

Montlouis-sur-Loire

PLU

Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le diagnostic



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du :

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : MONTLOUIS DANS SES ESPACES DE PROJET	P 4
1. LE POSITIONNEMENT GÉOGRAPHIQUE	P 5
2. MONTLOUIS LOCOMOTIVE DE LA CCET	P 6
3. L'APPARTENANCE AU PAYS LOIRE-TOURAIN	P 7
4. MONTLOUIS-SUR-LOIRE UN MAILLON IMPORTANT DU FUTUR SCOT	P 8
4.1. Asseoir une structure urbaine harmonieuse	p 8
4.2. Changer les pratiques de mobilité	p 9
4.3. Un projet rural tout aussi nécessaire que le projet urbain	p 9
4.4. Produire une agglomération lisible, riche de ses spécificités	p 10
5. MONTLOUIS-SUR-LOIRE AU CŒUR DE DIFFÉRENTES POLITIQUES SECTORIELLES ET PLANS PROGRAMMES	P 11
5.1. Le second programme local de l'habitat	p 11
5.2. Le patrimoine mondial "Val de Loire"	p 12
5.3. Le SDAGE	p 14
5.4. Le plan de protection de l'atmosphère	p 15
5.5. Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage	p 16
CHAPITRE 2 : UNE VILLE EN DYNAMIQUE	P 17
1. UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE	P 18
1.1. Une croissance démographique portée par le solde migratoire	p 18
1.2. Une commune qui reste jeune malgré une dynamique de vieillissement	p 20
1.3. Une taille moyenne des ménages qui continue de diminuer	p 22
1.4. Une population active qui évolue dans sa structure	p 24
2. UN PARC DE LOGEMENTS QUI POURSUIT SA DIVERSIFICATION	P 26
2.1. Un parc de résidences principales qui poursuit sa croissance	p 26
2.2. Une production de logements irrégulière	p 27
2.3. Un parc de logements à dominante individuelle mais qui se diversifie	p 28
2.4. Un parc de logements globalement récent	p 32
3. LE MARCHÉ FONCIER	P 33
3.1. Le marché foncier nu	p 33
3.2. Le marché foncier bâti	p 34
4. EQUIPEMENTS, COMMERCES, CULTURE	P 36
4.1. Un appareil commercial diversifié	p 36
4.2. Une offre d'équipements et de services à rayonnement intercommunal	p 37
4.3. Une vivacité culturelle certaine	p 40

5. LA STRUCTURE ÉCONOMIQUE	P 41
5.1. Un pôle économique tourangeau dynamique et qui se tertiarise	p 41
5.2. La CCET, un pôle d'emplois structurant à l'Est de l'agglomération	p 42
5.3. Montlouis-sur-Loire, fer de lance du développement économique	p 44
5.4. Des zones d'activités communales saturées	p 45
5.5. Le tourisme : un atout à valoriser	p 49

6. LES MOBILITÉS	P 53
6.1. Des infrastructures qui participent à l'attractivité de la commune	p 53
6.2. Les comportements de mobilité des habitants	p 58
6.3. Des migrations alternantes importantes vers le centre de l'agglomération	p 63
6.4. Créer les conditions d'une meilleure gestion des déplacements	P 67

CHAPITRE 3 : L'ORGANISATION URBAINE **P 72**

1. DU VILLAGE À LA VILLEE	P 73
1.1. Un pôle urbain qui se consolide	p 73
1.2. Des époques et des façons de construire	p 75

2. TYPOLOGIES DES ESPACES BÂTIÉS	P 77
2.1. Du centre-bourg au centre-ville	p 77
2.2. Une façade ligérienne patrimoniale	p 82
2.3. Un "entre-deux"	p 89
2.4. Les quartiers	p 91
2.5. Un maillage de hameaux sur le plateau et à flanc de coteau	p 95

CAPHITRE 4 : LES ENJEUX ET LES BESOINS RÉPERTORIÉS **P 106**

1. LES NOUVEAUX PARAMÈTRES DU DÉVELOPPEMENT COMMUNAL	P 107
2. LES BESOINS RÉPERTORIÉS	P 109
2.1. La diversification du parc de logement : une démarche qui doit se poursuivre pour répondre à tous les besoins	
2.2. Structure urbaine : une nécessaire intervention sur l'existant pour maîtriser la consommation d'espace	p 111
2.3. Extension urbaine : trouver des sites pertinents au regard de l'existant	p 112
2.4. Activités, commerces : gérer le court et le long termes	p 113
2.5. Déplacements : se donner les moyens du rééquilibrage modal	p 116
2.6. La Loire, les hameaux, le vignoble : l'identité territoriale du val de Loire patrimoine mondial de l'Unesco	p 117
2.7. Risques naturels : la diminution de la vulnérabilité	p 118

CHAPITRE 1 : MONTLOUIS DANS SES ESPACES DE PROJET

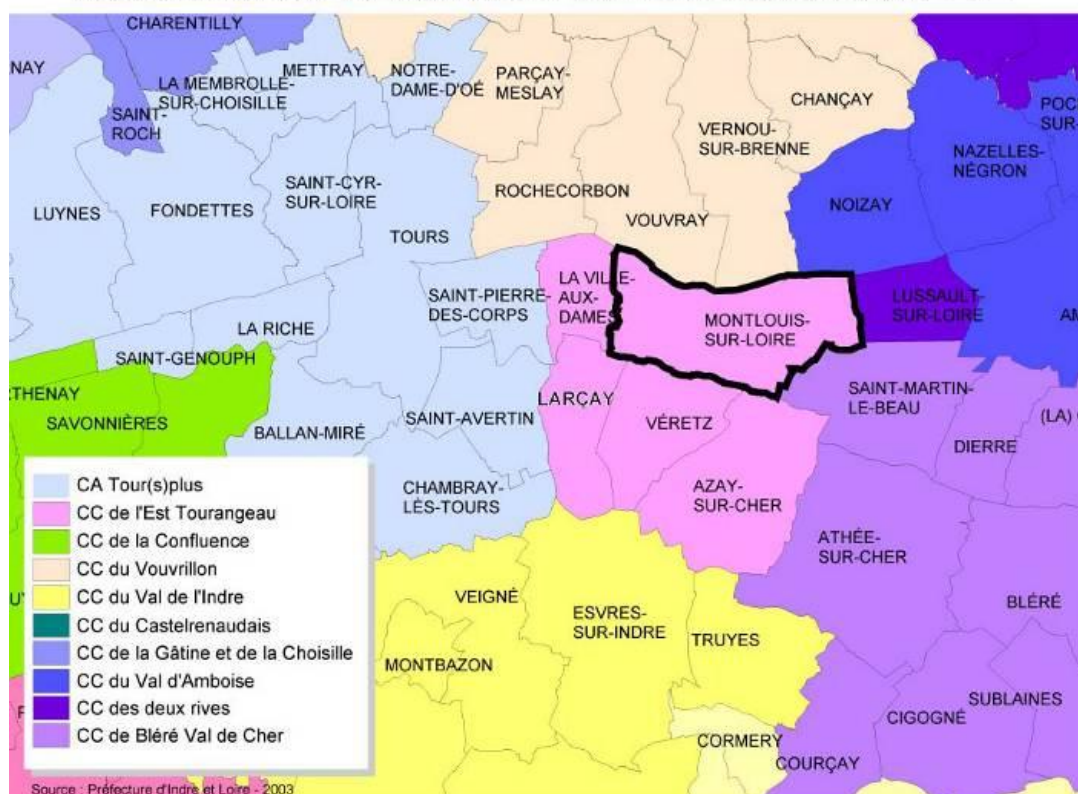
1. LE POSITIONNEMENT GÉOGRAPHIQUE

Montlouis-sur-Loire, située sur la rive gauche de la Loire, à mi-distance entre Amboise (13 kilomètres) et Tours (11 kilomètres), s'est établie sur l'éperon rocheux de l'interfluve Loire/Cher. Comprenant 10.672 habitants en 2010, elle s'étale sur une superficie de 2.455 hectares.

Elle est encadrée par les communes de La Ville-aux-Dames à l'Ouest, Larçay, Véretz, Azay-sur-Cher au Sud, Lussault et Saint-Martin-le-Beau à l'Est. La Loire constitue la limite naturelle Nord du territoire communal.

Les RD751 et 140, d'orientation Est-Ouest, représentent les principales voies de communication routière. Elles sont complétées par la RD85 et la RD40 (d'orientation Nord/Sud).

MONTLOUIS DANS SON INTERCOMMUNALITE



2. MONTLOUIS-SUR-LOIRE LOCOMOTIVE DE LA CCET

La capacité d'une commune à exercer une influence sur un territoire se mesure par son aptitude à développer une vision de son développement et à se donner les moyens de la mettre en œuvre. En intégrant des structures intercommunales, en participant à des démarches concertées et en se dotant d'outils de développement, Montlouis-sur-Loire se donne les moyens d'exercer une influence institutionnelle.

Une ville leader au sein de la Communauté de Communes de l'Est Tourangeau

Depuis décembre 1999, les quatre communes du canton de Montlouis (Montlouis-sur-Loire, La Ville-aux-Dames, Larçay, Véretz), auxquelles s'est rattachée la commune d'Azay-sur-Cher en 2003, forment la Communauté de Communes de l'Est Tourangeau (CCET) avec une population d'environ 23.000 habitants. La création de la CCET s'inscrit dans une ambition plus large de promouvoir un mode de développement propre à l'Est Tourangeau distinct mais complémentaire de celui de l'agglomération tourangelle. Cette structure nouvelle prend le relais d'une intercommunalité déjà présente sur le territoire depuis 1996 à travers le SIVOM de l'Est Tourangeau¹ et en renforce les moyens d'action en prenant appui sur une pratique de travail concertée. La CCET rajoute des missions plus transversales aux compétences très techniques remplies par la structure précédente.

La CCET donne l'assise nécessaire à un véritable ancrage territorial de l'Est Tourangeau. Elle est désormais dotée de compétences déterminantes dans la définition des orientations de développement du territoire de l'Est Tourangeau notamment celle d'élaborer une charte intercommunale d'aménagement et de développement. Ses missions concernent aussi le développement économique (entreprises, zone d'activités). Elle a d'ailleurs opté pour un régime fiscal de taxe professionnelle unifiée qui lui donne les ressources nécessaires à ses ambitions.

De plus, les communes membres de la CCET ont choisi de lui transférer :

- la politique du logement social d'intérêt communautaire ce qui se traduira par une démarche d'élaboration et de gestion d'un PLH (Programme Local de l'Habitat) communautaire,
- la collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés,
- la gestion de l'école intercommunale de musique,
- la mise en place d'un conseil intercommunal de sécurité et de prévention de la délinquance,
- la gestion de l'accueil des gens du voyage,
- la petite enfance,
- l'éclairage public,
- la gestion des équipements liés à la gendarmerie,
- la gestion du droit de sols.

Autant de compétences qui dessinent les axes d'intervention d'une stratégie de développement équilibrée et solidaire à l'échelle du territoire institutionnel de coopération intercommunale et font de Montlouis-sur-Loire le centre d'un bassin de près de 25.000 habitants.

¹ Le SIVOM de l'Est Tourangeau exerçait des compétences relatives à l'urbanisme, l'économie, l'accueil des gens du voyage et la gestion des équipements liés à la gendarmerie.

3. L'APPARTENANCE AU PAYS LOIRE TOURAIN

Montlouis-sur-Loire appartient au Pays Loire Touraine qui regroupe des cantons à dominante rurale à l'exception du pôle urbain d'Amboise. La CCET s'y distingue par un mode de développement plus urbain fortement influencé par l'expansion en couronne de l'agglomération tourangelle. Du fait de son niveau d'équipements et de services publics et de sa position privilégiée bénéficiant du dynamisme de l'agglomération tourangelle, Montlouis/Loire constitue un point d'appui à côté de Château-Renault, Bléré et Amboise dans le réseau de villes moyennes qui forment l'armature urbaine du Pays Loire Touraine.

Le Pays Loire Touraine s'est doté en octobre 1999 d'une Charte de développement. Fruit d'une démarche concertée et partenariale entre les 54 communes membres, les Chambres Consulaires et les Décideurs économiques locaux. Ce document de planification contractuel donne une vision prospective des grandes orientations du développement du territoire en complémentarité avec l'agglomération tourangelle. Le syndicat mixte du Pays Loire Touraine porte le projet finalisé. Il s'articule autour de quatre grands objectifs : l'amélioration de la qualité du cadre de vie des populations, le renforcement de la vitalité économique et de la solidarité des territoires ; l'adoption d'une politique volontariste et innovante pour l'emploi et la formation et enfin, l'affirmation de la place du tourisme comme l'un des facteurs de développement du pays.

Sur le territoire de Montlouis-sur-Loire, identifié dans le projet comme un pôle de centralité, la charte met l'accent sur l'amélioration du cadre de vie par des actions sur les espaces publics du centre-ville, et par la création ou le renforcement d'équipements et de services sportifs, éducatifs, associatifs et socioculturels. Le deuxième axe concerne le renforcement de Montlouis-sur-Loire en tant que pôle économique secondaire de l'agglomération par une requalification des zones d'activités, une amélioration de l'offre d'immobilier d'entreprises et des actions pour renforcer l'image de la viticulture. Le troisième axe, relatif à l'emploi, propose la création d'un centre social et d'une maison de l'emploi et de la formation. Enfin, pour le tourisme, Montlouis-sur-Loire souhaite le développement de la Maison de la Loire et la modernisation de l'Office du Tourisme.

Ainsi, par son appartenance à ce territoire élargi au pays rural, Montlouis-sur-Loire contribue, dans ses choix stratégiques, à privilégier un développement solidaire et équilibré du Nord-Est du département.



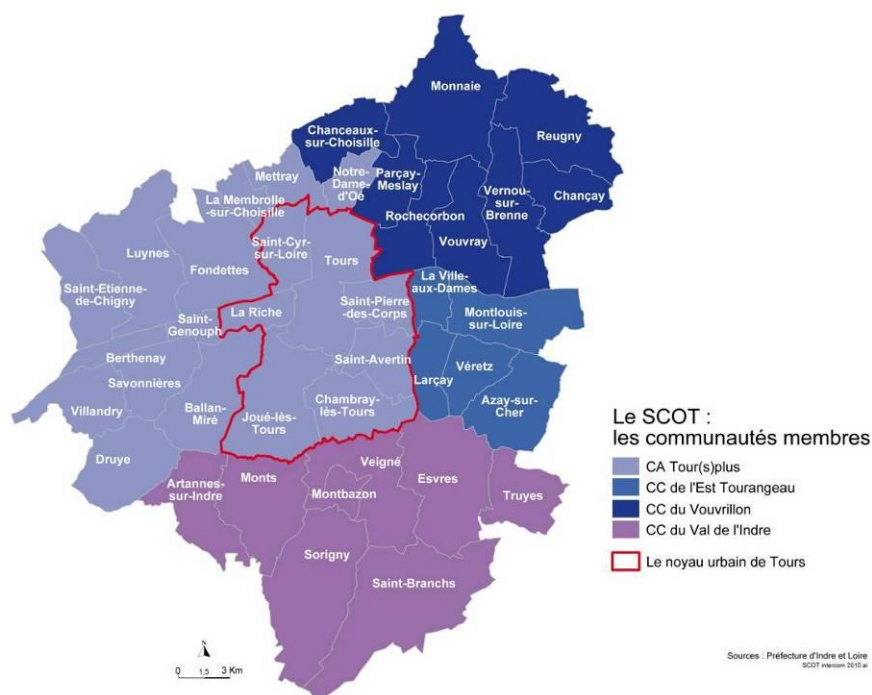
4. MONTLOUIS-SUR-LOIRE UN MAILLON ESSENTIEL DU FUTUR SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

Depuis 2006, les représentants des intercommunalités de l'agglomération se sont rassemblés pour organiser, de manière cohérente et concertée, le développement de l'agglomération tourangelle.

Ce projet partagé par 40 communes se traduira dans le SCOT, document-cadre dessinant l'agglomération à l'horizon 2020/2025.

Le comité syndical du syndicat mixte de l'agglomération tourangelle (SMAT) portant le SCOT a, par délibération du 7 juillet 2009, pris acte de la première phase de concertation portant sur le diagnostic du territoire.

Par ailleurs, les grands axes du projet de territoire ont été esquissés.



Montlouis-sur-Loire est amenée à jouer un rôle important dans cette future organisation territoriale étant identifiée comme un "pôle relai" du développement.

Par ailleurs, la vision d'ensemble portée par les communes membres du SMAT repose sur quatre leviers emblématiques.

4.1. ASSEoir UNE STRUCTURE URBAINE HARMONIEUSE

L'un des objectifs majeurs du SCOT est de renforcer et de valoriser la trame urbaine dans la diversité de ses composantes, du hameau au centre-urbain, dans le respect de trois principes forts : hiérarchisation, priorisation, recentrage.

La mise en œuvre de ces principes dresse les contours d'une ligne de conduite à tenir pour une croissance efficace et coordonnée.

• La hiérarchisation

Toutes les communes du SCOT ont vocation au développement. Celui-ci doit être proportionné et gradué en fonction des spécificités et des contextes locaux.

• La priorisation

Tous les espaces ne présentent pas un potentiel identique au regard notamment des enjeux de déplacement, ou de desserte des équipements publics. Les sites stratégiques et "les parcelles précieuses" devront être sollicités prioritairement et constituer les cibles des politiques foncières et des orientations d'aménagement des PLU.

Seront particulièrement ciblés ici : le corridor du futur tramway, les axes lourds de desserte de transports en commun, les espaces de proximité des gares, les sites à fort potentiel de rabattement.

• Le recentrage

Cette thématique concerne toutes les communes de l'agglomération, du hameau au quartier.

Trois objectifs majeurs :

- La régénération des espaces bâtis constitue une priorité. Il s'agira d'identifier le potentiel de valorisation du tissu existant (bâtiments à réhabiliter, espaces disponibles, dents creuses, espaces à restructurer...).
- Le choix des sites de développement en extension urbaine devra être compatible avec la préservation du potentiel de l'armature agronaturelle du territoire. L'espace agronaturel verra sa protection renforcée.
- Les développements diffus au sein de l'espace agronaturel seront, sauf exceptions d'intérêt général, interdits.

4.2. CHANGER LES PRATIQUES DE MOBILITÉ

En matière de déplacements, l'objectif majeur des SCOT est de réduire de façon significative l'usage de l'automobile au profit de modes plus respectueux de l'environnement et plus solidaires pour les habitants.

Or, l'évolution récente, mais importante, de notre territoire, s'est organisée sur la desserte routière et l'usage dominant de la voiture. Pour changer les pratiques une nouvelle conception du développement du territoire doit s'instaurer, tant au niveau du développement urbain que de l'évolution des réseaux doux et de transports collectifs. C'est l'ambition du projet du SCOT qui déterminera l'harmonie du fonctionnement futur du territoire. Cette ambition doit s'exprimer à travers les quatre grands principes suivants :

- rendre l'usage de la voiture moins nécessaire,
- développer et articuler l'offre globale de transports publics,
- apaiser les espaces urbains,
- renforcer la cohérence entre développement urbain et déplacements "durables".

4.3. UN PROJET RURAL TOUT AUSSI NÉCESSAIRE QUE LE PROJET URBAIN

L'espace rural n'est pas un espace en attente d'urbanisation, mais un complément à l'espace urbain.

Il représente pour tous les habitants "la nature" au sens large du terme mais c'est aussi un territoire ponctué de villages, de bourgs, d'hameaux et d'un patrimoine rural parfois exceptionnel.

Cet espace rural, ce grand paysage superpose deux "structures" qui forment le socle agronaturel :

- la trame verte et bleue, source de biodiversité (cours d'eau, vallées, boisements, zones humides, prairies, espaces en herbe...),
- le territoire de cultures intensives ou permanentes (vignobles, vergers, maraîchage).

Il ne s'agit donc pas de mettre sous cloche la campagne mais :

- de valoriser ce qui fait son identité,
- d'intégrer ses fragilités en termes de paysage, d'environnement,
- de prendre en compte son fonctionnement en termes de corridors écologiques et de cohérence du parcellaire agricole.

4.4. PRODUIRE UNE AGGLOMÉRATION LISIBLE, RICHE DE SES SPÉCIFICITÉS

Le SCOT entend promouvoir un référentiel de développement reposant sur des notions majeures : identité, équilibre, cohérence et diversité.

Le SCOT imposera donc un niveau d'exigence maximum dans la production urbaine à venir avec l'ambition de préserver les caractéristiques identitaires régionales (du patrimoine bâti ponctuel au val patrimoine mondial de l'Unesco), mais surtout de s'appuyer sur ce legs pour prolonger et générer de nouvelles formes urbaines excluant systématisme et standardisation.

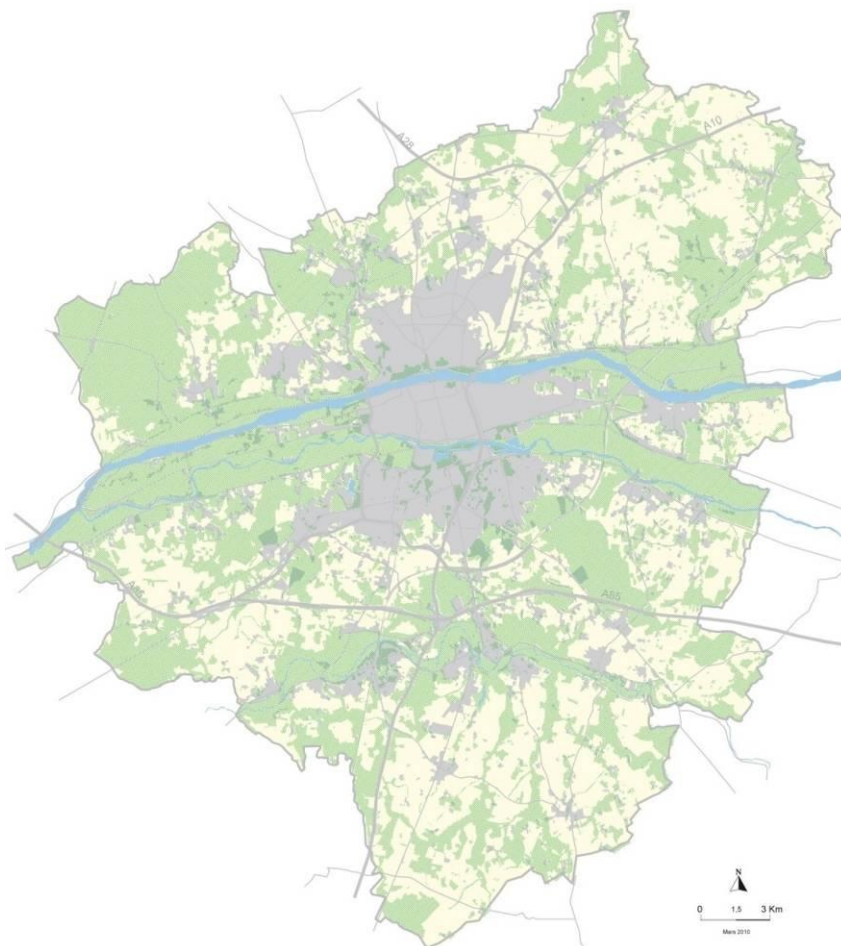
Cette légitime ambition repose sur la réaffirmation de quelques leviers simples :

- moins consommer d'espace,
- développer la structure urbaine en intelligence avec le milieu,
- poursuivre la démarche de projet urbain pour produire des formes urbaines intégrées.

