité de l'îlot, aujourd'hui refermé sur lui-même, et sa relation au Cher pourrait organiser les futures recompositions bâties. De plus, la proximité immédiate de l'îlot avec le centre-ville le rend particulièrement attractif. Dans le cadre d'opérations de démolition-reconstruction qui mettraient en valeur l'intérêt patrimonial de certains bâtiments, il pourrait être pertinent de proposer des **logements adaptés** permettant de rapprocher les personnes âgées des commerces existants et de la vie du centre-ville. De plus, l'angle sud de l'îlot ouvert sur le Cher, face à la plage et marquant l'entrée dans Montrichard pourrait accueillir un équipement public de rayonnement supra-communal.

Quelques exemples possibles de renouvellement urbain dans un tissu ancien :



> AMÉNAGEMENT DE LA PLACE DU CHAMP DE FOIRE : CONCILIER ESPACE PUBLIC, STATIONNEMENT ET PAYSAGE

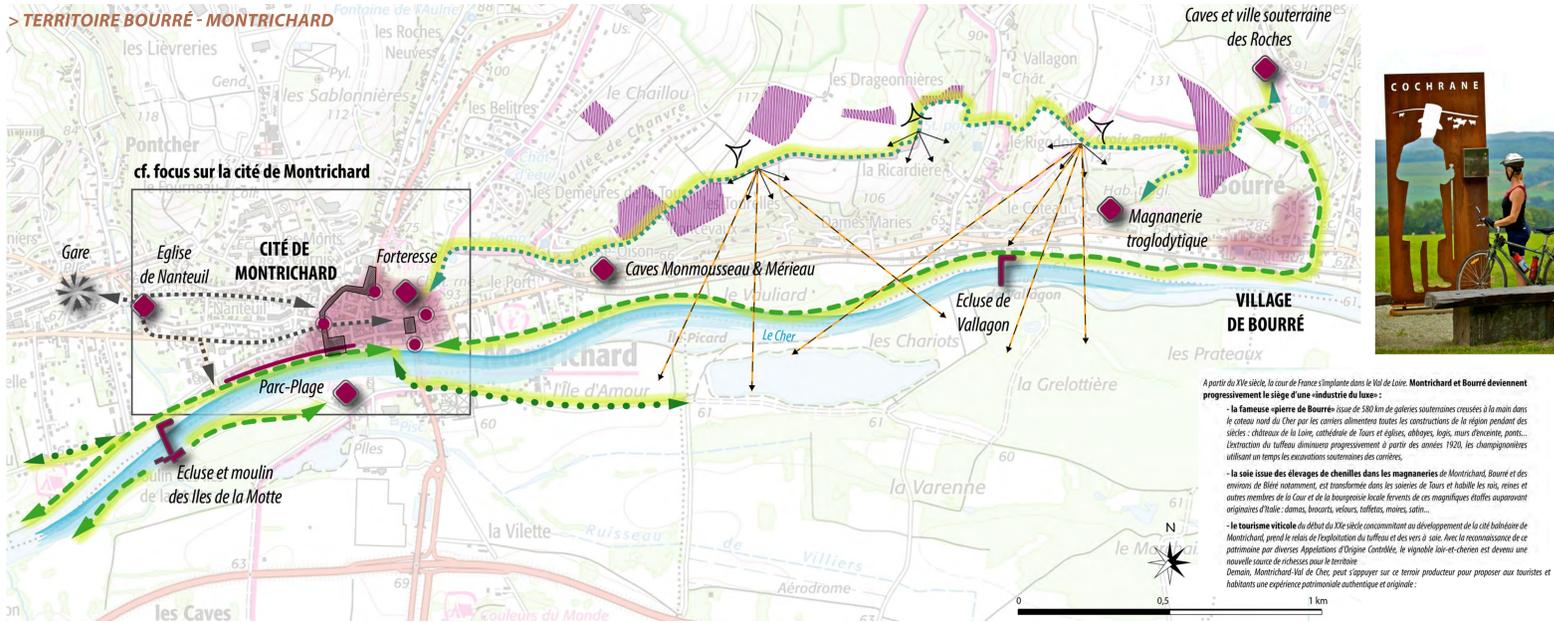


La **place du Champ de Foire** est un espace public singulier de la vie de Montrichard car elle accueille le marché et marque l'entrée de ville depuis Blois. Cependant, son caractère routier la rend peu qualitative alors même que l'espace de la place, cadrée par un front bâti de qualité, offre de belles vues sur le donjon et le coteau boisé.

L'enjeu principal d'aménagement de la place consiste à proposer un **espace public de qualité qui concilie ses différents usages**. S'appuyer sur la singularité de sa situation paysagère, notamment sa position d'embouchure du ruisseau des Roches Neuves et l'articulation avec les anciennes fortifications, peut permettre de qualifier l'espace public par les plantations et la réouverture du ruisseau. Valoriser les abords bâtis de la place participe également à la manière de qualifier l'espace public. Comme la rénovation de l'ancienne caserne de pompiers qui annonce l'entrée de ville, la réhabilitation de l'îlot de l'actuelle quincaillerie ainsi qu'une réflexion sur le foncier disponible au nord de la supérette pourraient être engagées.

➤ RÉCIT PATRIMONIAL - PROJET

DEMAIN : UN TERROIR PRODUCTEUR DE RICHESSES DONNANT À VOIR ET À VIVRE



- sentier du Coteau
- panorama
- parcelles viticoles
- site touristique
- sentier des Rives du Cher
- connexion au Cher à Vélo
- villas de la cité balnéaire
- patrimoine hydraulique
- espace public structurant à valoriser
- parties anciennes de Montrichard et Bourré abritant un patrimoine bâti de qualité
- emplacement des portes de la ville fortifiée
- connexion de la gare aux sentiers du Coteau et des Rives du Cher

➤ QUELQUES RÉFÉRENCES