La démarche de projet urbain doit s'imposer. Celle-ci repose sur l'analyse et sur la prise en compte de la spécificité des contextes (centre urbain, centralité de bourg, contexte de plateau, pied de coteau...).

Il convient de :

- produire une ville lisible où l'on se repère,
- développer des typologies bâties variées,
- intégrer les enjeux du renouvellement urbain,
- recréer de l'espace public de qualité.



5. MONTLOUIS-SUR-LOIRE AU CŒUR DE DIFFÉRENTES POLITIQUES SECTORIELLES ET PLANS/PROGRAMMES

5.1. LE SECOND PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (document arrêté en décembre 2010)

Une politique de l'habitat pour mieux maîtriser son développement et proposer des logements adaptés aux évolutions de la demande. En effet, depuis 1999, la population croît de 1,07% par an. Au 1er janvier 2007, date de la dernière estimation de l'Insee, la CCET comptait 24.223 habitants (population municipale).

La dynamique démographique sur la CCET engendre des besoins en logements en constante augmentation. Le premier PLH a permis de mettre en place les conditions de réussite pour atteindre un niveau de production de logements suffisant.

Le deuxième PLH (dont le projet a été arrêté en décembre 2010) s'inscrit dans cette continuité, tout en s'attachant à mieux cibler la production de logements en fonction de l'évolution de la demande (dessalement, vieillissement ...) et de la prise en compte d'enjeux qualitatifs, tels que :

- la diversité des typologies et des formes urbaines, en visant une gestion économe du foncier,
- la mixité sociale et générationnelle au sein des opérations pour proposer des logements correspondant à tous les ménages souhaitant vivre sur le territoire.

Les grands principes, colonne vertébrale du PLH

1. **Un PLH qualitatif** encadrant le développement de l'offre neuve, vers une gestion économe du foncier et vers le développement de logements adaptés aux besoins déterminés.
2. **Un PLH pour une répartition territoriale équilibrée** : définition et localisation de secteurs à enjeux répondant à l'intérêt communautaire. L'objectif est de réduire les spécialisations identifiées actuellement (collectif = logement social et individuel = accession). La territorialisation répond à cet enjeu et ce travail pourra s'appuyer sur la démarche en cours du Schéma de Cohérence Territoriale.
3. **Un PLH pour une plus grande maîtrise publique** dans le développement de l'habitat : l'objectif est dès lors de réduire la part de la construction neuve en diffus afin d'atténuer les "effets marché" ne correspondant pas aux objectifs recherchés. **L'outil ZAC** est l'un des moyens déjà utilisés, mais qu'il faudrait **développer davantage**.
4. **Un PLH en lien avec les autres politiques publiques** : l'habitat n'est qu'un des facteurs d'amélioration de l'attractivité. Tous les leviers doivent être mobilisés. Le développement économique est bien sûr essentiel.

Objectifs de production de logement du PLH

	Volume d'offre neuve annuelle	Formes urbaines			Typologie		
		Nb logts en collectif	Nb logts en indiv groupé et intermédiaire	Nb logts en indiv pur	T1/T2	T3/T4	T5 et +
Montlouis-sur-Loire	95	28	24	43	19	43	33
La Ville-aux-Dames	30	9	8	14	8	17	6
Larçay	20	4	5	11	4	9	7
Azay-sur-Cher	15	2	3	10	2	7	6
Véretz	30	3	6	21	5	14	12
CCET	190	46	45	99	37	89	64

5.2. LE PATRIMOINE MONDIAL "VAL DE LOIRE"

Le Val de Loire a été inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco le 30 novembre 2000, en tant que paysage culturel vivant, de Sully-sur-Loire (dans le Loiret) à Chalonnes-sur-Loire (dans le Maine-et-Loire). "Cette inscription signifie que le Val de Loire, bien naturel et culturel, a une valeur exceptionnelle universelle dont la perte serait irremplaçable pour la mémoire collective de l'Humanité" (extraits du projet de Plan de gestion du Val de Loire – Patrimoine mondial de l'Unesco p.2).

Un plan de gestion du Val de Loire a été élaboré par les services de l'Etat et est en cours de concertation avec tous les acteurs dont les collectivités territoriales. Il a pour objectif la préservation des valeurs patrimoniales et paysagères dans l'occupation, l'organisation et l'aménagement de son territoire. Constituant "un référentiel commun" pour une gestion partagée, il comprend plusieurs orientations thématiques dont celles liées à l'aménagement urbain et qui sont les suivantes :

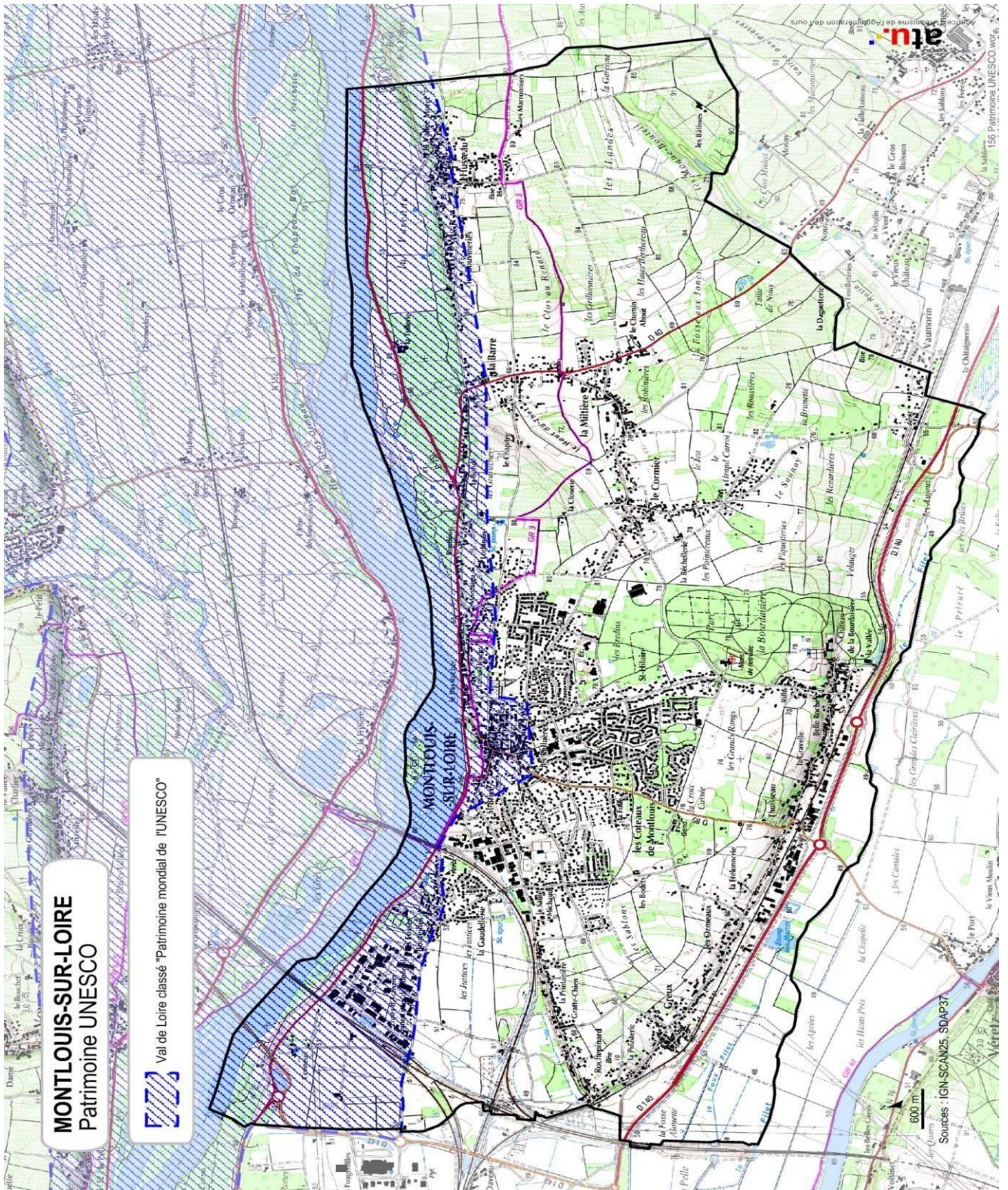
- préserver et valoriser le patrimoine et les espaces remarquables : préserver le patrimoine bâti ligérien, aménager en conservant l'esprit des lieux, restaurer et entretenir les ouvrages liés à la navigation, ouvrir la ville sur le fleuve et valoriser les espaces publics en bord de Loire, préserver la trame verte et bleue dans le val,
- maintenir les paysages ouverts du val et les vues sur la Loire : maintenir les paysages viticoles...
- maîtriser l'étalement urbain,
- organiser le développement urbain : insérer les constructions nouvelles dans la trame ligérienne traditionnelle, aménager les espaces publics urbains, préserver les belvédères et les points de vue remarquables, concilier nouvelles constructions et patrimoine ligérien,
- réussir l'intégration des nouveaux équipements : franchissement, voies...
- valoriser les entrées et les axes de découverte du site : qualifier les grands axes de découverte du fleuve, préserver les alignements d'arbres, gérer et maîtriser la publicité,
- organiser un tourisme durable préservant la qualité des paysages,
- favoriser l'appropriation des valeurs de l'inscription Unesco par les acteurs du territoire.

Montlouis-sur-Loire est située dans le périmètre du val de Loire inscrit au Patrimoine Mondial de l'Unesco au titre des paysages culturels vivants et ce depuis le 30 Novembre 2000.

Le PLU constitue un outil pertinent pour traduire les orientations préconisées dans la charte d'engagement en vue d'une bonne gestion du site et notamment la valorisation du patrimoine paysager et bâti, l'ensemble devant garantir la pérennité du label.

Le périmètre classé au patrimoine mondial Unesco sur la commune de Montlouis-sur-Loire englobe toute la rive gauche de la Loire comprenant notamment en termes de secteurs à enjeux patrimoniaux :

- le front bâti du quai Albert Bayet,
- le centre-ville ancien,
- la partie Nord du village d'Husseau,
- les différentes séquences du système ligérien varenne/coteau/plateau.



5.3. LE SDAGE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne a été **approuvé le 18 novembre 2009** par arrêté du Préfet de la Région Centre, coordonnateur de bassin.

Ce document intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau, ainsi que les orientations du "Grenelle de l'Environnement" pour un bon état des eaux d'ici 2015. Il constitue un instrument de cohérence dans le domaine de l'eau dont la planification d'urbanisme doit tirer profit et enseignement.

Le SDAGE fixe également des orientations et des règles de travail qui vont s'imposer à toutes les décisions administratives dans le domaine de l'eau, y compris aux documents d'urbanisme. Il est complété par un programme de mesures qui identifie les actions à mettre en œuvre territoire par territoire.

Outre la volonté de favoriser la prise en conscience et d'améliorer la connaissance, les objectifs du SDAGE du bassin Loire-Bretagne visent à :

1- Repenser les aménagements de cours d'eau :

- empêcher toute nouvelle dégradation des milieux,
- restaurer la qualité physique et fonctionnelle des cours d'eau,
- limiter et encadrer la création de plans d'eau,
- limiter et encadrer les extractions de granulats alluvionnaires en lit majeur,
- ne pas exhausser les lignes d'eau en crues, si possible, les abaisser dans les zones urbanisées,
- maintenir en bon état les écosystèmes, les restaurer et mettre en valeurs les patrimoines

2- Réduire la pollution par les nitrates :

- rendre cohérentes les zones vulnérables avec les objectifs du SDAGE.

3- Réduire la pollution organique :

- poursuivre la réduction des rejets directs de phosphore,
- prévenir les apports de phosphore diffus,
- développer la métrologie des réseaux d'assainissement,
- améliorer les transferts des effluents collectés à la station d'épuration et maîtriser les rejets d'eaux pluviales.

4- Maîtriser la pollution par les pesticides :

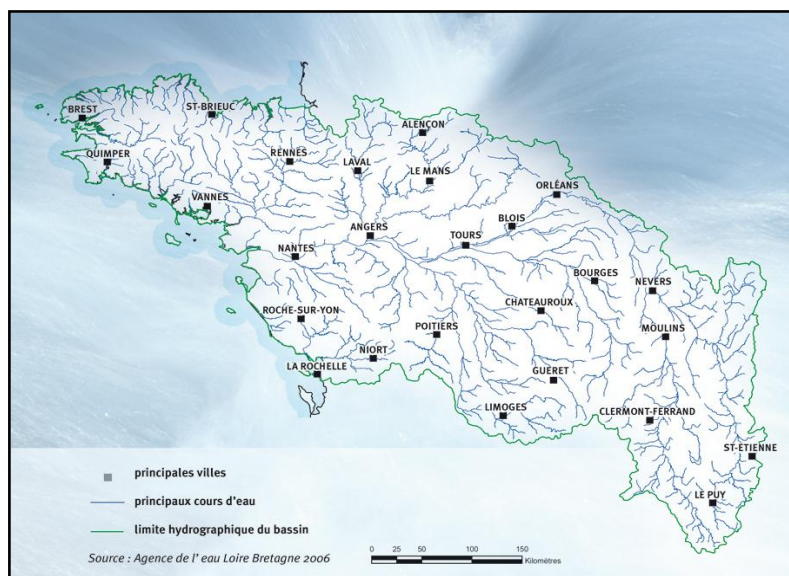
- promouvoir les méthodes sans pesticides dans les villes et sur les infrastructures publiques.

5- Maîtriser les pollutions liées aux substances dangereuses :

- impliquer les acteurs régionaux départementaux et les grandes agglomérations.

6- Protéger la santé en protégeant l'environnement :

- améliorer l'information sur les ressources et les équipements utilisés pour l'alimentation en eau potable,
- finaliser la mise en place des arrêtés de périmètres de protection sur les captages, (le département est concerné par sept captages prioritaires),
- lutter contre les pollutions diffuses de nitrates et de pesticides dans les aires d'alimentation des captages,
- mettre en place des schémas d'alerte pour les captages en eau superficielle,



- réserver certaines ressources à l'eau potable (cénonanien captif : sous céno-turonien),
- maintenir ou améliorer la qualité des eaux de baignade.

7- Maîtriser les prélèvements d'eau :

- assurer l'équilibre entre la ressource et les besoins,
- économiser l'eau,
- gérer les prélèvements de manière collective dans les zones de répartition des eaux,
- faire évoluer la répartition spatiale et temporelle des prélèvements,
- gérer la crise.

8- Préserver les zones humides et la biodiversité :

- recréer des zones humides disparues, restaurer les zones humides dégradées, pour contribuer à l'atteinte du bon état des masses d'eau de cours d'eau associées.

9- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs :

- restaurer le fonctionnement des circuits de migration,
- assurer la continuité écologique des cours d'eau,
- assurer une gestion équilibrée de la ressource piscicole,
- mettre en valeur le patrimoine halieutique.

10- Préserver les têtes de bassins versants :

- adapter les politiques publiques à la spécificité des têtes de bassin.

11- Réduire le risque d'inondation par les cours d'eau :

- améliorer la conscience et la culture du risque et la gestion de la période de crise,
- arrêter l'extension de l'urbanisation des zones inondables,
- améliorer la protection dans les zones déjà urbanisées,
- réduire la vulnérabilité dans les zones inondables.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux "Val de Cher"

Par ailleurs, **la commune est concernée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin du "Cher aval"** en cours d'élaboration.

Le SAGE est la déclinaison du SDAGE du bassin "Loire-Bretagne" à l'échelle du sous bassin correspondant à une unité hydrographique cohérente. Ce schéma fixe les objectifs d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative des ressources en eau superficielle et souterraine et des écosystèmes aquatiques, ainsi que de préservation des zones humides.

Le schéma départemental d'alimentation en eau potable

Par délibération du 18 juin 2009, le Conseil général a actualisé son schéma. Les objectifs de l'actualisation visent à :

- disposer d'un document de référence pour l'alimentation en eau potable à l'horizon 2020,
- assurer la sécurisation de l'approvisionnement,
- prendre en compte les modalités de gestion de la nappe du cénonanien,
- réorienter et adapter les propositions du précédent schéma.

5.4. LE PLAN DE PROTECTION DE L'ATMOSPHÈRE DE L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE

Conformément au code de l'environnement, un plan de protection de l'atmosphère a été élaboré sur l'agglomération tourangelle.

Le plan a pour objectifs de ramener la concentration de polluants dans l'air en-dessous des valeurs limites fixées par la réglementation et de définir des mesures d'urgence limitant l'ampleur et les effets des pics de pollution.

Le périmètre retenu est celui du SCOT de l'agglomération tourangelle.

Le plan de protection de l'atmosphère a été approuvé le 16 Novembre 2006. Des indicateurs plaident pour que des actions soient engagées, afin d'anticiper une possible dégradation et établir une réglementation plus sévère dans le futur.

A ce titre, deux polluants ont été ciblés : le dioxyde d'azote (NO₂) et les composés organiques volatils (COV : hydrocarbures, solvants,...) précurseurs d'ozone.

Pour chacun d'eux, le plan de protection propose deux axes de progrès et vingt-quatre actions concrètes pour reconquérir la qualité de l'air dans l'agglomération, certaines pouvant être mises en œuvre dans le cadre des Plans Locaux d'Urbanisme.

En particulier, la réduction des émissions des sources mobiles (transports), qui interviennent pour plus de 55% dans les émissions de NO_x, est une priorité.

Dans ces conditions, le développement de l'intermodalité, en favorisant l'usage des deux roues, l'incitation aux moyens de transports alternatifs à la voiture (développement des transports en commun), notamment pour les déplacements domicile-travail, l'intégration des déplacements dans les choix d'urbanisme sont nécessaires. Ces actions concourent dans le même temps à la lutte contre le changement climatique.

5.5. LE SCHÉMA DÉPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE (SDAGV)

Le SDAGV, introduit par la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000, définit les obligations des communes en matière de réalisation d'aires d'accueil des gens du voyage et de mesures d'accompagnement social.

En ce qui concerne l'Indre-et-Loire, ce schéma, approuvé par décision conjointe du Préfet et du Président du Conseil général en date du 14 juin 2002, a défini la réalisation d'aires d'accueil sur le territoire des communautés de communes incluses dans le périmètre du SCOT.

Montlouis-sur-Loire dispose d'une aire d'accueil localisée à l'entrée Nord-Ouest de la commune.

L'avenant portant révision du SDAGV en date du 30 juillet 2010 aborde les questions de sédentarisation des gens du voyage.

La réflexion sur les enjeux et réponses en matière de sédentarisation est déjà engagée par la ville de Montlouis-sur-Loire. Un projet est à l'étude au Sud/Est de la commune à proximité de la RD140 au lieudit "les Aujoux".

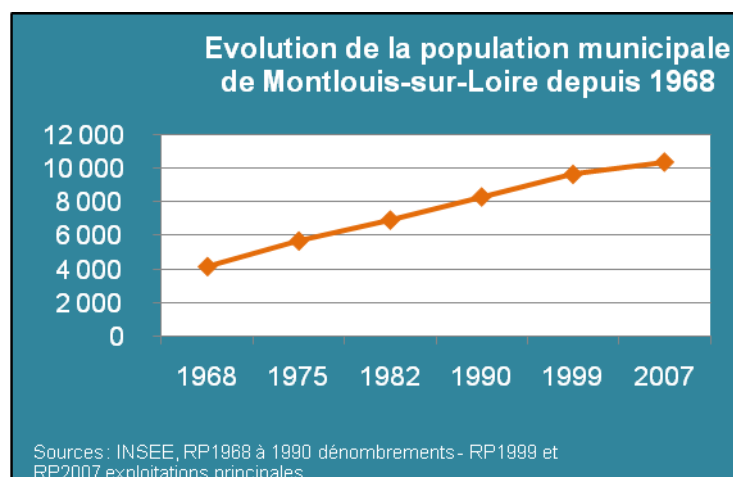
CHAPITRE 2 : UNE VILLE EN DYNAMIQUE

1. UNE DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE

1.1. UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE PORTÉE PAR LE SOLDE MIGRATOIRE

MONTLOUIS-SUR-LOIRE CONTINUE SA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ...

Depuis le recensement de 1968, la population municipale de Montlouis-sur-Loire est en constante augmentation. En 2008, elle recense **10.444 habitants** soit près de 43% de la population résidante dans la Communauté de Communes de l'Est Tourangeau (24.223 habitants).



... MAIS À UN RYTHME MOINS SOUTENU.

Cette croissance démographique s'atténue au fil des recensements. Alors que Montlouis-sur-Loire enregistrait une hausse de sa population de +4,5%/an entre 1968 et 1975, le taux de variation annuel moyen de la population n'est plus que de +0,9%/an entre 1999 et 2007.

Ce ralentissement s'observe également sur l'ensemble des communes de la CCET à l'exception de Véretz qui s'affirme avec un développement entre 1999 et 2007 nettement supérieur aux autres (+3,4%/an).

	POPULATION MUNICIPALE			Variation de population *	
	1990	1999	2007	1990-1999	1999-2007
Azay-sur-Cher	2 408	2 707	2 915	+1,3%	+0,9%
Larçay	1 751	2 035	2 285	+1,7%	+1,5%
Montlouis-sur-Loire	8 309	9 653	10 381	+1,7%	+0,9%
Véretz	2 709	3 022	3 942	+1,2%	+3,4%
La Ville-aux-Dames	4 193	4 643	4 700	+1,1%	+0,2%
C.C.E.T.	19 370	22 060	24 223	+1,5%	+1,2%

SCOT	320 532	338 858	353 756	+0,6%	+0,5%
Aire urbaine	353 790	376 131	397 010	+0,7%	+0,7%

Sources : INSEE, RP1990 dénombrement - RP1999 et RP2007 exploitations principales

* (en taux de variation annuel moyen)

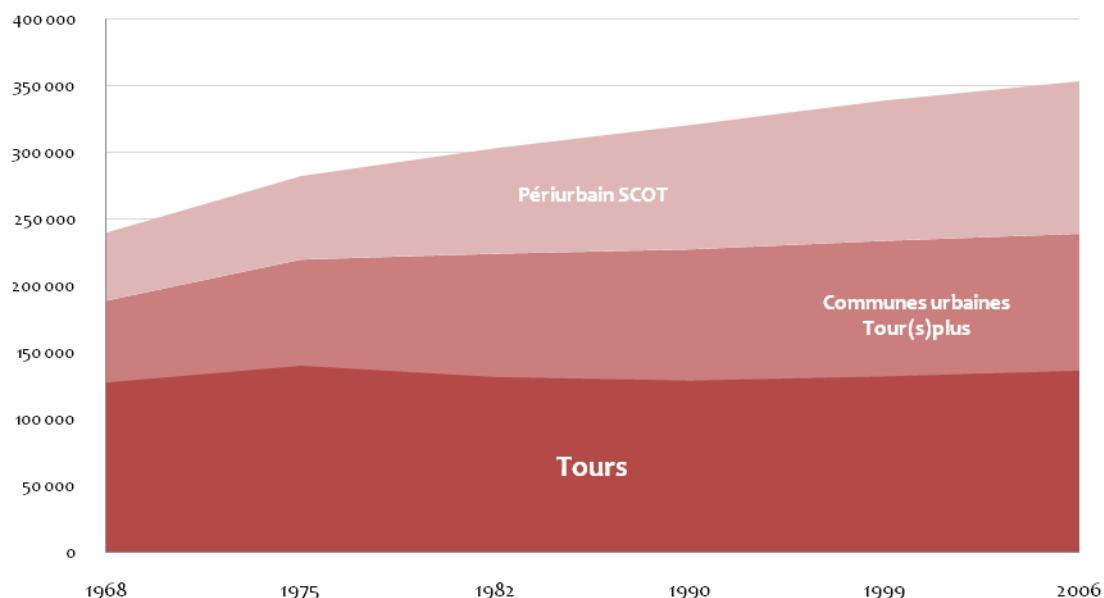
UN SOLDE MIGRATOIRE QUI PORTE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ...

Depuis près de 40 ans, le dynamisme démographique de Montlouis-sur-Loire s'illustre davantage par son solde migratoire qui est supérieur à son solde naturel, traduisant l'attractivité de cette commune. Cependant, ce "phénomène" s'atténue ; entre 1975 et 1982, 91% de la croissance était liée au solde migratoire contre 69% en 2007.

	1990 - 1999				1999 - 2007			
	Variation de population	Solde naturel	Solde migratoire	Part du solde migratoire	Variation de population	Solde naturel	Solde migratoire	Part du solde migratoire
Montlouis-sur-Loire	+ 1 344	269	1 075	80,0%	+ 728	229	499	68,5%
C.C.E.T.	+ 2 690	678	2 012	74,8%	+ 2 163	1 031	1 132	52,3%

Sources : INSEE, RP1999 et RP2007 exploitations principales

Poids démographique des différents territoires de l'agglomération



... TRADUISANT SON ATTRACTIVITÉ RÉSIDENIELLE

Au-delà du solde migratoire, on constate que Montlouis-sur-Loire est une commune attractive :

- elle enregistre un nombre d'arrivants supérieur à celui des sortants (respectivement 2.452 entrées pour 1.884 sorties),
- elle porte près de 53% du dynamisme migratoire de la Communauté de Communes de l'Est Tourangeau.

Son attractivité est fortement liée à l'arrivée de jeunes enfants (0-14 ans) avec leurs parents (30-39 ans) issus à 44% de la Communauté d'agglomération et à 32% de l'extérieur du département. Cette typologie de ménages représente près de 48% des arrivées dans la commune entre 2002 et 2007. À noter également une arrivée importante de personnes âgées entre 40 et 59 ans.

Son taux de renouvellement est d'environ 25% puisque 75% de la population résidente actuelle vivaient dans le même logement ou un autre logement de Montlouis-sur-Loire cinq ans auparavant.

	Population	Flux entre 2002 et 2007			
		Arrivants	Sortants	Solde	Stables
Azay-sur-Cher	2 746	632	585	+ 47	2 114
Larçay	2 155	549	401	+ 148	1 606
Montlouis-sur-Loire	9 656	2 452	1 884	+ 568	7 204
Véretz	3 573	1 158	815	+ 342	2 416
La Ville-aux-Dames	4 423	844	871	- 27	3 579
C.C.E.T.	22 554	5 634	4 557	+ 1077	16 920

Source : INSEE, RP2007 exploitation complémentaire
Champ statistique : Personnes âgées de 5 ans ou plus

1.2. UNE COMMUNE QUI RESTE JEUNE MALGRÉ UNE DYNAMIQUE DE VIEILLISSEMENT

À l'image de 1999, on constate que la population résidente de Montlouis-sur-Loire est globalement jeune, avec 28% de moins de 20 ans contre 18% de 60 ans ou plus (soit un indice de vieillesse de 73²).

Cependant, on remarque que les séniors portent le développement démographique de cette commune et que sa population continue d'être de plus en plus vieillissante : les 60-74 ans progressent de 19,7% entre 1999 et 2007 et les 75 ans ou plus de 22,1%. Ce phénomène de vieillissement de la population est nettement moins important que dans la CCET, où en moyenne les 60 ans ou plus ont augmenté de 32% entre 1999 et 2007 (contre 21% à Montlouis-sur-Loire).

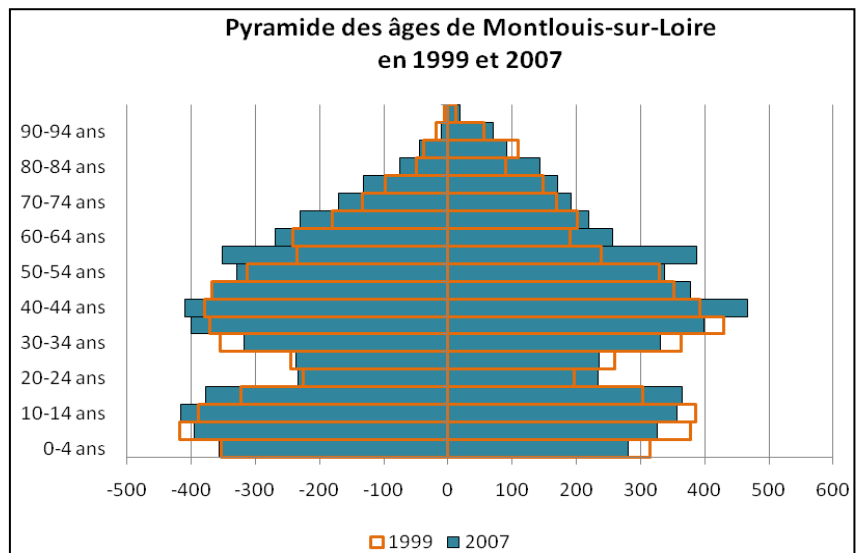
² Cela signifie qu'il y a 73 personnes âgées de 60 ans ou plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans

PARTIE 1 : LE DIAGNOSTIC

	Répartition par classes d'âges en 2007					Evolution 1999 – 2007				
	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 ans et plus	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 ans et plus
Montlouis-sur-Loire	27,7	23,0	29,1	12,9	7,3	+0,3%	-2,4%	+16,1%	+19,7%	+22,1%
C.C.E.T.	27,5	22,9	30,4	13,1	6,2	+4,2%	-1,4%	+12,9%	+33,4%	+29,1%

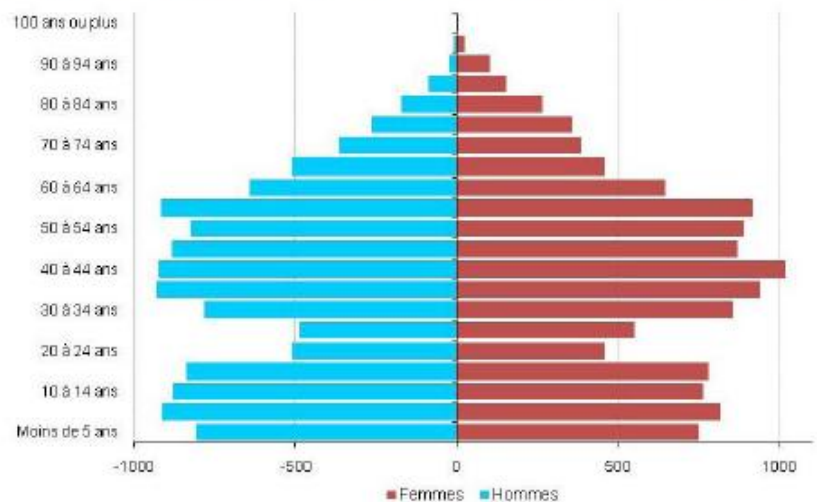
Sources : INSEE, RP1999 et RP2007 exploitations principales

Le vieillissement de la population se traduit très clairement dans la pyramide des âges suivante. De plus, à l'image de 1999, les 20-29 ans sont peu présents à Montlouis-sur-Loire contrairement aux moins de 20 ans et aux 35-49 qui sont les plus nombreux.



L'indice de vieillesse de la Communauté de Communes de l'Est Tourangeau est de 49. Autrement dit pour 100 personnes de moins de 20 ans, 49 ont plus de 65 ans. **Bien que vieillissante, la population de l'Est Tourangeau reste plus jeune comparativement à celle du Département et du SCOT.**

Graphique 2 : Pyramide des âges de la Communauté de Communes de l'Est Tourangeau en 2006.



Sources : INSEE : RP 1999 et RP 2006, exploitation principale

Tableau 3 : Répartition par classe d'âge en 2006 et indice de vieillesse.

	Moins de 20 ans	20 - 64 ans	Plus de 65 ans	Indice de vieillesse *
Azay-sur-Cher	27,3%	61,7%	11,0%	40
La Ville-aux-Dames	24,9%	59,9%	15,2%	61
Larçay	26,9%	62,1%	11,0%	41
Montlouis-sur-Loire	27,7%	57,2%	15,2%	55
Véretz	31,0%	59,4%	9,6%	31
CC de l'Est Tourangeau	27,6%	59,1%	13,4%	49
Département	24,5%	57,8%	17,8%	73
Aire urbaine	24,9%	59,2%	16,0%	64
SCOT	24,4%	59,3%	16,3%	67

*Indice de vieillesse : Nombre de personnes âgées de plus de 65 ans pour 100 personnes de moins de 20 ans.

Source : INSEE : RP 1999 et RP 2006, exploitation principale

1.3. UNE TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES QUI CONTINUE DE DIMINUER

A l'instar des évolutions locales et plus globalement nationales, Montlouis-sur-Loire continue de faire face à une diminution constante du nombre de personnes par ménage depuis 1968 : une résidence principale accueillait 3,3 personnes en 1968 contre 2,5 en 2007. Cette réduction de la taille des ménages est liée à la décohabitation juvénile, puis au veuvage, à l'éclatement des structures familiales ou encore à l'allongement de l'espérance de vie.

Globalement, le nombre de ménages de Montlouis-sur-Loire est en hausse constante depuis 1968. En 2007, cette commune recense 4.004 ménages, soit une hausse de 16,2% par rapport à 1999. En parallèle, sa population des ménages augmente presque deux fois moins vite.

	Nombres de ménages					Taille des ménages		
	1990	1999	2007	Evolution 1990-1999	Evolution 1999-2007	1990	1999	2007
Monlouis-sur-Loire	2 822	3 447	4 004	+ 22,1%	+ 16,2%	2,9	2,7	2,5
C.C.E.T	6 366	7 791	9 292	+ 22,4%	+ 19,3%	3,0	2,8	2,6

Sources : INSEE, RP1990 dénombrement – RP1999 et RP2007 exploitations principales

Sachant qu'un ménage occupe une résidence principale, il est aisé d'en conclure que pour un même nombre de logements construits, l'apport de population est moindre. **Autrement dit, sur le plan quantitatif maintenir un chiffre de population constant absorbe une part importante de la construction de logements neufs.**

Tableau 4 : Taille et dénombrement des ménages.

	Taille des ménages 1999	Taille des ménages 2006	Nombre de ménages en 1999	Nombre de ménages en 2006	Evolution annuelle moyenne taille des ménages
Azay-sur-Cher	2,79	2,64	964	1089	-0,8%
La Ville-aux-Dames	2,77	2,52	1640	1772	-1,3%
Larçay	2,75	2,58	716	876	-0,9%
Montlouis-sur-Loire	2,71	2,53	3452	3968	-1,0%
Véretz	2,90	2,77	1028	1366	-0,7%
CC de l'Est Tourangeau	2,76	2,58	7800	9071	-1,0%
Département	2,33	2,21	231364	255350	-0,7%
Aire urbaine	2,30	2,18	159267	176888	-0,8%
SCOT	2,27	2,13	145639	160984	-0,9%
Communes périurbaines SCOT	2,74	2,58	37359	43028	-0,8%

Sources : INSEE : RP 1999 et RP 2006, exploitation complémentaire

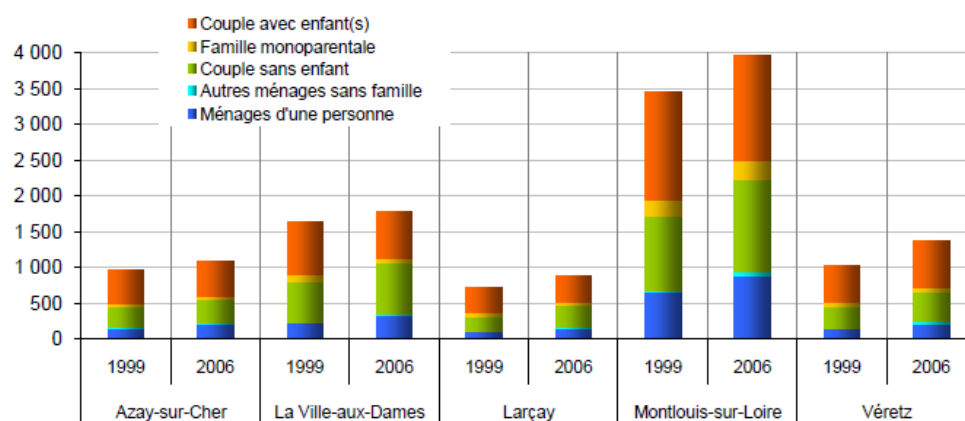
DES PETITS MÉNAGES DE PLUS EN PLUS NOMBREUX

Face à une taille de ménages qui diminue, on constate que les petits ménages (1 et 2 personnes) ont fortement augmentés entre 1999 et 2007 (respectivement +34 et +29%).

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes et +
1999	19,4%	32,8%	18,0%	21,1%	7,1%	1,7%
2007	22,4%	36,0%	17,2%	17,1%	6,1%	1,3%
Evolution	+ 34%	+ 29%	- 11%	- 6%	- 1%	- 12%

Sources : INSEE, RP1999 et RP2007 exploitations principales

Graphique 3 : Evolution de la typologie des ménages de 1999 à 2006.



Sources : INSEE : RP 1999 et RP 2006, exploitation complémentaire

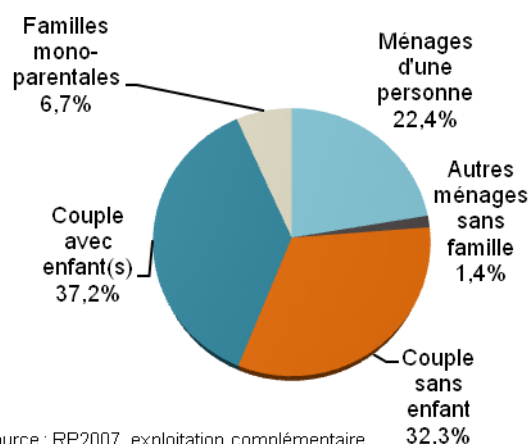
En revanche, les ménages de plus de trois personnes sont moins nombreux, mais la "perte" est moins conséquente que le gain de petits ménages (part oscillant entre -1% pour les ménages de 5 personnes à -12% pour ceux de 6 personnes et plus). Ils représentent tout de même 42% des ménages en 2007 contre 48% en 1999.

UN TERRITOIRE D'ACCUEIL DES FAMILLES AVEC ENFANT(S)

Malgré une nette progression des ménages d'une personne, les familles représentent 73% des ménages, soit +9% par rapport à 1999. Ce sont d'ailleurs celles avec enfant(s) qui dominent : 44% des ménages (+4,5%).

A noter malgré tout que ce sont les couples sans enfant qui enregistrent une augmentation la plus élevée entre les deux recensements : +15,7%.

Structure familiale des ménages en 2007



1.4. UNE POPULATION ACTIVE QUI ÉVOLUE DANS SA STRUCTURE

73% D'ACTIFS À MONTLOUIS-SUR-LOIRE

Montlouis-sur-Loire recense un nombre d'actifs deux à quatre fois supérieur aux autres communes de la CCET : 4.884 actifs en 2007 dont 4.506 actifs ayant un emploi. Cependant, si on rapporte ce nombre d'actifs à la population totale de Montlouis-sur-Loire, on constate que cette commune enregistre un des taux d'activité des 15-64 ans le plus faible (73,1%). Ceci s'explique par une part plus importante d'étudiants (10,2%).

	Nombres d'actifs	Taux d'activité
Azay-sur-Cher	1 481	75,5%
Larçay	1 150	73,5%
Montlouis-sur-Loire	4 884	73,1%
Véretz	2 009	78,6%
La Ville-aux-Dames	2 164	68,1%
C.C.E.T.	11 688	73,3%

Source : INSEE, RP2007 exploitation principale

Champ statistique : Personnes âgées de 15 à 64 ans

UNE FORTE PROGRESSION DES CADRES ET DES EMPLOYÉS

Employés, professions intermédiaires et ouvriers représentent 79% de la population active de Montlouis-sur-Loire en 2007, avec une prédominance des employés (31,6% contre 29,3% en 1999).

Globalement, il y a quelques changements structurels par rapport à 1999 : la part des ouvriers diminue fortement (-4 pts contre -5,2 à la CCET) ce qui est compensé par la progression des cadres et des employés (respectivement +2,5 et +2,3 points). Les évolutions de Montlouis-sur-Loire sont différentes de celles observées sur la CCET et notamment pour les professions intermédiaires (respectivement -0,6 et +2,3 points).

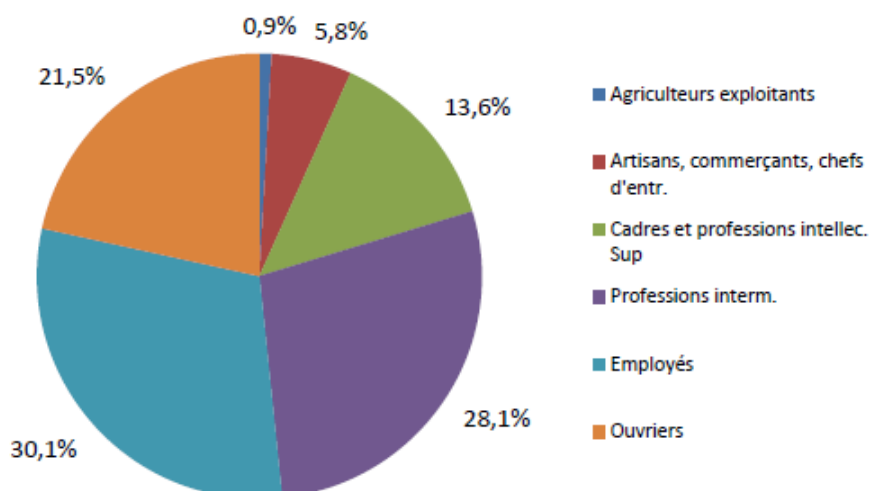
Il est à souligner qu'en valeur absolue, les cadres et les employés sont de plus en plus nombreux sur la commune (respectivement +35% et +18%).

	Agriculteurs exploitants	Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	Cadres et professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
1999	1,1%	6,6%	10,9%	25,5%	29,3%	26,7%
2007	1,5%	6,1%	13,4%	24,9%	31,6%	22,6%
Evolution (en pts)	+ 0,4	- 0,5	+ 2,5	- 0,6	+ 2,3	- 4,1
C.C.E.T Evolution (en pts)	- 0,1	- 0,7	+ 2,7	+2,6	+ 0,8	- 5,2

Sources : INSEE, RP1999 et RP2007 exploitations complémentaires

Champ statistique : Population active (actif occupé + chômeur) âgée de 15 à 64 ans

Répartition des catégories socioprofessionnelles (CSP) en 2006 sur le territoire de la CCET



Source : INSEE : RP 2006, exploitation complémentaire

2. UN PARC DE LOGEMENTS QUI POURSUIT SA DIVERSIFICATION

En 2007, Montlouis-sur-Loire recense 4.273 logements, soit une hausse moyenne de 1,8% par an par rapport à 1999. Ce parc se répartit de la manière suivante :

- 93,7% de résidences principales,
- 1,9% de résidences secondaires et logements occasionnels,
- 4,4% de logements vacants.

RÉPARTITION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES EN 2007

	PARC DE LOGEMENT TOTAL	RÉSIDENTS PRINCIPALES		POIDS DANS LA CCET
		Nb	%	
Montlouis-sur-Loire	4 273	4 004	93,7%	43,1%
C.C.E.T.	9 886	9 292	94,0%	

SOURCE : INSEE, RP2007 EXPLOITATION PRINCIPALE

2.1. UN PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES QUI POURSUIT SA CROISSANCE

Le parc des résidences principales de Montlouis-sur-Loire en 2007 comptabilise 4.004 unités, soit une augmentation de 557 logements par rapport à 1999. Cette dynamique est moins importante que celle observée au sein de la CCET (respectivement +16,2% et +19,3%) mais est à l'image de celle d'Azay-sur-Cher. À noter qu'en part relative, ce parc est également plus important, atteignant 93,7% en 2007 contre 93,3% en 1999.

EVOLUTION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES DEPUIS 1990

	VARIATION ABSOLUE		VARIATION RELATIVE	
	1990-1999	1999-2007	1990-1999	1999-2007
Montlouis-sur-Loire	+ 625	+ 557	+22,1%	+16,2%
C.C.E.T.	+ 1 425	+ 1 501	+22,4%	+19,3%

Sources : INSEE, RP1990 dénombrement - RP1999 et RP2007 exploitations principales

À l'image de la Communauté de Communes de l'Est Tourangeau, Montlouis-sur-Loire revient à un taux de vacance supérieur à 1990, alors que ce phénomène avait diminué entre 1990 et 1999. En 2007, 4,4% des logements étaient vacants, soit une hausse de 1 point par rapport à 1999.

En parallèle, les résidences secondaires et logements occasionnels continuent de diminuer, tant en part relative qu'absolue. Ces logements représentaient 4,5% en 1990 (141 unités) contre 1,9% actuellement (82 unités). Globalement, cette situation est homogène sur l'ensemble des communes de la CCET.

EVOLUTION DES RÉSIDENCES SECONDAIRES ET LOGEMENTS VACANTS ENTRE 1999 ET 2007

	Résidences secondaires et logements occasionnels			Logements vacants		
	1999	2007		1999	2007	
	%	Nb	%	%	Nb	%
Montlouis-sur-Loire	3,4%	82	1,9%	3,3	187	4,4%
C.C.E.T.	3,4%	213	2,2%	3,3	381	3,9%

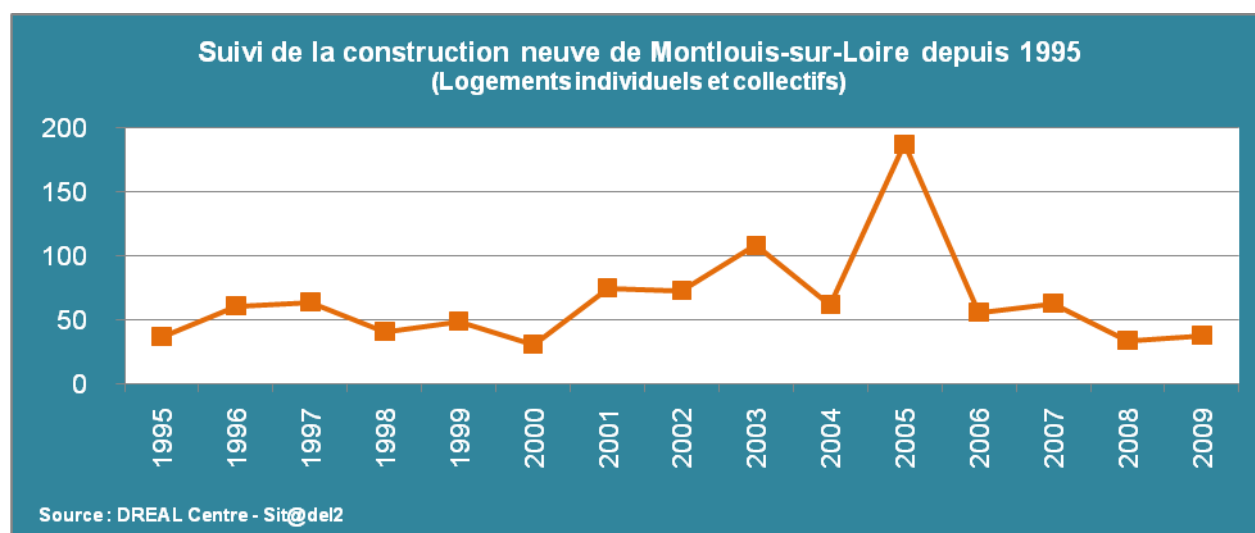
Sources : INSEE, RP1999 et RP2007 exploitations principales

2.2. UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS IRRÉGULIÈRE

De 1995 à 2009, près de 980 logements ont été construits à Montlouis-sur-Loire soit une moyenne annuelle de 65 unités.

Comme en témoigne la courbe suivante, elle enregistre un rythme de construction de logements irrégulier depuis 1995. Trois grandes périodes se distinguent :

- 1995 – 2000 : un flux de construction irrégulier relativement bas,
- 2000 – 2005 : accélération du rythme de construction,
- 2005 – 2009 : déclin de la production pour revenir au niveau de 1995.



Ces 980 logements construits à Montlouis-sur-Loire sur les quinze dernières années, représentent 35% de la construction enregistrée sur la CCET. Parmi eux, 77% sont des logements individuels, soit 754 unités.

A titre de comparaison sur des périodes de 5 ans, la construction neuve de logements collectifs est de plus en plus importante ces dernières années : 113 logements entre 2005 et 2009 (30%) contre 92 entre 2000 et 2004 (26%). Malgré une majorité de logements individuels construits, la structure du parc neuf tend à diversifier la structure globale du parc de Montlouis-sur-Loire.

	2000-2004				2005-2009			
	Total	Coll.	Ind.	% Ind.	Total	Coll.	Ind.	% Ind.
Azay-sur-Cher	116	6	110	95%	120	2	118	98%
Larçay	103	0	103	100%	123	9	114	93%
Montlouis-sur-Loire	349	92	257	74%	378	113	265	70%
Véretz	386	38	348	90%	86	0	86	100%
La Ville-aux-Dames	86	0	86	100%	304	121	183	60%
C.C.E.T.	1 040	136	904	87%	1 011	245	766	76%

Source : DRE Centre – Sit@del2

2.3. UN PARC DE LOGEMENTS À DOMINANTE INDIVIDUELLE MAIS QUI SE DIVERSIFIE

UN PARC DE LOGEMENTS PRINCIPALEMENT INDIVIDUEL ET DE GRANDS LOGEMENTS

Même si le parc de Montlouis-sur-Loire est à 83,4% individuel en 2007, il se distingue des quatre autres communes de la CCET à travers une présence plus marquée de logements collectifs. En effet, alors que cette part oscille entre 3,7% à Larçay et 13,5% à La Ville-aux-Dames, Montlouis-sur-Loire en comptabilise 14,7% en 2007.

A noter : le parc individuel est en progression (82,4% en 1999 contre 83,4% en 2007) alors que le collectif stagne (respectivement 14,6% et 14,7%).

RÉPARTITION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LE TYPE EN 2007

	Résidences principales	Individuel		Collectif		Autre ³	
		Nb	%	Nb	%	Nb	%
MONTLOUIS-SUR-LOIRE	4 004	3 338	83,4%	590	14,7%	76	1,9%
C.C.E.T.	9 292	8 200	88,3%	992	10,7%	99	1,1%

À l'image de la CCET, la diversité de la taille du parc des résidences principales est faible à Montlouis-sur-Loire. Les grands logements (T4 et plus) sont largement dominants (75% du parc en 2007) et sont d'ailleurs en progression par rapport à 1999 (72%). Les petits logements (T1 et T2) sont relativement "stables" contrairement aux T3 : -3 points.

TAILLE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES EN 2007

	Résidences principales	T1		T2		T3		T4		T5 et +	
		Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
MONTLOUIS-SUR-LOIRE	4 004	79	2,0	257	6,4	667	16,7	1 135	28,3	1 866	46,6
C.C.E.T.	9 292	126	1,4	463	5,0	1 342	14,4	2 638	28,4	4 722	50,8

Source : INSEE, RP2007 exploitation principale

Cette structure du parc en forme et en taille se répercute sur la répartition des ménages selon le statut d'occupation des logements.

³ Sont inclus dans cette catégorie : les logements foyers pour personnes âgées ; les chambres d'hôtels ; les habitations de fortune ; les pièces indépendantes louées, sous-louées ou prêtées à des particuliers ; les logements dans des immeubles à usage autre que l'habitation.

Tableau 15 : Répartition des logements selon la taille en 2006.

	% T1 et T2	% T3 et T4	% T5 et plus	Taille moyenne des rés. princ.
Azay-sur-Cher	4,7%	34,6%	60,7%	4,9
La Ville-aux-Dames	6,3%	52,1%	41,6%	4,3
Larçay	4,0%	32,1%	63,9%	5,0
Montlouis-sur-Loire	8,4%	45,0%	46,6%	4,4
Véretz	3,4%	36,6%	60,0%	4,9
CC de l'Est Tourangeau	6,4%	42,6%	51,0%	4,6
Département	18,6%	45,6%	35,8%	4,0
Aire urbaine	22,2%	44,2%	33,7%	3,9
SCOT	23,7%	44,3%	31,9%	3,8

Source : INSEE, RP2006 exploitation principale.

UN PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS PLUS PRÉSENT QUE DANS LA CCET

À l'image de l'ensemble des communes de la CCET, Montlouis-sur-Loire se caractérise par l'occupation prédominante du parc des résidences principales par leur propriétaire (69,9% en 2007 contre 69,2% en 1999).

Cependant, elle se caractérise par une offre locative plus développée (près de 3 ménages sur 10 sont locataires) et par un parc HLM plus important (17,6% contre une part qui oscille entre 1% à Azay-sur-Cher et 12% à La Ville-aux-Dames). Ce dernier représente d'ailleurs 63,4% du parc social total de la CCET en 2007.

TYPOLOGIE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LE STATUT D'OCCUPATION EN 2007

	Résidences principales	Propriétaire		Locataire privé		Locataire HLM		Autre ⁴	
		Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Montlouis-sur-Loire	4 004	2 797	69,9	509	12,7	643	16,1	55	1,4
C.C.E.T.	9 292	7 059	76,0	1 107	11,9	1 013	10,9	112	1,2

Source : INSEE, RP2007 exploitation principale

Par rapport à 1999, on constate que seuls les logés gratuitement sont moins nombreux. A contrario, les locataires privés ont connu une croissance plus accrue : +34% contre +17% pour les propriétaires et + 10% pour les locataires HLM.

Le parc HLM est donc présent sur cette commune et progresse comme en témoigne le tableau suivant relatif à la production de logements locatifs sociaux : alors que 53 unités ont été construites entre 2000 et 2004, on en recense 95 entre 2005 et 2008.

FLUX DE LA CONSTRUCTION HLM

	2000-2004			2005-2008		
	Total logts.	H.L.M	Part H.L.M	Total logts.	H.L.M	Part H.L.M
Montlouis-sur-Loire	349	53	6,7%	340	95	27,9%
C.C.E.T	1 040	128	12,3%	916	134	14,6

Source : DRE Centre – Sit@del2 ; DDT37

Au regard de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), Montlouis-sur-Loire continue d'être concernée par un déficit de logements HLM. Le patrimoine social est géré à 65% par Val Touraine Habitat avec 475 logements sur 732 en 2008 et à 33% par le Nouveau Logis Centre Limousin. Globalement, le parc HLM total est collectif (70,4%) et est principalement composé de logements intermédiaires (63,9% de T3 et T4).

⁴ Sont inclus les ménages qui ne sont pas propriétaires de leur logement et qui ne paient pas de loyer, telles que les personnes logées gratuitement chez des parents, des amis, leur employeur, ...

Tableau 16 : Typologie du parc selon le statut d'occupation en 2006.

	Propriétaire	Locataire privé	Locataire HLM	Logé gratuitement
Azay-sur-Cher	85,4%	11,4%	1,1%	2,1%
La Ville-aux-Dames	76,6%	10,4%	12,0%	1,0%
Larçay	82,2%	9,4%	7,0%	1,4%
Montlouis-sur-Loire	69,9%	12,7%	16,1%	1,4%
Véretz	80,9%	13,6%	5,0%	0,5%
CC de l'Est Tourangeau	75,9%	11,9%	10,9%	1,3%
Département	58,1%	23,0%	17,0%	1,9%
Aire urbaine	53,4%	25,5%	19,4%	1,7%
SCOT	50,8%	26,6%	20,8%	1,7%

Source : INSEE, RP2006 exploitation principale.

2.4. UN PARC DE LOGEMENTS GLOBALEMENT RÉCENT

PRÈS DE 60% DES LOGEMENTS ONT MOINS DE 35 ANS

La répartition des logements selon la date de construction témoigne de l'histoire et du phasage de l'urbanisation de Montlouis-sur-Loire. Au regard du tableau suivant, on constate que son parc est globalement récent puisque plus de 59% des logements ont été construits après 1975 (40,5% après 1982). Seuls 17,3% ont été construits avant 1949.

À titre de comparaison, le parc de Montlouis-sur-Loire est cependant moins récent que ceux des autres communes de la CCET (à l'exception de celui d'Azay-sur-Cher).

	Avant 1949	De 1949 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 1989	De 1990 à 1998	De 1999 à 2005
Azay-sur-Cher	33,7%	11,7%	17,3%	14,9%	11,1%	11,2%
Larçay	18,3%	13,1%	19,3%	15,9%	19,2%	14,3%
Montlouis-sur-Loire	17,3%	23,6%	18,7%	14,0%	15,1%	11,3%
Véretz	17,2%	9,6%	20,7%	10,0%	11,8%	30,6%
La Ville-aux-Dames	10,2%	23,9%	24,1%	15,9%	18,4%	7,5%
C.C.E.T.	17,9%	19,0%	20,0%	14,0%	15,2%	13,8%

Source : INSEE, RP2007 exploitation principale

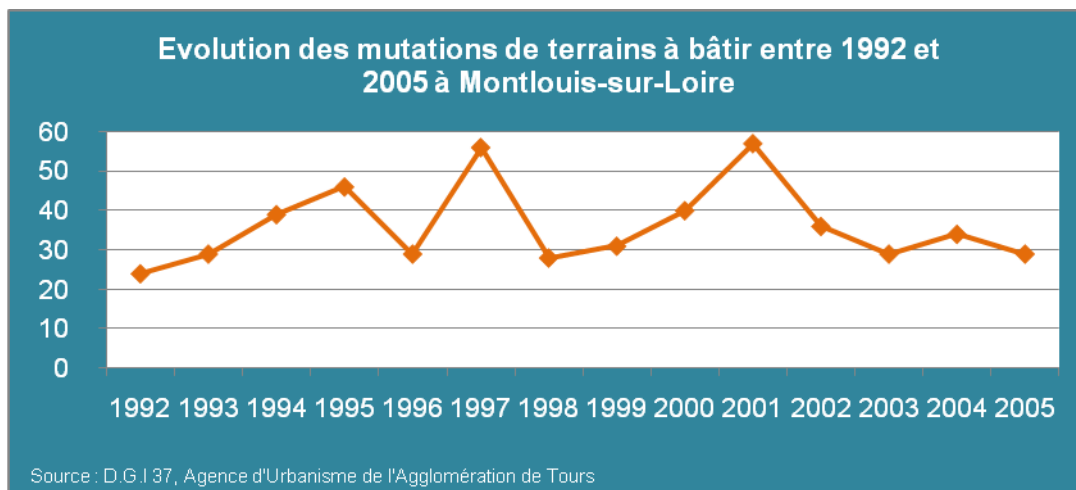
De ce fait, il y a très peu de logements inconfortables⁵ sur la commune en 2007. D'après le recensement, seuls 117 logements ne sont pas équipés de salle(s) de bains (*avec douche ou baignoire*), soit 2,7% du parc de logements en 2007 (contre 3,3% en 1999).

⁵ Sont inclus les logements ayant ni baignoire ni douche et ceux avec baignoire ou douche hors pièce réservée.

3. LE MARCHÉ FONCIER

3.1. LE MARCHÉ FONCIER NU

Avec une moyenne de 36 ventes entre 1992 et 2005, les mutations de terrains à bâtir destinées à la construction de logements individuels sont irrégulières. Elles représentent en moyenne 33% des ventes réalisées au sein de la CCET sur la même période. Les ventes réalisées en 2005 reviennent au niveau de 1998 (36 ventes).



Pour la suite des analyses du marché foncier non bâti, les données PERVAL seront utilisées sur la période 2005 – 2008 afin d'avoir une appréciation du marché plus récente.

Entre 2005 et 2008, sur les 159 ventes réalisées au sein de la CCET, 53 concernent Montlouis-sur-Loire (33%). Le prix médian hors taxe au m² de ces terrains est de 80 euros soit un prix de vente à la parcelle de 54.000 euros pour une surface moyenne de 1.066 m². Le marché de Montlouis-sur-Loire et ses caractéristiques se positionne comme une "moyenne" par rapport aux quatre autres communes de la CCET.

A noter une augmentation du foncier moins prononcée que dans la CCET : +41% du prix médian hors taxes en euros des terrains entre 2005 et 2008 contre +75% pour la CCET.

Ventes des terrains à bâtir destinés à l'habitation individuelle entre 2005 et 2008

	Nombre de mutations	Surface médiane en m ²	Prix médian des terrains en € HT	Prix médian des terrains en € HT / m ²
Azay-sur-Cher	7	1 593	90 000	51
Larçay	48	879	57 500	99
Montlouis-sur-Loire	53	1 066	54 000	80
Véretz	28	2 274	76 924	53
La Ville-aux-Dames	23	938	65 700	96
C.C.E.T.	159	1 227	73 501	86

Source : PERVAL 2005-2008

Les acquéreurs des terrains individuels à vocation résidentielle sont originaires à 34% de la commune et à 26,4% de Tours.

3.2. LE MARCHÉ FONCIER BÂTI

Le marché immobilier lié aux appartements présente trop peu de mutations pour être analysé ; il est soumis au secret statistique.

Entre 2005 et 2008, Montlouis-sur-Loire a connu une baisse du nombre de mutations et de la surface totale habitable. Cette chute des ventes n'a cependant pas eu de conséquences sur les prix des biens qui continuent d'augmenter.

Montlouis-sur-Loire	Nombre de mutations	Surface habitable médiane (en m ²)	Prix médian d'un bien (€ HT)
2005	99	91	150 502
2006	77	100	175 585
2007	63	80	178 000
2008	28	77	193 000 *

Source : PERVAL 2005-2008

* Basé sur 27 mutations au lieu de 28 en raison d'une mutation marginale par rapport aux autres avec un prix hors taxe de 1 520 000 euros

La provenance des acquéreurs témoigne une fois de plus de son attractivité : 39% sont issus de Tour(s)plus et 23% en dehors du SCOT. On constate malgré cela un attachement vis-à-vis de cette commune puisque 27% des acheteurs sont originaires de Montlouis-sur-Loire.

Avec un prix médian de 169.811 € HT, son marché immobilier de l'habitation individuelle se traduit par des prix inférieurs à ceux observés au sein de la CCET (à l'exception de La Ville-aux-Dames).

Répartition et caractéristiques des ventes de maisons entre 2005 et 2008

	Nombre de mutations	Surface médiane des terrains en m ²	Prix médian en (€ HT)	Prix médian à la pièce (€ HT)
Azay-sur-Cher	99	1 000	198 650	36 933
Larçay	53	757	225 753	40 080
Montlouis-sur-Loire	267	525	169 811	35 362
Véretz	122	699	193 272	37 200
La Ville-aux-Dames	124	511	167 805	33 342
C.C.E.T.	665	641	180 000	36 019

Source : PERVAL 2005-2008

En moyenne, les acquéreurs ont 40 ans, soit 13 ans de moins que les vendeurs des biens mobiliers individuels. Ce marché attire davantage les jeunes, avec 17,3% d'acheteurs âgés de moins de 30 ans et 41,7% âgés entre 30 et 39 ans (respectivement 15,4% et 39,1% pour la CCET).

À partir de 30 ans, l'achat de maisons concerne de grands logements (T5 et plus) alors que les moins de 30 ans sont davantage attirés par des logements intermédiaires (à 50% pour des T3 et T4).

4. ÉQUIPEMENTS, COMMERCES, CULTURE

La commune de Montlouis-sur-Loire présente un niveau d'équipements et de services nettement supérieur à celui des communes environnantes. Néanmoins, certaines fonctions demanderaient à être renforcées pour véritablement affirmer les potentiels de Montlouis. Les enjeux visent à la fois à faciliter l'intégration urbaine des populations résidentes, à capter les usagers de passage tels que les actifs en provenance des autres communes et à canaliser certains utilisateurs potentiels des communes limitrophes.

4.1. UN APPAREIL COMMERCIAL DIVERSIFIÉ

L'appareil commercial de Montlouis se répartit sur trois principaux sites :

✚ Le centre bourg.

La rue du Maréchal Foch, ayant fait l'objet d'un traitement semi-piétonnier pour en consolider l'attractivité, et la place François Mitterrand, destinée à terme à être remodelée, accueillent environ 35% des commerces de la commune. Malgré cela, les migrations quotidiennes de près de 3/4 des actifs en dehors de la commune (domicile/travail), la concurrence des grandes zones commerciales périphériques et la présence de plusieurs pôles commerciaux sur la commune contribuent aux difficultés de maintien du commerce de proximité.

Les études menées au début des années 2000 mettaient en évidence l'identité et la qualité de l'offre commerciale tout en soulignant un manque d'accessibilité et de praticité (stationnement notamment).



Jour de marché dans le centre ancien

✚ Le centre commercial des Coteaux.

Ce site se compose d'un supermarché et d'une vingtaine de commerces et services d'accompagnement.

Il reste perçu comme un centre commercial bien organisé, accessible et pratique. On note toutefois des points de vigilance (voir étude de la CCI) avec notamment :

- une configuration (galerie marchande) et un environnement qui pouvant être requalifiés,
- une dimension réduite par rapport à sa fréquentation.



Le centre commercial des Coteaux

✚ Le centre commercial Sud Loire

C'est le site d'implantation du second supermarché de la commune. Il draine la population de l'Est de la commune ainsi que celle des communes limitrophes au Sud et à l'Est du territoire communal.

Perception des consommateurs lors de l'étude

- une zone commerciale plutôt appréciée : accès, qualité de l'offre,
- un positionnement de petit centre commercial périphérique en adéquation avec les besoins exprimés par les résidents : taille réduite, offre de qualité,
- un trait d'union avec les résidents des hameaux et du centre-bourg.



Le centre commercial Sud Loire

4.2. UNE OFFRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES À RAYONNEMENT INTERCOMMUNAL

Les équipements, par leur niveau de service, par leur rythme d'utilisation (quotidien, hebdomadaire, occasionnel...), par leur fréquence sur le territoire, par le caractère plus ou moins rare des prestations qui y sont rendues, structurent la fréquentation de l'espace.

Par grandes catégories d'équipements, le territoire de la ville de Montlouis-sur-Loire offre un panel varié de niveaux d'attractivité.

Equipements du centre ville de Montlouis-sur-Loire



Service à la population

- 1 - Mairie
- 2 - Point sécu / Restos du cœur
- 4 - Pompiers
- 5 - Services techniques municipaux
- 6 - La poste

Equipement lié à la santé et à l'action sociale

- 7 - Résidences personnes âgées
- 8 - Centre social / halte garderie
- 9 - Maison de la formation / ANPE

Scolaire

- 10 - Ecole maternelle R. Desnos
- 11 - Centre maternelle et loisir Arcadine
- 12 - Ecole primaire E. Gerbault
- 13 - Ecole primaire P. Racault
- 14 - Ecoles Ferry/Ralluères
- 15 - Collège R. Rebout

Equipement socio-culturel

- 16 - Centre culturel Pivert
- 17 - Galerie expo Foch
- 18 - Bibliothèque
- 19 - M.L.C. G. Brassens
- 20 - Espace Ligéria
- 21 - Centre de loisirs C. Pellegrin

Sportif

- 22 - Gymnase P. Racault
- 23 - Terrain de basket
- 24 - Gymnase L. Lagrange
- 25 - Jeu d'arc P. de Coubertin
- 26 - Terrain de pétanque
- 27 - Billard club

Tourisme

- 28 - Office du tourisme
- 29 - Caves touristique Courtemanche

Dans le domaine de la santé et de l'action sociale, Montlouis bénéficie d'un niveau de services aux populations qui répond aux besoins des résidents mais qui attirent aussi des habitants des communes riveraines. C'est le cas du service municipal de l'emploi et de la solidarité (SMES) du CLSH, rattaché à la direction des services à la population de la ville, qui accueille des jeunes de l'extérieur. La maison de retraite bénéficie aussi d'une fréquentation intercommunale. Elle est complétée localement par une résidence pour personnes âgées. Un relais d'assistantes maternelles a également été mis en place pour répondre aux besoins des actifs en provenance de l'extérieur. La poste est aussi un service essentiel, présent sur le territoire communal.

Dans le domaine scolaire, en dehors des trois écoles primaires dont la fréquentation est essentiellement communale, le collège de Montlouis constitue un critère déterminant pour l'implantation de couples avec enfants. Par ailleurs, il accueille des élèves en provenance de communes limitrophes, particulièrement de Saint-Martin-le-Beau.

Mais c'est surtout la diversité d'équipements sportifs, parmi lesquels le stand de tir, le complexe sportif municipal, ainsi que quelques activités spécifiques comme l'équitation, le tir à l'arc, le tennis, la piscine ou le motocross qui suscitent une fréquentation extérieure à la commune.

Il existe, par ailleurs, des équipements de proximité, de type "espaces de loisirs et de rencontre", tels que l'on en trouve dans le quartier des Coteaux.

DES ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS ET DES SERVICES D'ENVERGURE INTERCOMMUNALE

Montlouis dispose aussi de quelques équipements de niveau supérieur qui rayonnent sur un territoire élargi.

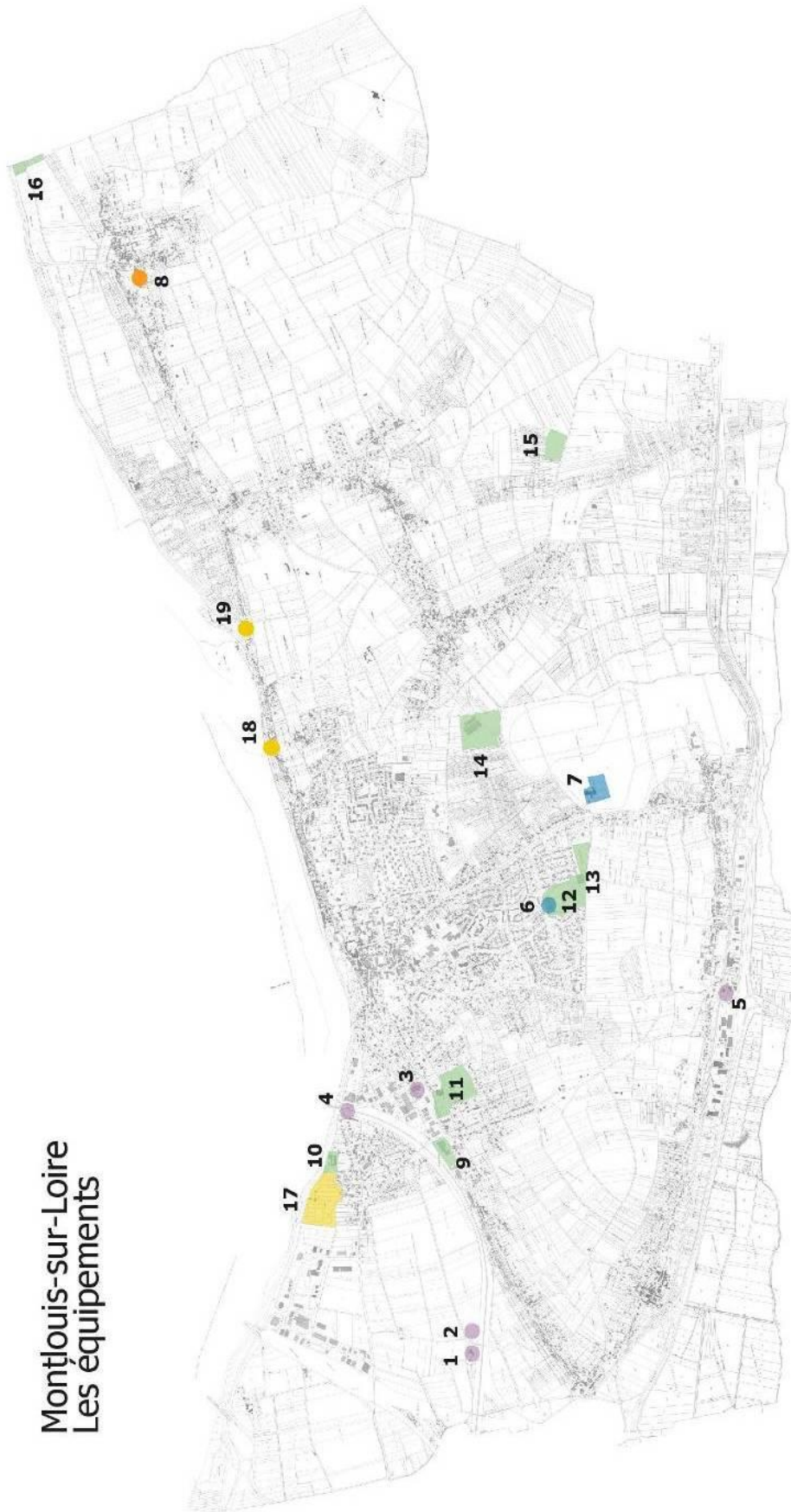
Les équipements de secours et de sécurité tels que les pompiers et la gendarmerie prodiguent un service qui répond aux besoins d'un territoire beaucoup plus vaste que l'échelle communale. Il en est de même pour les trois gares SNCF qui desservent la commune.

Par ailleurs, Montlouis accueille sur son territoire un certain nombre d'équipements d'envergure intercommunale qui assoient sa position de leader au sein de la communauté de communes. Elle en héberge le siège mais aussi, la déchetterie et l'aire d'accueil des gens du voyage.



La résidence "les Tuffeaux"

Montlouis-sur-Loire Les équipements



Service à la population

- 1 - Station d'épuration
- 2 - Déchetterie
- 3 - Services techniques municipaux
- 4 - Gare de Montlouis
- 5 - Gare de Veretz-Montlouis

Équipement lié à la santé et à l'action sociale

- 6 - Banque alimentaire
- 7 - Maison de retraite de la bourdaisière

Scolaire

- 8 - Ecole primaire R. Lejeau

Sportif

- 9 - Complexe sportif municipal
- 10 - Piscine
- 11 - Gymnase B. Mousset / Stade E. Chollet
- 12 - Parcs des coteaux / Chataigniers
- 13 - Terrains de tennis
- 14 - Club hippique Ecuries d'Anadée
- 15 - Stand de tir M. Bonin
- 16 - Terrain de moto-cross

Tourisme

- 17 - Camping
- 18 - Maison de la Loire
- 19 - Cave coopérative

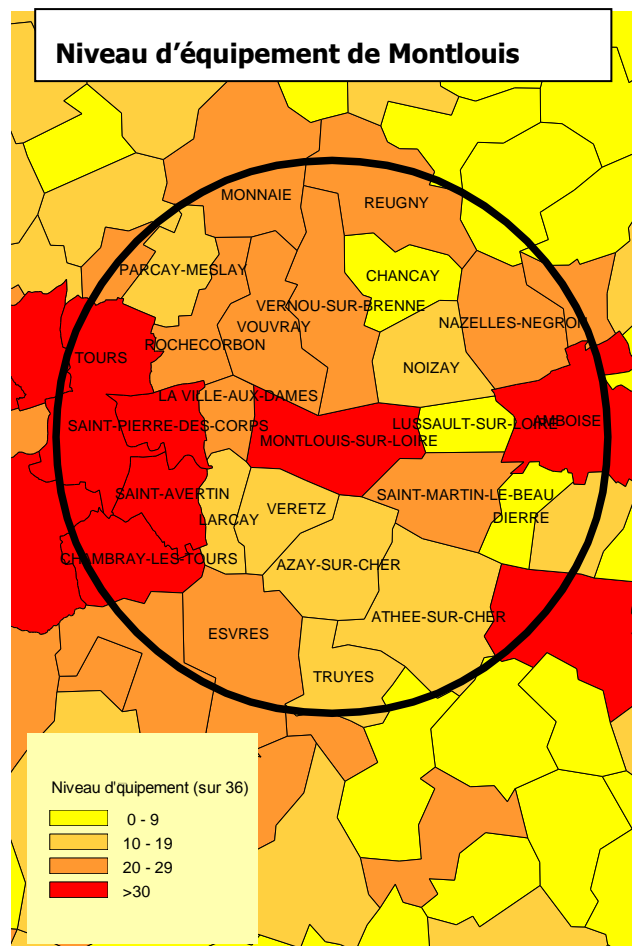
4.3. UNE VIVACITÉ CULTURELLE CERTAINE

Parmi les équipements et services polarisants, la dimension socioculturelle est déterminante. Montlouis est le lieu de manifestations régulières et d'événements qui valorisent et rythment la culture locale. Le festival Jazz en Touraine, à l'automne, en est l'événement le plus symptomatique. Grâce à une programmation très riche proposant des artistes de renommée internationale, le festival a acquis une notoriété et un rayonnement qui le rendent incontournable dans la région.

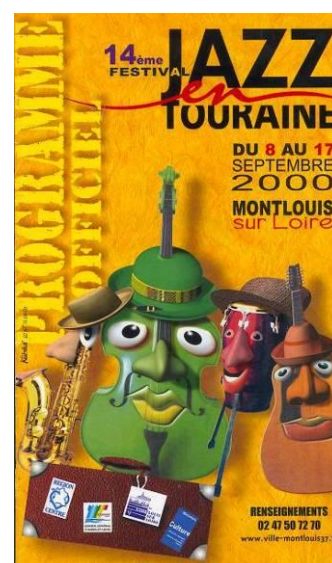
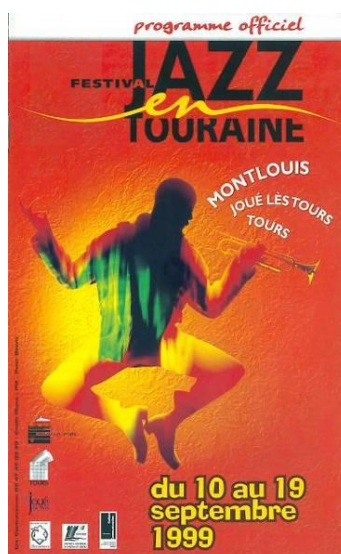
A cela peuvent être ajoutés les quatre marchés à thème qui rythment l'année et qui drainent un public extérieur à la commune et le Festival "Montlouis en fête".

Ces grands événementiels sont déterminants pour l'image de la commune à l'extérieur. Ils contribuent à faire de Montlouis un véritable pôle d'animation du territoire. Ce sont aussi des éléments symboliques qui favorisent la rencontre des habitants et dans lesquels ils s'identifient. Ils sont relayés tout au long de l'année par la programmation régulière des équipements culturels dont le plus polarisant est l'Espace Ligéria qui dispose d'une salle de spectacle. La Maison des Loisirs et de la création "Georges Brassens", l'école intercommunale de musique, et la bibliothèque viennent compléter cette offre culturelle à laquelle s'ajoutera la médiathèque du projet Cœur de ville en cours de réalisation.

Enfin, un tissu associatif très dense propose diverses activités dont le public est majoritairement communal.



Typologie réalisée à partir d'une série de 36 équipements définie par l'INSEE (Inventaire communal)



5. LA STRUCTURE ÉCONOMIQUE

5.1. UN PÔLE ÉCONOMIQUE TOURANGEAU DYNAMIQUE ET QUI SE TERTIARISE

UNE AGGLOMÉRATION, CENTRALITÉ D'UN BASSIN DE VIE DE PRÈS DE 100 COMMUNES, DONT LA DYNAMIQUE EST LÉGÈREMENT SUPÉRIEURE À LA MOYENNE NATIONALE

✚ Des indicateurs économiques plutôt positifs

Le bassin de vie tourangeau (aire urbaine) connaît, durant les années 1990 et début 2000, une croissance juste supérieure à la moyenne française sur la plupart des indicateurs économiques (emploi, revenus, démographie...). Les moteurs "résidentiel" (accueil d'étudiants, résidents tourangeaux travaillant sur d'autres territoires, touristes...) et "public" (importance de la sphère publique sur le bassin de vie) viennent compléter le moteur "productif" de l'agglomération (entreprises qui exportent). Ainsi, l'aire urbaine de Tours s'appuie sur des moteurs de développement relativement équilibrés comparativement à d'autres territoires français.

✚ Poursuite de la tertiarisation de l'économie, à nuancer cependant

L'économie tourangelle poursuit sa tertiarisation. Le recul des emplois industriels se situe dans la moyenne française, mais doit, à l'instar de la dynamique nationale, être nuancé pour deux raisons essentiellement : la très forte progression du travail temporaire (intérim) dont une part des effectifs participe de l'emploi industriel ; la progression de l'externalisation (activités qui répondent aux mêmes fonctions qu'auparavant mais qui ne sont plus comptabilisées au sein de l'industrie : services informatiques, logistique...). Si le secteur agricole et celui du BTP ont connu des dynamiques intercensitaires peu favorables en termes d'emplois, la croissance privée du BTP s'avère meilleure qu'au début 2000.

Avec 5.195 emplois créés (27% des créations d'emplois du SCOT), soit 8 emplois créés pour 1.000 habitants dans la zone d'étude entre 1999 et 2006, le périurbain du SCOT de l'agglomération tourangelle est plutôt dynamique.

✚ Évolution par secteur d'activités

Sur l'ensemble du périurbain, 89% des emplois ont été créés dans le secteur tertiaire, près de 14% dans le secteur de la construction et 0,6% dans le secteur agricole. Comme au niveau national, le secteur de l'industrie a perdu des emplois (-3,4%) mais dans une moindre proportion qu'à l'échelle du SCOT (-6%).

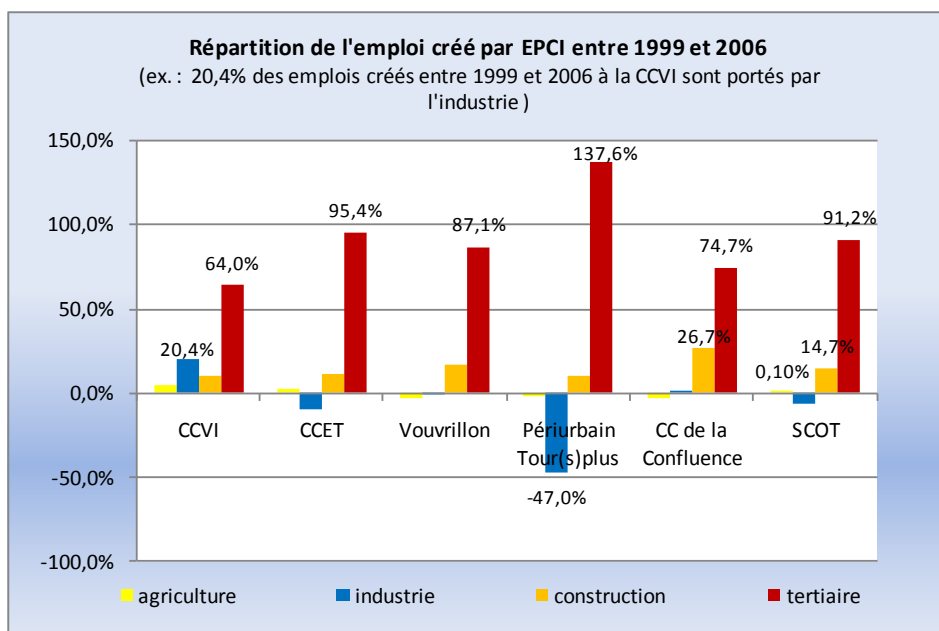
En valeur absolue, le secteur tertiaire a vu se créer 4.633 emplois : 250 sur La Confluence et 1.000 dans chacun des autres EPCI (à noter que La Confluence regroupe 8% des emplois du périurbain).

Les 708 emplois supplémentaires du secteur de la construction se concentrent pour un peu plus d'un tiers sur le Vouvrillon (250 emplois) et pour un peu moins d'un quart sur la CCVI (150 emplois).

L'industrie perd 176 emplois mais ce solde est réparti avec une perte de plus de 370 emplois sur le périurbain de Tour(s)plus contrecarré en partie par la création de 296 emplois sur la CCVI.

Quant au secteur agricole, il crée des emplois sur la CCVI et la CCET à raison d'une centaine d'emplois mais en perd 71 sur l'ensemble des autres EPCI, pour un solde de 30 emplois créés sur la totalité du périurbain.

Évolution par territoire



5.2. LA CCET, UN PÔLE D'EMPLOIS STRUCTURANT À L'EST DE L'AGGLOMÉRATION (SOURCE CCET/SOFRED)

UN DÉVELOPPEMENT DE L'EST TOURANGEAU QUI S'APPUIE SUR UN PHÉNOMÈNE DE DESSERVEMENT DE L'AGGLOMÉRATION DE TOURS

Depuis une dizaine d'années, la CCET connaît un développement démographique et urbain qui correspond à un phénomène caractéristique de son positionnement géographique de proximité d'une métropole régionale. À l'image des communes et communautés de communes localisées à proximité de villes comme Nantes ou Rennes, l'Est Tourangeau connaît ainsi une dynamique globale positive de développement, qui constitue de fait un socle pour une réflexion en matière économique.

La CCET appuie sa politique de développement sur 11 zones d'activités économiques dont 6 offrent des disponibilités foncières pour un stock de foncier disponible évalué à 17 hectares. Les différentes zones d'activités de la CCET sont avant tout des zones industrielles, artisanales. En proposant des bâtiments relais aux entrepreneurs sur certaines de ses zones, la CCET affirme sa volonté d'accompagner au mieux les entreprises. Toutefois l'offre est à ce jour intégralement remplie. C'est pourquoi l'intercommunalité envisage la création d'un site dédié entre autres à l'accueil d'entreprises tertiaires et d'équipements.

Nom	Commune	Vocation	Surface totale	Disponibilités
ZAC des Fougerolles	La Ville-aux-Dames	Commerces / services	33 ha	8 ha
ZI du Bois des Plantes	La Ville-aux-Dames	Industrie	23 ha	5 ha
ZAC de Conneuil	Montlouis	Industrie	28 ha	3 ha
ZA les Brosses 2	Larçay	Petite industrie / services / artisanat	18 ha	
PA de la Pidellerie	Veretz	Artisanat	6 ha	1 ha
ZA le May	Azay / Cher	Industrie / artisanat		

✚ L'activité industrielle, moteur de la construction d'immobilier économique

Sans que cela ne présage naturellement des évolutions futures, l'activité industrielle a été le moteur de la construction d'immobilier économique au cours de ces dernières années. Tous secteurs confondus en matière d'immobilier économique (commerce, industrie/artisanat, bureaux), 66.000 m² SHON ont été créés sur la CCET sur la période 1998-2009 -majoritairement sur des surfaces industrie/artisanat- ce qui représente une moyenne annuelle de l'ordre de 6.000 m² de SHON (source CCET).

✚ Une dynamique de créations d'entreprises (source SOFRED)

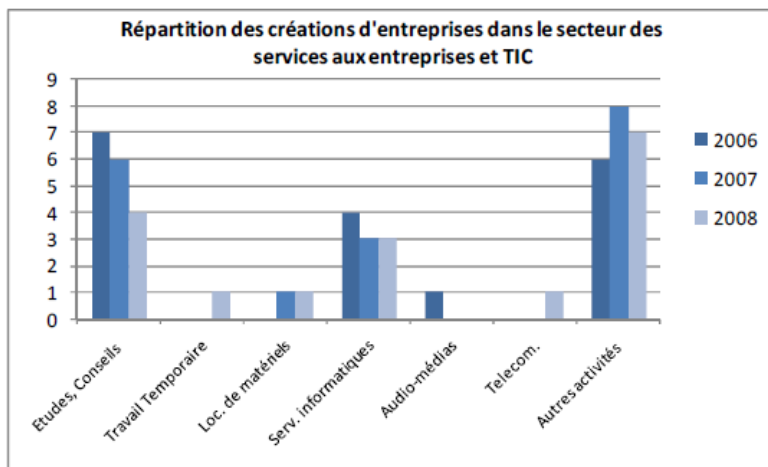
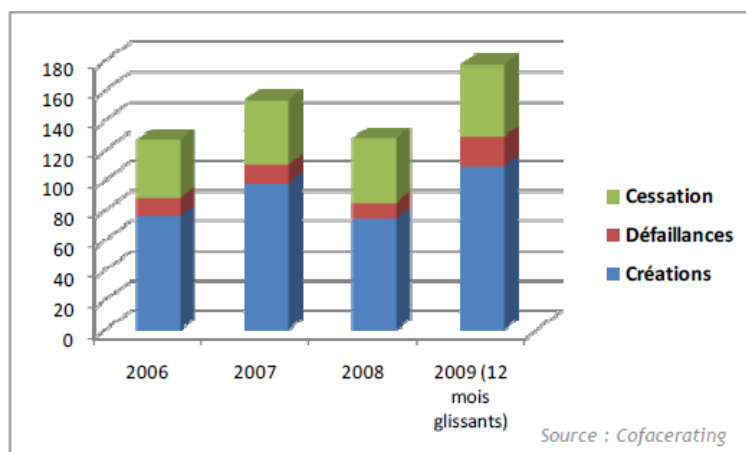
Une petite centaine d'entreprises se créent chaque année sur le territoire de la CCET et se sont créées en 2009 avec une forte hausse observée sur les six derniers mois de cette même année (effet de la crise et du nouveau statut "auto-entrepreneur").

Une dynamique de créations d'entreprises qui reste similaire à celle observée au niveau départemental et régional, avec néanmoins un léger recul sur la période 2006-2008 :

- 2 % de création d'entreprises entre 2006 et 2008 sur la CCET,
- + 4 % de création d'entreprises entre 2006 et 2008 sur le département et la région.

Un mouvement de tertiarisation de l'économie tourangelle au sens large, même si le niveau de création d'activités tertiaires, qu'elles soient destinées aux entreprises ou aux particuliers, reste relativement faible sur le territoire de la CCET.

L'analyse détaillée des activités créées au cours de l'année 2008 fait ainsi ressortir qu'une trentaine d'entreprises ont été créées dans le secteur tertiaire sur le territoire.



5.3. MONTLOUIS-SUR-LOIRE, FER DE LANCE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

UN PÔLE D'EMPLOI DE PLUS EN PLUS IMPORTANT

L'indicateur de concentration d'emploi représente un premier élément de réponse sur l'attractivité de la commune d'un point de vue économique. Un ratio de 1 indique une parité entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs occupés, traduisant une neutralité fonctionnelle de la commune.

	Nombre d'emplois dans la commune	Actifs occupés résidant dans la commune	Concentration d'emploi ⁶	Evol 99-07
Azay-sur-Cher	466	1 413	33,0	↘
Larçay	522	1 090	47,9	↗
Montlouis-sur-Loire	3 192	4 525	70,5	↗
Véretz	610	1 919	31,8	↗
La Ville-aux-Dames	1 568	2 005	78,2	↗
C.C.E.T.	6 358	10 952	58,1	↗

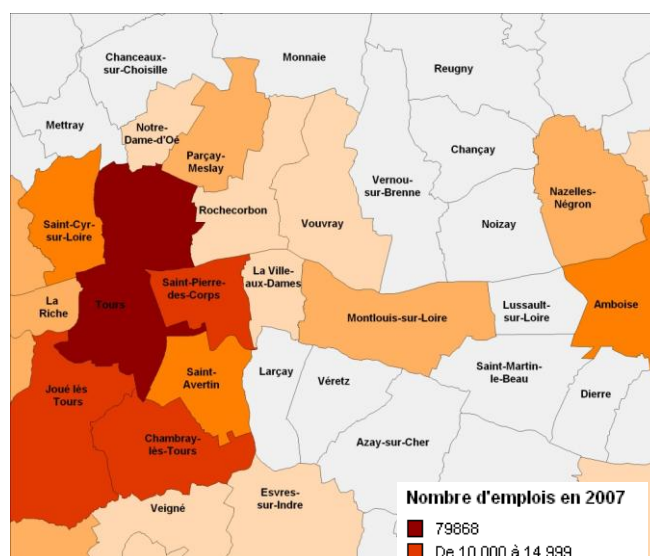
Source : INSEE, RP2007 exploitation principal lieu de résidence et lieu de travail

Avec 3.192 emplois, soit une hausse de 21% par rapport à 1999 (+547 emplois) et 4 525 actifs occupés, Montlouis-sur-Loire affiche l'une des concentrations d'emplois la plus forte de la CCET (70,5), derrière La Ville-aux-Dames (78,2).

La fonction résidentielle de cette commune est d'ailleurs de moins en moins marquée puisque l'indice de concentration d'emplois est en hausse (67,3 en 1999), 2.645 emplois.

La présence d'un pôle d'emplois ainsi qu'un bon niveau d'équipements et de services offrent à Montlouis-sur-Loire une fonction de pôle relais générant une dynamique de centralité au sein de la CCET. 50% des emplois de la CCET sont localisés dans cette commune en 2007.

Malgré une augmentation de 21% du nombre d'emplois de Montlouis-sur-Loire entre 1999 et 2007, les actifs occupés résidant de la commune sont de plus en plus nombreux à travailler à l'extérieur (75,6 contre 72,7%). Cependant, les montlouisiens travaillent davantage dans leur commune de résidence (24,4%) par rapport aux autres communes de la CCET (dont la part oscille entre 12,9% à Larçay et 16,1% à La Ville-aux-Dames). Tours attire fortement les actifs occupés de Montlouis-sur-Loire (23,9%).



⁶ L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la commune pour 100 actifs ayant un emploi dans la commune

5.4. DES ZONES D'ACTIVITÉS COMMUNALES SATURÉES

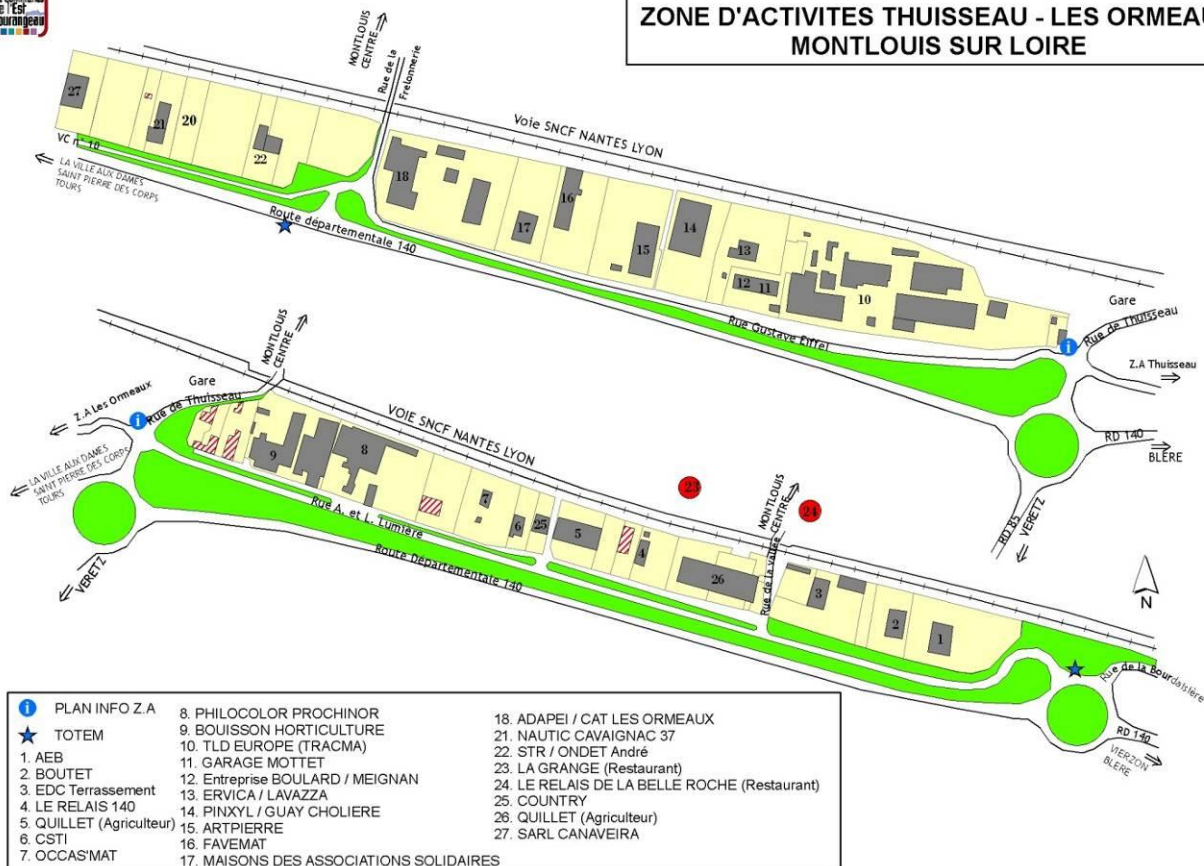
L'activité économique est principalement concentrée dans trois zones d'activités situées à proximité des infrastructures routières et ferrées sans toutefois y être raccordées. Il s'agit de :

LA ZONE INDUSTRIELLE DES ORMEAUX-THUISSEAU (7 HA),

localisée au Sud, dans la vallée du Cher, le long de la RD140, est une zone dont la vocation est principalement industrielle, voire plutôt artisanale. L'établissement le plus important en termes d'emplois est l'entreprise "TLD Europe" (101 salariés) fabricant de tracteurs aéroporportuaires.



ZONE D'ACTIVITES THUISSEAU - LES ORMEAUX
MONTLOUIS SUR LOIRE



Source : CCET - Services Développement économique - 2004/2007/2008/2010
Réalisation : CCET - Services Aménagement et Urbanisme - Mai 2006 - Juin 2010 - Plan non contractuel

PARTIE 1 : LE DIAGNOSTIC

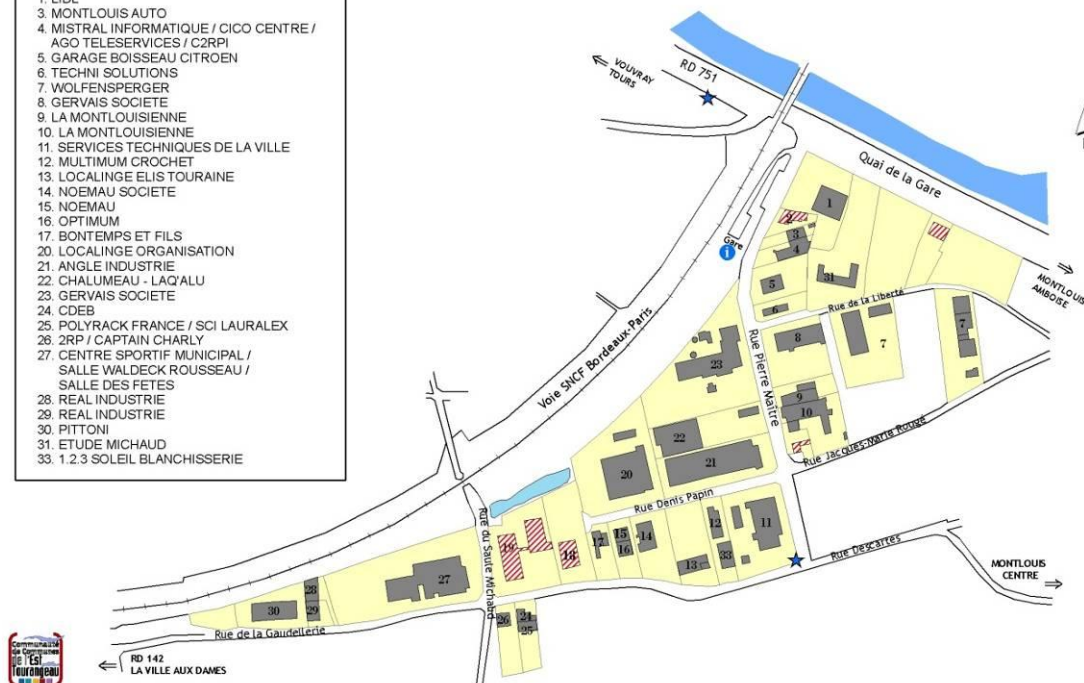
LA ZONE D'ACTIVITÉS DU SAULE MICHAUD

D'une superficie de 11 hectares, située au Nord de la commune, à l'entrée du bourg de Montlouis par la RD751 entre le coteau de la Loire et la voie ferrée Tours-Blois, accueille plutôt des activités de services et notamment des services aux entreprises (7 établissements sur 32). Le plus gros employeur "ELIS Touraine", 80 salariés.



- 1 PLAN INFO Z A
- ★ TOTEM
- 1. LIDL
- 3. MONTLOUIS AUTO
- 4. MISTRAL INFORMATIQUE / CICO CENTRE / AGO TELESERVICES / C2RPI
- 5. GARAGE BOISSEAU CITROEN
- 6. TECHNI SOLUTIONS
- 7. WOLFENSBERGER
- 8. GERVAIS SOCIETE
- 9. LA MONTLOUSIENNE
- 10. LA MONTLOUSIENNE
- 11. SERVICES TECHNIQUES DE LA VILLE
- 12. MULTIJM CROCHET
- 13. LOCALINGE ELIS TOURAINE
- 14. NOEMAU SOCIETE
- 15. NOEMAU
- 16. OPTIMUM
- 17. BONTEMPS ET FILS
- 20. LOCALINGE ORGANISATION
- 21. ANGLE INDUSTRIE
- 22. CHALUMEAU - LAQ'ALU
- 23. GERVAIS SOCIETE
- 24. CDEB
- 25. POLYRACK FRANCE / SCI LAURALEX
- 26. ZRP / CAPTAIN CHARLY
- 27. CENTRE SPORTIF MUNICIPAL / SALLE WALDECK ROUSSEAU / SALLE DES FETES
- 28. REAL INDUSTRIE
- 29. REAL INDUSTRIE
- 30. PITTONI
- 31. ETUDE MICHAUD
- 33. 1.2.3 SOLEIL BLANCHISSERIE

ZONE D'ACTIVITES LE SAULE MICHAUD MONTLOUIS SUR LOIRE



Source : CCET - Service Développement économique - 2024 / 2027 / 2028 / 2029
Réalisation : CCET - Service Aménagement et Urbanisme - MA Juin 2024 - Plan non contractuel

Ces deux zones, créées dans les années 60, constituent des sites "de première génération" qui, malgré d'incontestables richesses nécessitent la poursuite d'un programme de valorisation.

Les enjeux d'image sont importants, compte tenu de leur localisation en entrée de ville (RD751 et RD140).

LE PARC D'ACTIVITÉS DE CONNEUIL

date de 1988. Réalisée sous forme de deux ZAC successives, cette zone d'activités de 28 hectares est située au Nord de la commune, le long de la RD751 et de la ligne TGV. L'activité y est diversifiée : 1/3 de commerces, 1/3 de services, 1/3 d'industries. C'est l'entreprise de transport routier "SOTRATOUR" qui constitue l'employeur le plus important avec 109 salariés. Elle a fait l'objet de plus d'efforts en matière d'intégration paysagère.

L'ensemble des zones d'activités représentent une superficie totale de 46 hectares, soit 30% de la CCET, mais seul un hectare reste disponible et sur lequel des options sont déjà prises. Elles disposent donc de peu de perspectives de développement.



PARTIE 1 : LE DIAGNOSTIC

- 1 LES SALONS DE MONTLOUIS
- 2 ATELIER DU DECOR
- 3 LES SALONS DE MONTLOUIS
- 4 DARIN
- 5 RLD
- 6 OLIVIERAL / LASTIK
- 7 L.S PARTENAIRE
- 8 TOURAINE CONFISERIE / BOULPAT 37
- 9 DEGENNE ENERGIE FIOUL
- 10 THERMIFLUX
- 11 INGREDIENTS SERVICE PLUS
- 12 SFR PLOINE
- 13 MINOFRET
- 15 INTERPOOL RESEAU
- 16 GARAGE PEUGEOT
- 17 SIFA - CENTRE DE TRI
- 18 SIFA CENTRE OUEST / AGENCE TOURAINE
- 19 TRANSPORTS MOISY / LATITUDE
- 21 DISSER 2000
- 22 AP 8R2000
- 23 KLEBER MALECOT
- 24 LES TOQUES REGIONALES
- 25 MAGALHAES
- 26 ALEC
- 27 BURON
- 28 LE PANISTIER
- 29 CTMI
- 30 SRE SAVING
- 31 ESPAS
- 32 MPM
- 33 CLTP
- 34 GARAGE DE LA LEVEE
- 35 COMETO

ZONE D'ACTIVITES DE CONNEUIL MONTLOUIS SUR LOIRE

- 36 GUIONNIERE PLATRERIE
- 37 D.S.D.G
- 38 CEAL
- 39 SODIFRA
- 40 L'ETE INDIEN
- 41 EISMANN
- 42 BERGERET
- 43 BEMON REPOUSSAGE
- 44 TOURAINE SALAISON / KLH
- 45 TOURAINE SALAISON / KLH
- 46 TRASSIO (GROUPE MERMET) Bureaux et Stockage
- 48 CONTROLE TECHNIQUE AUTO
- 49 TRASSIO (GROUPE MERMET) Atelier / Livraison
- 50 CCEET ORIENTATION TECHNIQUE
- 52 TEC - ISOL
- 53 LVL MEDICAL OUEST
- 54 AUX RECEPTIONS TOURANGELLES
- 56 L'AUTRE DISTRIBUTION
- 57 CREAT'UP ENSEIGNES
- 58 MOTANOVE
- 59 DOMAINE LOUCHE GALLARD
- 60 CEFI - SCOTTOFFICE / CELLIER DES DAMES
- 61 LPT TEAM
- 62 4M MGP
- 63 VALENTINA
- 64 CENTRE DISCOUNT DE LA PIECE AUTO
- 65 DORDOIVRE
- 66 ITP
- 67 SELV
- 74 APHYDRO HYDRAULIQUE
- 75 MAE Moule Alimentaire Européen
- 76 SATELLITE 37 / AVO / ESPACESELF
- 78 BATIPRICE
- 77 BELLES CAVES / BOUQUET DE LOIRE
- 78 SIFA CENTRE OUEST CENTRE DE TRANSFERT

16 : CCEET - Développement économique 2004 - 2007 / 2008 / 2009 (2010)
 Station : CCEET - services Aménagement et Urbanisme - Nov. 2004 - Nov. 2004 - Nov. 2010 - Non not contractuel



5.5. LE TOURISME : UN ATOUT A VALORISER

UN POTENTIEL À L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMÉRATION

L'Agglomération Tourangelle dans son ensemble constitue un maillon essentiel du développement touristique dans la Région Centre, avec un nombre important d'équipements au rayonnement national mais aussi international.

Cette place prépondérante au sein de l'économie touristique de la Région Centre est notamment due :

- ✓ à la présence des moyens d'accès (Autoroute/TGV/Aéroport) qui permettent à ce territoire de profiter, d'une part, de sa proximité avec Paris et, d'autre part, de sa localisation le long des grands axes transeuropéens,
- ✓ à l'inscription de sa façade ligérienne au patrimoine mondial de l'Unesco,
- ✓ au label "Ville et Pays d'Art et d'Histoire" qui représente un atout fondamental pour un large rayonnement,
- ✓ la Loire à vélo, circuit touristique doux qui traverse le territoire du SCOT et qui s'inscrit au cœur d'un objectif à visée plus large du tourisme à vélo avec "l'eurovéloroute",
- ✓ la présence de cinq AOC.

MONTLOUIS ET LA CCET AU CŒUR DU DISPOSITIF TOURISTIQUE

Montlouis et la CCET exercent une attractivité touristique manifeste dont la promotion est assurée par l'office du tourisme.

Le territoire peut s'appuyer sur ses nombreux atouts :

Un potentiel lié à un cadre géographique spécifique avec :

- deux grands cours d'eau,
- des entités paysagères variées offrant des panoramas.

Un créneau patrimoine/nature

- des centres anciens typés,
- un habitat vernaculaire,
- la vigne élément identitaire et structurant.

Un itinéraire interrégional qui traverse le territoire : la Loire à vélo

Plus spécifiquement, Montlouis se distingue par son identité ligérienne et viticole, et la qualité de son patrimoine naturel et bâti.

Le château de la Bourdaisière, réédifié au XIX^e dans le style du XVI^e et son parc classé sont l'un des principaux lieux de visite de la commune. S'y ajoute le chemin de Bellevue, au-dessus de la falaise des bords de Loire, qui offre aux promeneurs une vue panoramique intéressante sur la Vallée de la Loire.

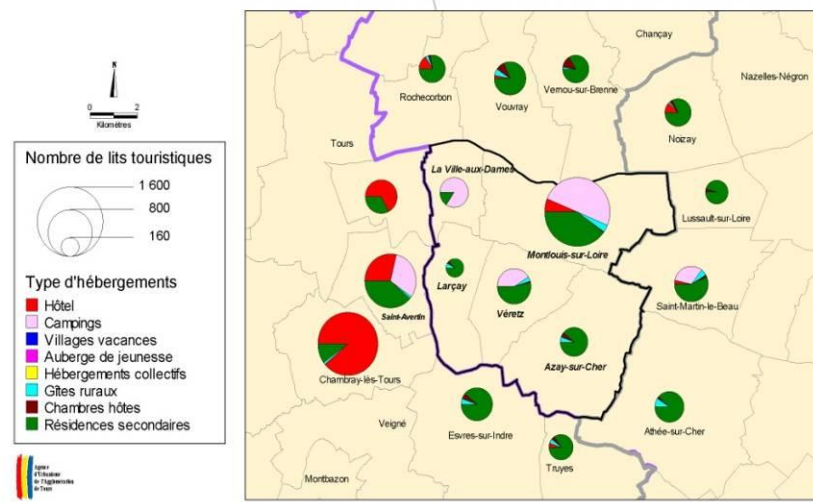
Les caves touristiques et la Maison de la Loire qui informe sur la faune et la flore ligériennes sont également des figures emblématiques du tourisme local.



DES POINTS À CONFORTER

Le diagnostic mené dans le cadre du projet de territoire de la CCET en cours d'élaboration montre qu'un certain nombre de points de fragilité sont à traiter pour tirer un meilleur parti du potentiel existant. On peut citer :

- une absence d'activités ludiques en lien avec la Loire,
- un accès sur la Loire peu évident,
- un positionnement à conforter entre deux pôles touristiques majeurs Tours et Amboise,
- des activités thématiques mais une mise en réseau insuffisante, pas de produits "clé en main",
- une offre hôtelière incomplète (notamment haut de gamme),
- un projet global touristique qui doit s'affirmer.



DES CIBLES À PROSPECTER

Le projet de territoire de la CCET énumère également des pistes à prospecter dont certaines peuvent faire rapidement l'objet d'une mise en œuvre sur le territoire Montlouisien.

✚ Se positionner sur l'axe terroir/nature

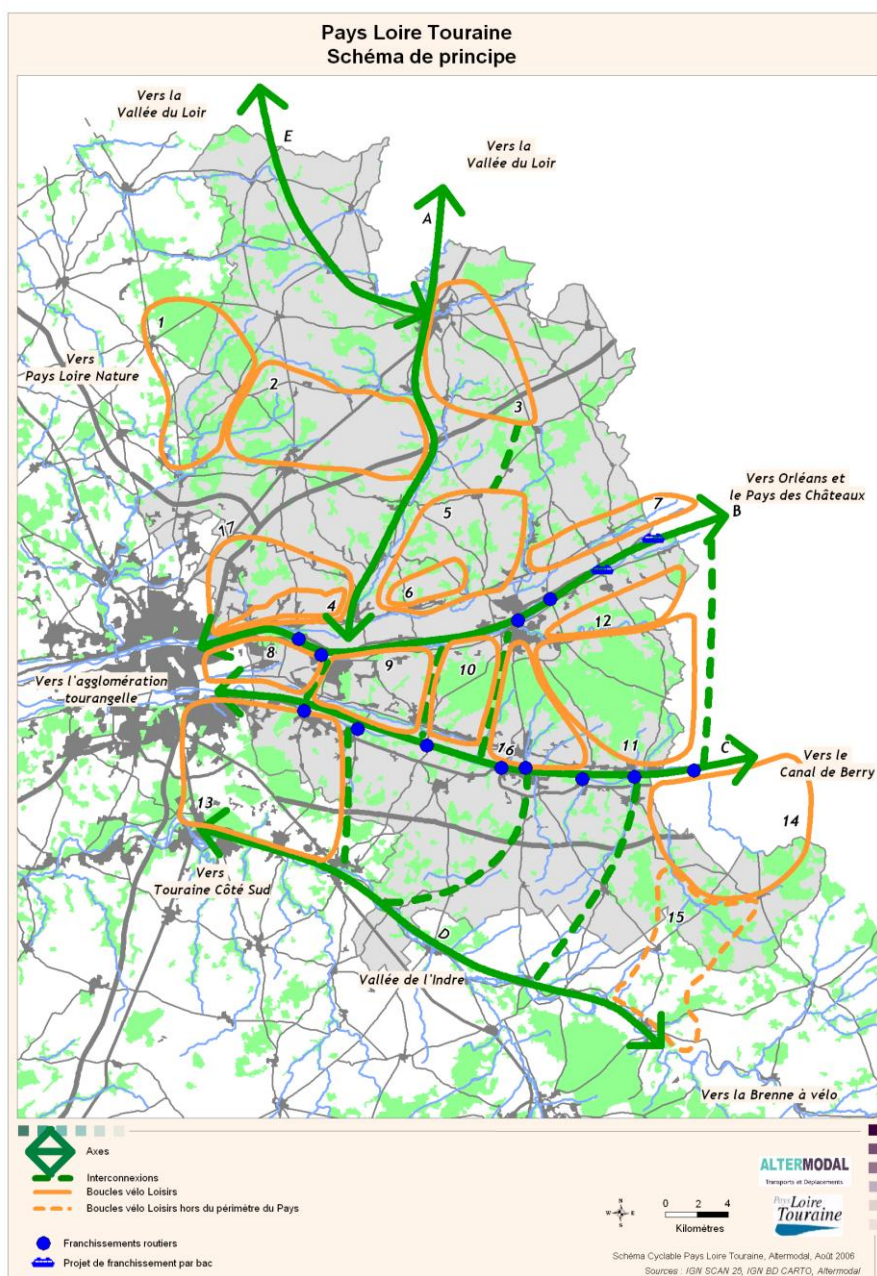
- Développer un tourisme vert durable s'appuyant sur des activités connexes au tourisme des châteaux (randonnées, activités nautiques, tourisme contemplatif, tourisme pédagogique de la maison de la Loire...).
- Renforcer la thématisation du tourisme à partir des identités locales (l'eau, la vigne, les paysages, le patrimoine bâti).
- Mettre en réseau les potentiels pour développer un véritable produit touristique.
- S'appuyer sur le projet agri-urbain pour :
 - la promotion des produits agricoles,
 - l'incitation à la diversification,
 - l'entretien des paysages (exemple des jachères fleuries).

✚ **S'inscrire dans la dynamique Loire à vélo**

Les communes doivent tirer parti du projet "Loire à vélo" pour faire découvrir leur territoire et le patrimoine qui lui est associé sachant que 75% des pratiquants "Loire à vélo" souhaitent développer une activité complémentaire.

Il conviendrait de :

- renforcer l'offre en équipements touristiques ciblés (nautisme, location de vélos, hébergement, table d'hôtes...),
- organiser des boucles d'itinéraires secondaires connectés à l'itinéraire Loire à vélo :
 - dans la diversité des modes doux de déplacement (à pied, à vélo, à cheval),
 - permettant les relations entre les cours d'eau,
 - associant des thématiques différentes (le patrimoine bâti, les paysages, la vigne...),
 - créer un franchissement complémentaire sur le Cher.



✚ **Tirer parti du schéma directeur de la navigation de loisirs en Loire**

- Rappels des enjeux : animation marinière et "paysagique" de la Loire, réappropriation de la connaissance et des pratiques liées au fleuve, réintégration de l'espace fluvial dans l'offre touristique et de loisirs
- Thématiques d'actions possibles
 - aménagements de ports de Loire,
 - accueil et passage des randonnées canoë-kayak,
 - événementiel.
- Atouts : Maison de la Loire, Boutavent, deux zones de contacts directs : Bondésir et l'île de Rochecorbon.
- Difficultés : navigabilité limitée (pont SNCF), l'accès au fleuve (barrière de la RD751, franc-bord au droit de Montlouis).

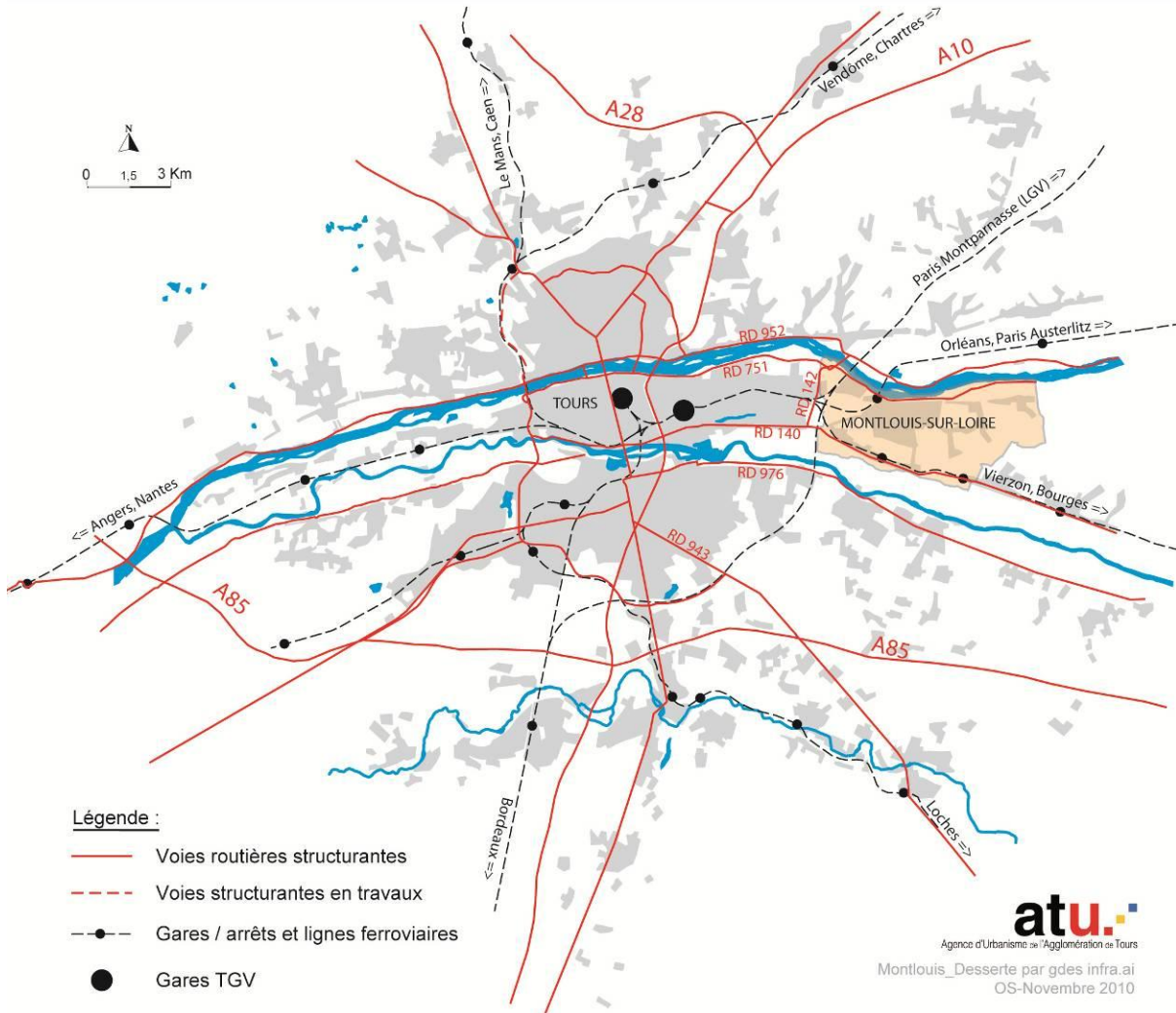
✚ **Favoriser une politique d'aménagement compatible avec les enjeux de développement touristique**

- La reconnaissance de la dimension patrimoniale des paysages qui consiste à :
 - conserver et créer des couloirs visuels vers le grand paysage,
 - diversifier les typologies d'aménagement d'espaces publics,
 - maîtriser et qualifier les extensions urbaines.
- La présence de l'eau dans le paysage
 - valoriser les zones de contacts avec les cours d'eau et intégrer les accès à la Loire et au Cher dans un maillage de circulations douces (aire de pique-nique, cale à bateaux, aire d'arrêt pour les promeneurs...),
 - conserver la lecture du paysage ligérien (ouverture sur la Loire et le Cher).
- La lecture du territoire par les voies de communication
 - l'impact du périphérique,
 - la qualification du réseau viaire en fonction des paysages traversés.
- Le développement d'un "contrôle qualité" des projets d'aménagement au regard des sites particulièrement stratégiques.

6. LES MOBILITÉS

6.1. DES INFRASTRUCTURES DE DÉPLACEMENT QUI PARTICIPENT À L'ATTRACTIVITÉ DE LA COMMUNE

L'accessibilité à Montlouis-sur-Loire depuis les grandes infrastructures de l'agglomération tourangelle



UNE DESERTE ROUTIÈRE DE PREMIER PLAN

La commune de Montlouis-sur-Loire bénéficie d'une bonne accessibilité routière avec une desserte directe par quatre infrastructures majeures :

- la RD751 en rive Sud de Loire,
- la RD140 en rive Nord de Cher,
- la RD976 après avoir franchi le Cher à Véretz,
- la RD952 après avoir franchi la Loire jusqu'à Vouvray.

Ces quatre voies sont d'orientation Est-Ouest et permettent une accessibilité aux différents secteurs de la partie centrale de l'agglomération en mettant notamment le centre de Tours à moins de 20 minutes. Elles supportent toutefois des trafics importants, ayant fortement augmentés ces dernières années. Cette croissance semble néanmoins se ralentir depuis 2008. La congestion reste importante aux heures de pointe, avec des remontées de files sur plusieurs centaines de mètres en approche de Tours.



Trois de ces quatre "radiales" débouchent directement sur un échangeur (ou demi-échangeur) de l'A10 (RD952, RD751 et RD976). La RD140, route la plus capacitaire et qui traverse le moins de secteurs habités, ne permet pas l'accès à l'autoroute. Il s'agit là d'un paradoxe qui explique des charges de trafics trop élevées sur les trois autres radiales (moins adaptées à des trafics importants).

L'accès aux secteurs périphériques est plus compliqué car les infrastructures routières orientées Nord/Sud sont moins développées, ce qui implique d'utiliser des itinéraires moins directs. La réflexion sur le développement des grandes infrastructures se poursuit dans le cadre du SCOT. Aucune décision n'est prise à ce jour, hormis l'inscription en juillet 2010 dans l'avant-projet du SNIT (Schéma National des Infrastructures de Transport) d'un contournement (auto)routier à l'Est de l'agglomération tourangelle (sans précision du corridor).

Principaux comptages au niveau de Montlouis-sur-Loire

	<i>Nombre de véhicules (moyenne journalière annuelle 2009)</i>
D751	10 293 (9 565 en 2001)
D140	15 418 (13 977 en 2001)
Pont Charles De Gaulle	12 930 (9 480 en 2001)
D142 (entre D751 et C1)	10 889 (8 365 en 2001)
D142 (entre C1 et RD140)	11 593 (9 471 en 2001)
D85	3 262 (3 084 en 2001)

UNE DESSERTE EN TRANSPORTS COLLECTIFS À FORT POTENTIEL

La desserte de la commune par les réseaux de transports collectifs se fait par :

- la ligne C du réseau Fil Vert du Conseil général (Tours-Montlouis et Tours-Amboise-Montrichard),
- la ligne SNCF TER Tours-Amboise-Blois-Orléans qui dessert la gare de Montlouis,
- la ligne SNCF TER Tours-Bléré-Vierzon qui dessert les gares de Véretz-Montlouis et d'Azay-Montlouis.

La commune de Montlouis-sur-Loire a la particularité de posséder trois gares sur son territoire :

- la gare de Montlouis est localisée aux portes du centre-ville, à l'articulation de la RD751 et de la rue Pierre Maître qui constitue l'entrée principale de la commune. Elle est desservie par la ligne TER Tours-Blois-Orléans par six trains par sens et par jour (du lundi au vendredi),
- la gare de Véretz-Montlouis est localisée dans la zone d'activités des Ormeaux-Thuisseau, au Sud de la commune, en articulation avec la route de Véretz et la RD140. Elle est desservie par la ligne TER Tours-Bléré-Vierzon par sept trains par jour en provenance de Tours et six trains par jour à destination de Tours (du lundi au vendredi),

- la gare d'Azay est localisée à la limite communale avec Azay-sur-Cher, au Sud-Est de la commune. Elle est desservie par la ligne TER Tours-Bléré-Vierzon par sept trains par jour en provenance de Tours et six trains par jour à destination de Tours (du lundi au vendredi). Située à l'écart de l'urbanisation de la commune, elle est beaucoup moins attractive que les deux précédentes pour les habitants de Montlouis-sur-Loire.

En 2008, sur une semaine type, un peu moins de 1.500 montées et descentes sont comptées sur l'ensemble des gares situées dans la commune de Montlouis-sur-Loire. En 2002, toujours sur une semaine type, la fréquentation des gares de la commune affichait environ 1.000 montées/descentes. L'évolution en huit ans est conséquente (+41%), et la marge de progression semble encore importante. La modernisation récente de la ligne Tours/Bléré a probablement attiré davantage d'usagers. Le projet de cadencement régional à l'horizon 2012 devrait rendre plus lisible la desserte ferroviaire, ce qui tendrait à favoriser encore l'usage du train.

Un travail sur l'amélioration de l'accessibilité aux gares s'est engagé. Cette démarche doit se poursuivre, car bien que situées aux franges du tissu urbain, les deux principales gares restent proches du centre de la commune.

Enfin, le SCOT préconise de prioriser le développement urbain à proximité des gares. La commune de Montlouis-sur-Loire est entrée dans cette dynamique, comme le montre l'opération "Saint-Brice".

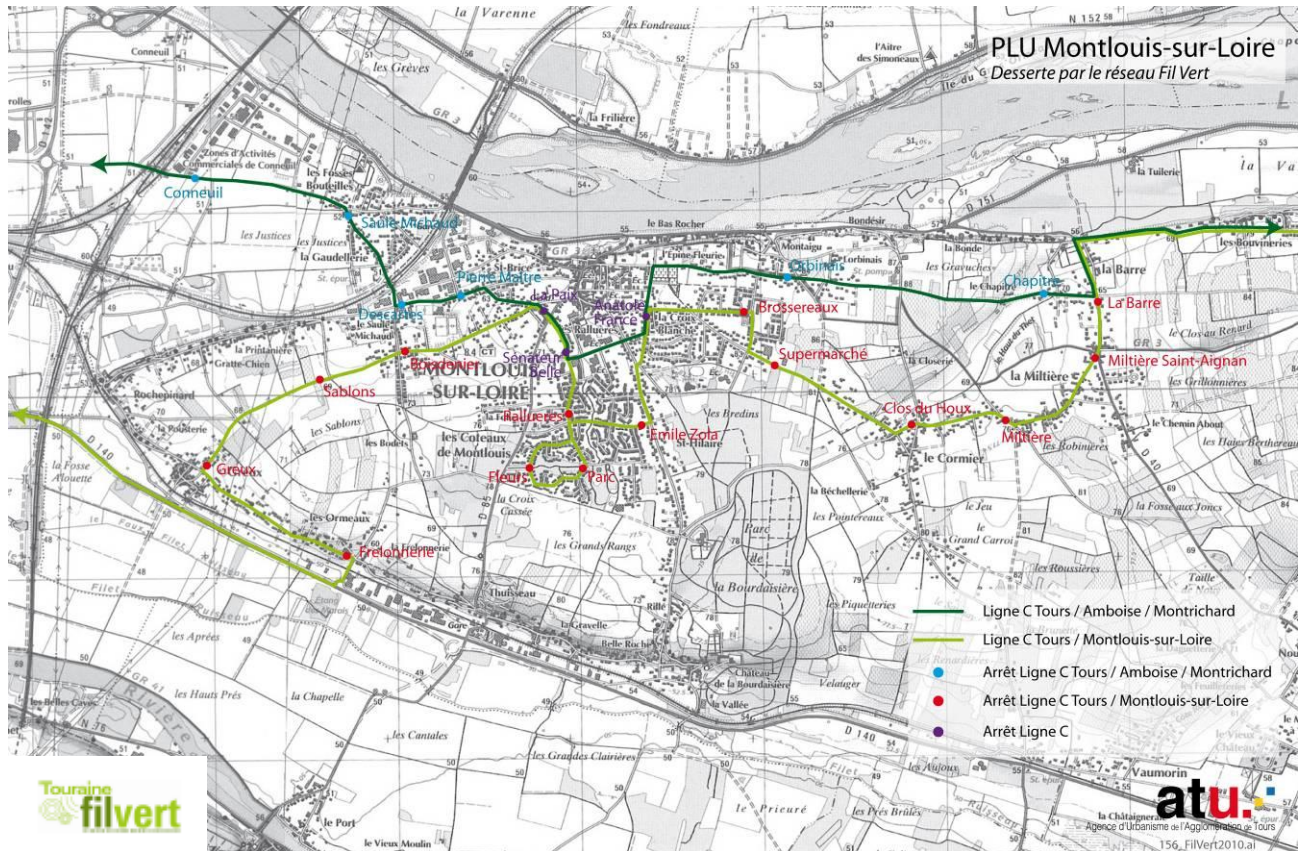
À travers le PLU, il y a un véritable enjeu de mise en cohérence entre développement urbain et développement de la desserte ferroviaire, notamment à partir de la gare de Montlouis Centre dont l'emplacement est stratégique au regard de l'organisation spatiale de la commune.



Montlouis-sur-Loire est particulièrement bien desservie par le rail

PARTIE 1 : LE DIAGNOSTIC

L'attractivité de Montlouis-sur-Loire est également liée à la proximité de la gare TGV de Saint-Pierre-des-Corps (à un quart d'heure) mettant notamment Paris à environ 1 heure de trajet.



Le réseau Touraine Fil Vert dessert la commune par deux services distincts de la ligne C :

- Une ligne "traversante" d'Amboise à Tours : neuf services par jour, du lundi au samedi (sauf les jours fériés) à destination de Tours, et huit services quotidiens à destination d'Amboise.
- Une desserte fine de Montlouis-sur-Loire (hameau de Husseau) à Tours : quatre services par jour (sauf les jours fériés) à destination de Tours (+ deux services de doublage en période scolaire) ; sept services quotidiens à destination de Montlouis-sur-Loire.

Ce double fonctionnement rend peu lisible l'offre sur la commune. Toutefois, la ligne C reste l'une des plus fréquentées du réseau départemental. Elle propose des trajets légèrement supérieurs à trente minutes entre le centre de Montlouis-sur-Loire et la halte routière de Tours, soit à peine plus que la durée nécessaire pour effectuer ce parcours en voiture aux heures de pointe.

À noter que des services de transport scolaire vers la cité scolaire d'Amboise s'ajoutent à cette offre. Ils transitent par la RD751.

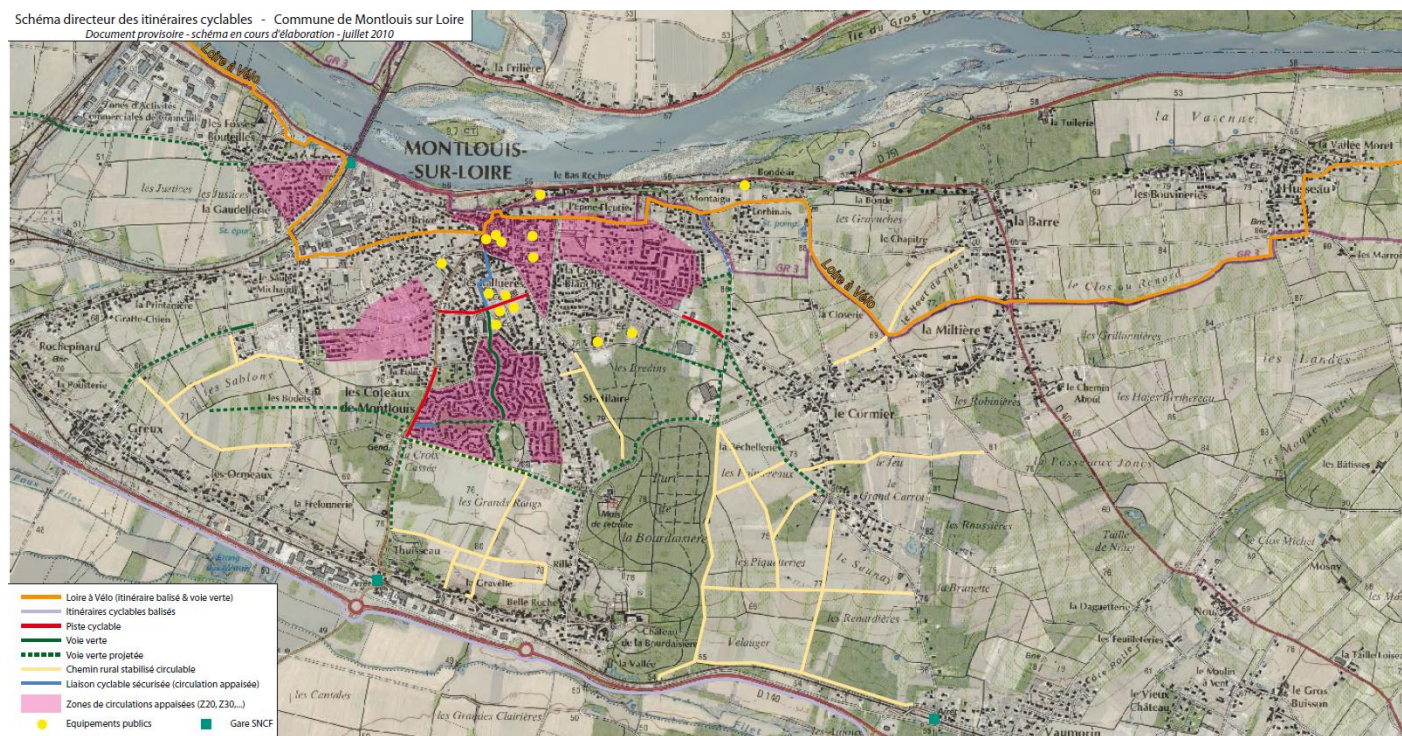
UN RÉSEAU DOUX EN COURS DE DÉVELOPPEMENT

À l'échelle d'une commune comme Montlouis-sur-Loire, les déplacements doux sont une véritable alternative à l'automobile, tant pour un usage quotidien au sein de la commune (fréquentation des commerces, des équipements, trajets domicile-travail,...), qu'en rabattement vers les points d'arrêts de transports collectifs (gares, arrêts de cars).

Toutefois, avoir à parcourir de courtes distances n'est pas suffisant pour inciter les déplacements à pied ou à vélo. Des aménagements sécurisés et confortables reliant les quartiers de la ville sont essentiels. Cette démarche s'est engagée depuis plusieurs années sur la commune, avec un réseau doux qui commence à se structurer, et à se hiérarchiser. Ainsi, depuis 2008 la Loire à vélo, itinéraire cyclable de niveau européen, traverse la commune d'Est en Ouest. Depuis Montlouis-sur-Loire, il est désormais possible de rejoindre en vélo, Tours et Amboise par un trajet balisé, sécurisé, confortable et agréable. La Loire à vélo constitue ainsi l'axe doux structurant de la commune, notamment parce qu'elle relie le centre-bourg à la gare SNCF de Montlouis Centre.

D'autres aménagements doux, de niveau plus local, sont aménagés au sein de la commune, en reliant différents quartiers et équipements. Ces aménagements se concentrent principalement dans les quartiers de centre-bourg. Toutefois, la commune projette de développer les voies vertes sur un périmètre plus large, allant chercher les quartiers périphériques, les hameaux et la gare de Montlouis/Véretz.

Schéma directeur des itinéraires cyclables - Commune de Montlouis sur Loire
Document provisoire - schéma en cours d'élaboration - Juillet 2010



Ce réseau doux s'inscrit dans un schéma développé à l'échelle de la Communauté de Communes de l'Est tourangeau, qui recherche à améliorer les liaisons douces entre les communes situées de part et d'autre du Cher.

6.2. LES COMPORTEMENTS DE MOBILITÉ DES HABITANTS

LES RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE MÉNAGES DÉPLACEMENTS

Le SITCAT et le SMAT ont fait réaliser une enquête ménages déplacements entre janvier et mai 2008. Cette enquête, qui répond à une méthode "standard" du CERTU, a pour objet de recueillir tous les déplacements (de semaine) des habitants d'un territoire, en l'occurrence l'ensemble des communes du SCOT. La commune de Montlouis-sur-Loire constitue une zone de l'enquête (70 ménages, représentant 173 personnes, ont été interrogés).

	Nombre total de déplacements (par jour)	Nombre moyen de déplacements par personne (par jour)*	Durée moyenne des déplacements (en mn)	Taux de motorisation des ménages	Taux d'équipement des ménages	Nombre ménages sans voiture	Part d'abonnements aux TC
Montlouis-sur-Loire	34249	3,5	18,6	1,43	0,89	454 (11%)	11%
"Reste" CCET	54 057	3,8	17,6	1,62	0,96	235 (4%)	17%
Ballan-Miré	28141	3,9	17,1	1,69	0,94	164 (6%)	11%
Tours	488 700	3,9	18,2	0,86	0,71	20601 (29%)	24%
SCOT	1 248 619	3,8	18,7	1,18	0,81	29 140 (18%)	19%

*Population de 5 ans et plus

Les habitants de la commune de Montlouis-sur-Loire effectuent chaque jour environ 35.000 déplacements. Avec une moyenne de 3,5 déplacements quotidiens par personne, les montlouisiens ont une mobilité plutôt faible (on considère qu'une population est fortement mobile, lorsque la moyenne de la mobilité par personne avoisine ou dépasse 4 déplacements). En dépit d'une faible mobilité, les temps de déplacement sont relativement longs (plus de 18 minutes en moyenne).

Près de 90% des ménages de la commune possèdent au moins une voiture, et le taux de motorisation, c'est-à-dire, le nombre moyen de véhicule par ménage, est de 1,43. Les ménages montlouisiens sont plus motorisés que la moyenne des ménages du SCOT.

Enfin, malgré la présence de trois gares sur la commune et la desserte par le réseau Fil Vert, seulement 11% des habitants de Montlouis-sur-Loire possédaient un abonnement transport collectif au moment de l'enquête. Il faut néanmoins préciser qu'en 2008, lors de la réalisation de l'enquête ménages déplacements, la ligne Tours/Bléré était en travaux de modernisation (électrification et aménagement d'un terminus technique à Bléré).

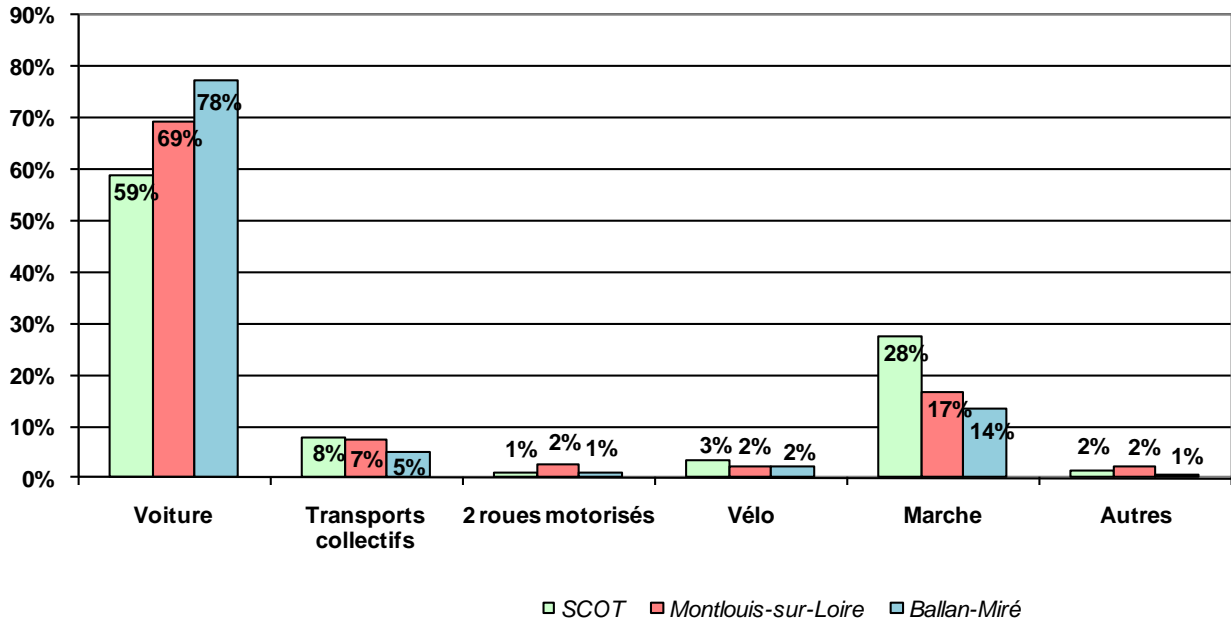
La voiture est utilisée dans près des 3/4 des déplacements

La voiture se place comme le mode de transport largement privilégié par les montlouisiens (69% des déplacements). Cet usage est bien supérieur à l'usage moyen des habitants du SCOT de l'agglomération tourangelle. Les autres modes de déplacement pèsent peu. La marche atteint à peine 17% de part de marché, et les transports collectifs seulement 7%. Le vélo n'est quasiment pas utilisé sur la commune (2%).

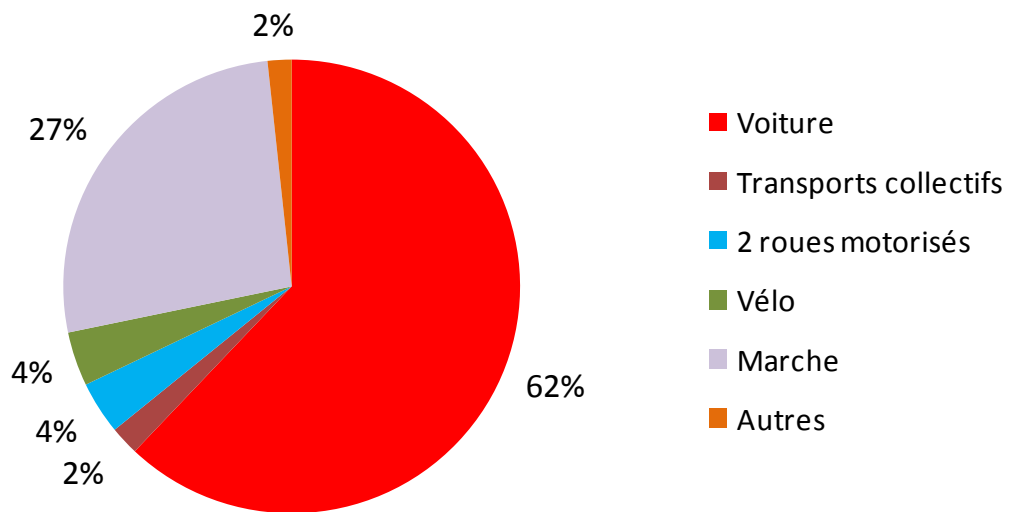
En s'intéressant uniquement aux déplacements effectués à l'intérieur de la commune, l'enquête montre que la part de la voiture reste largement majoritaire (62%). La seule évolution notable provient de la part de la marche qui atteint 27%.

Ces résultats montrent une ville largement accessible à la voiture, autant pour les déplacements internes que pour ceux qui s'échangent avec les territoires voisins. Une bonne accessibilité en voiture est un atout pour une commune, toutefois, la contenir permet aussi de limiter les nuisances pour les habitants et d'instaurer un cadre de vie agréable.

Répartition modale des déplacements des habitants du SCOT, de Montlouis-sur-Loire et de Ballan-Miré



Part des modes utilisés dans les déplacements internes à la commune



Les cars Fil Vert captent plus de la moitié des déplacements effectués en transports collectifs

Le réseau départemental semble être le plus attractif pour les habitants de Montlouis-sur-Loire, en comparaison avec les autres réseaux de transports publics. Rappelons toutefois qu'au moment de l'enquête, la ligne ferroviaire Tours/Bléré, qui dessert deux des trois gares situées sur la commune, était en travaux de modernisation.

Passager cars Fil Vert	4%
Passager SNCF	2%
Transport scolaire	0,5%
Passager Fil Bleu	0,5%

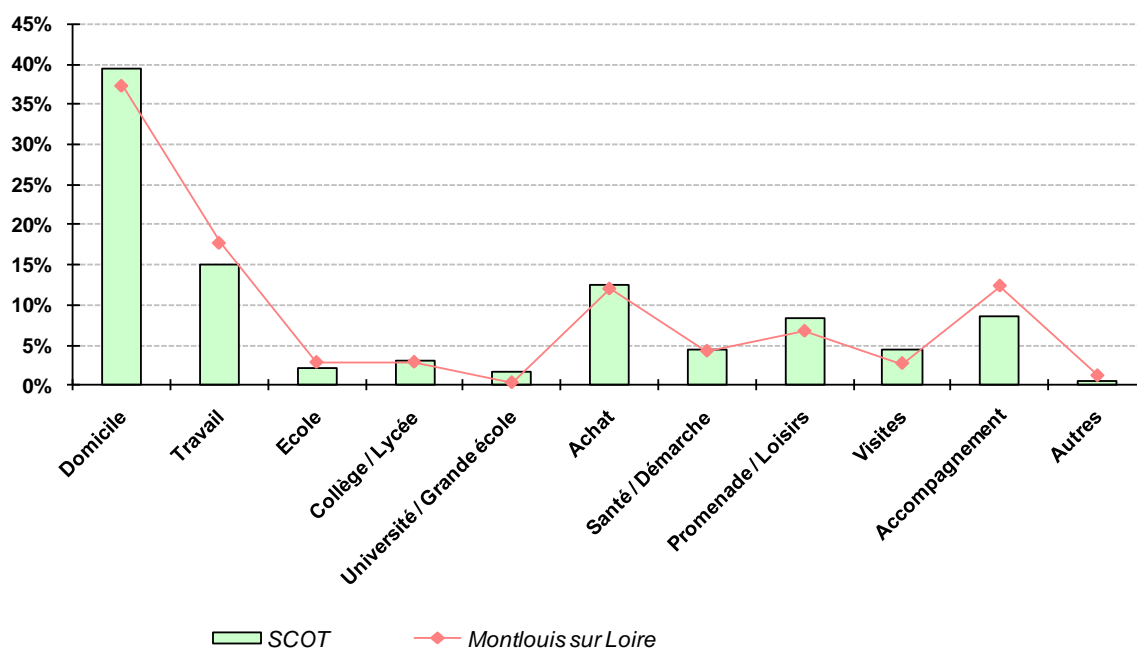
24% des déplacements liés au travail ou aux études

Le principal motif de déplacement est le "domicile", ce qui paraît logique, car la majorité des personnes qui se déplacent rentrent au moins une fois chez elles tous les jours.

Les motifs dits "contraints" ou "obligatoires" (travail et études) représentent ¼ des déplacements effectués par les habitants. Tous les autres motifs engendrent une mobilité dite "aléatoire", car soumise à une dispersion des lieux (commerces, services, équipements divers...). Ils représentent 39% des déplacements.

Ces résultats montrent toute la difficulté pour les pouvoirs publics de contenir la mobilité automobile, dont la souplesse reste la plus adaptée à ces types de déplacements. Ils indiquent surtout les enjeux stratégiques de développement du territoire. La dispersion des activités de toute nature ne permet pas de mettre en place des services alternatifs à la voiture suffisamment attractifs.

Répartition des déplacements par motifs (à la destination)



38.000 flux générés chaque jour par la commune de Montlouis-sur-Loire

La ville de Montlouis-sur-Loire génère chaque jour environ 38.000 déplacements. Ceux-ci concernent tous les trajets qui ont pour origine et/ou destination le territoire communal. Sont ainsi comptabilisés les déplacements effectués par des montlouisiens, mais aussi ceux générés par des personnes extérieures à la commune.

Les flux internes à la commune sont de loin les plus nombreux (18.000, soit près de la moitié des flux totaux). Les relations extérieures s'effectuent principalement entre Saint-Pierre-des-Corps, Tours Centre et les autres communes de la CCET. Quelques explications peuvent être avancées concernant ces trois secteurs :

- Tours Centre : ce secteur rayonne sur l'ensemble du territoire du SCOT (et certainement au-delà). La densité d'emplois et de services, la présence d'équipements importants favorisent ce rayonnement.
- Saint-Pierre-des-Corps : la commune accueille quelques zones d'activités et commerciales importantes (la Morinerie, les Grands Mortiers, les Yvaudières, les Atlantes,...), qui attirent également au-delà du cœur métropolitain tourangeau. La présence de la gare TGV joue probablement un rôle dans la relation entre Saint-Pierre-des-Corps et Montlouis-sur-Loire.
- Les autres communes de la CCET : Montlouis-sur-Loire est le pôle urbain à l'échelle de la communauté de communes. Elle concentre la majorité des emplois, des services et des commerces situés dans l'intercommunalité.

¼ des échanges avec Tours Centre se font en transports collectifs

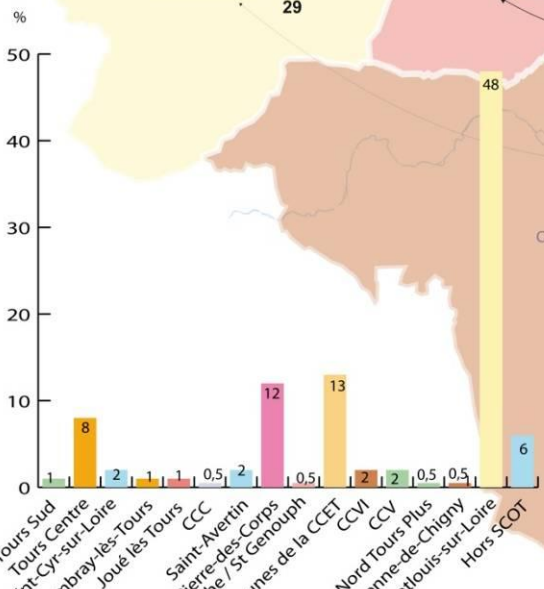
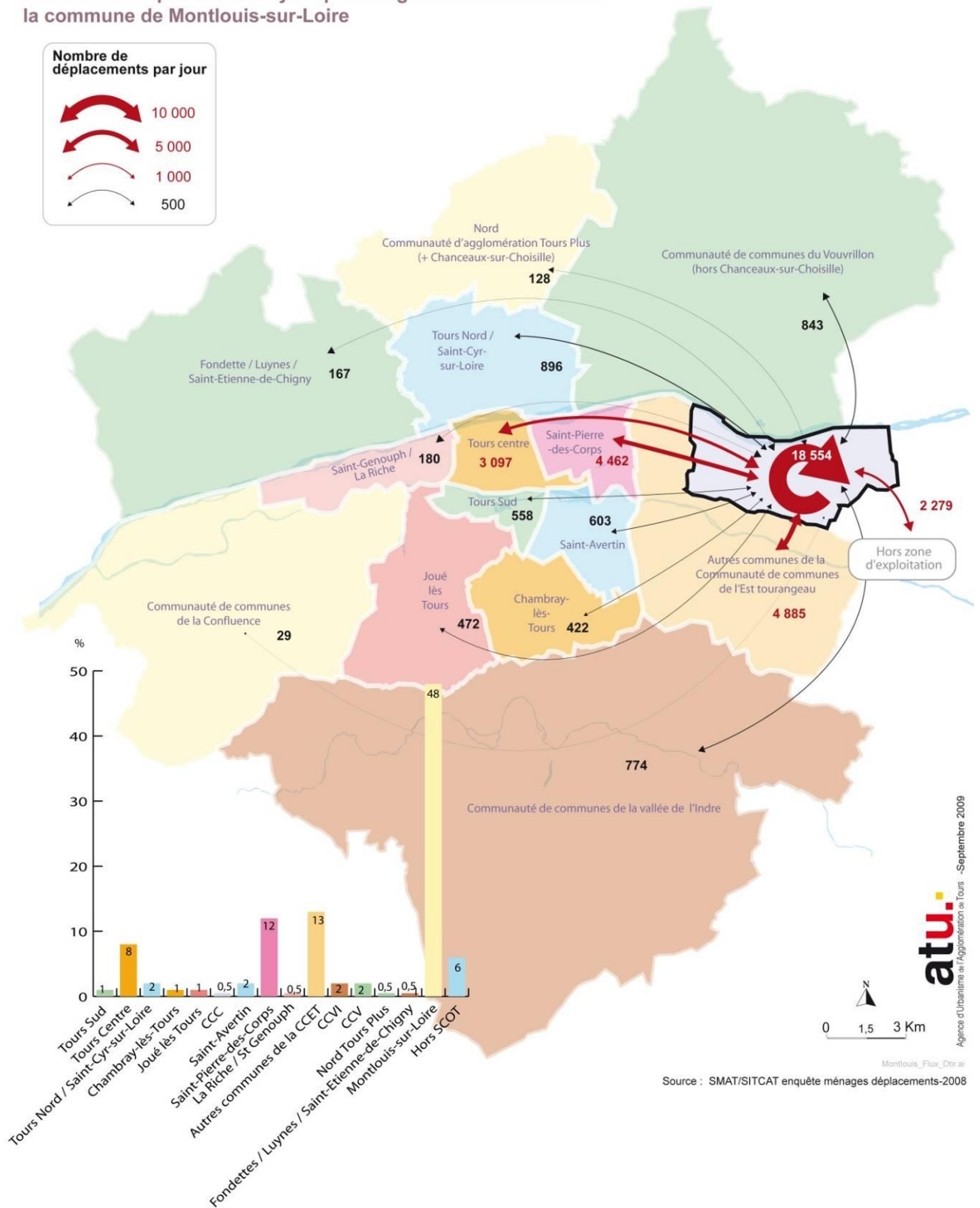
La part des déplacements en transports collectifs n'est que de 7%. Toutefois, l'usage de ce mode se caractérise par sa concentration dans les échanges avec Tours Centre. Ce constat n'a rien d'illogique. Tous les réseaux de transports publics qui desservent Montlouis-sur-Loire convergent à Tours Centre (ligne Fil Vert, voies ferrées). Par contre, l'usage des transports publics est quasi nul dans les relations avec Saint-Pierre-des-Corps. L'enquête indique ainsi que les montlouisiens qui se rendent à la gare TGV utilisent quasi exclusivement leur voiture.

Parts modales dans les échanges entre Montlouis-sur-Loire et certains secteurs

	Voiture	Transport en commun	Deux roues
Tours Centre	76%	24%	0%
Saint-Pierre-des-Corps	94%	0%	6%
"Reste" CCET	93%	0%	7%
Interne Montlouis	62%	2%	8%

ENQUÊTE MÉNAGES DÉPLACEMENTS DE L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE

Les Flux de déplacements ayant pour origine et/ou destination la commune de Montlouis-sur-Loire



atu.
Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours - Septembre 2009



Source : SMAT/SITCAT enquête ménages déplacements-2008

1.

6.3. DES MIGRATIONS ALTERNANTES IMPORTANTES VERS LE CENTRE DE L'AGGLOMÉRATION

L'évolution des migrations domicile-travail est un élément explicatif des phénomènes de polarisation des territoires. Une commune qui possède un nombre d'emplois important rayonne le plus souvent sur un espace qui dépasse largement les limites communales, ce qui a des conséquences sur le fonctionnement urbain global (déplacements, fonctionnement des équipements, activité commerciale, répartition de l'habitat...).

Analyser les déplacements par la seule entrée des migrations alternantes serait trop limité, on constate aujourd'hui dans toutes les agglomérations françaises que la part des déplacements domicile-travail est en diminution dans le volume total des déplacements, au bénéfice des motifs loisirs et achats. Néanmoins, les caractéristiques des migrations alternantes (horaires, modes, itinéraires...) entraînent un certain nombre de conséquences sur l'ensemble des autres déplacements :

- le mode utilisé pour se rendre au travail est souvent celui qui sert pour les autres motifs,
- l'itinéraire choisi entre le domicile et le travail conditionne largement la fréquentation de tel équipement, ou tel commerce...

Globalement, les montlouisiens sont plus nombreux à travailler dans leur commune : 1.074 en 1999 (27% des actifs occupés) contre 1 240 en 2007 (28% des actifs occupés).

PRINCIPALES SORTIES⁷

1999

Nombre d'actifs ayant un emploi résidant à Montlouis-sur-Loire : 3.924

Nombre de sorties : 2.850 (73% des actifs)

	Valeur absolue	En % d'actifs
Tours	1 018	25,9%
Saint-Pierre-des-Corps	623	15,8%
Hors département	180	4,6%
Amboise	135	3,4%
Chambray-lès-Tours	120	3,1%
La Ville-aux-Dames	120	3,1%
Joué lès Tours	93	2,4%
Saint-Avertin	88	2,2%
Saint-Cyr-sur-Loire	48	1,2%
Bléré	39	1,0%
Saint-Martin-le-Beau	36	0,9%

Actifs travaillant

- dans la CCET : 31,4%
- dans le périmètre Tour(s)plus : 52,7%
- dans la CC Val d'Amboise : 4,8%

2007

Nombre d'actifs ayant un emploi résidant à Montlouis-sur-Loire : 4.444

Nombre de sorties : 3.204 (71% des actifs)

	Valeur absolue	En % d'actifs
Tours	1 060	23,9%
Saint-Pierre-des-Corps	552	12,4%
Hors département	320	7,2%
Amboise	144	3,2%
Chambray-lès-Tours	140	3,2%
Saint-Avertin	140	3,2%
Joué lès Tours	108	2,4%
La Ville-aux-Dames	100	2,3%
Saint-Cyr-sur-Loire	80	1,8%
Parçay-Meslay	64	1,4%
Nazelles-Négron	36	0,8%

Actifs travaillant

- dans la CCET : 31,7%
- dans le périmètre Tour(s)plus : 49,0%
- dans la CC Val d'Amboise : 4,5%

⁷ Source : INSEE, RP2007 exploitation complémentaire

En 2007, les communes qui attirent le plus les actifs occupés de Montlouis-sur-Loire restent Tours et Saint-Pierre-des-Corps mais leur attraction est de moins en moins importante par rapport à 1999 où elles représentaient à elles deux 41,7% des sorties en 1999 contre 36,3% actuellement. Plus globalement, l'attraction des dix neuf communes de Tour(s)plus a diminué entre 1999 et 2007 (-4 pts). Seuls 49% des actifs de Montlouis-sur-Loire travaillent dans la communauté d'agglomération ce qui semble modéré pour une commune située à moins de 15kilomètres de Tours.

En parallèle, ils sont plus nombreux à travailler hors du département (+3 pts), dans le Vouvrillon (+0,6 pt) et dans la CCET (+0,3 pt).

90% des Montlousiens travaillant à l'extérieur de la commune se rendent en voiture sur leur lieu de travail ; ils sont seulement 6% à utiliser les transports en commun. Quand leur emploi est à Montlouis-sur-Loire, ils sont encore près de 68% à se déplacer en voiture pour aller travailler.

PRINCIPALES ENTREES ⁸

1999

Emplois à Montlouis-sur-Loire : 2.645
 Nombre d'entrées : 1.571 (59% des emplois)

Principales entrées

	Valeur absolue	En % d'emplois
Tours	327	12,4%
Saint-Pierre-des-Corps	107	4,0%
Joué lès Tours	90	3,4%
La Ville-aux-Dames	79	3,0%
Saint-Martin-le-Beau	70	2,6%
Hors département	58	2,2%
Amboise	57	2,2%
Saint-Avertin	50	1,9%
Véretz	46	1,7%
Azay-sur-Cher	41	1,6%
...

Emplois occupés par les habitants :

- de la CCET : 47,1%

2007

Emplois à Montlouis-sur-Loire : 3.247
 Nombre d'entrées : 2.007 (62% des emplois)

Principales entrées

	Valeur absolue	En % d'emplois
Tours	443	13,6%
Véretz	105	3,2%
Hors département	104	3,2%
La Ville-aux-Dames	91	2,8%
Saint-Pierre-des-Corps	90	2,8%
Amboise	86	2,6%
Joué lès Tours	82	2,5%
Azay-sur-Cher	62	1,9%
Saint-Martin-le-Beau	61	1,9%
Bléré	48	1,5%
Saint-Avertin	42	1,3%

Emplois occupés par les habitants

- de la CCET : 46,9%

⁸ Source : INSEE, RP2007 exploitation complémentaire

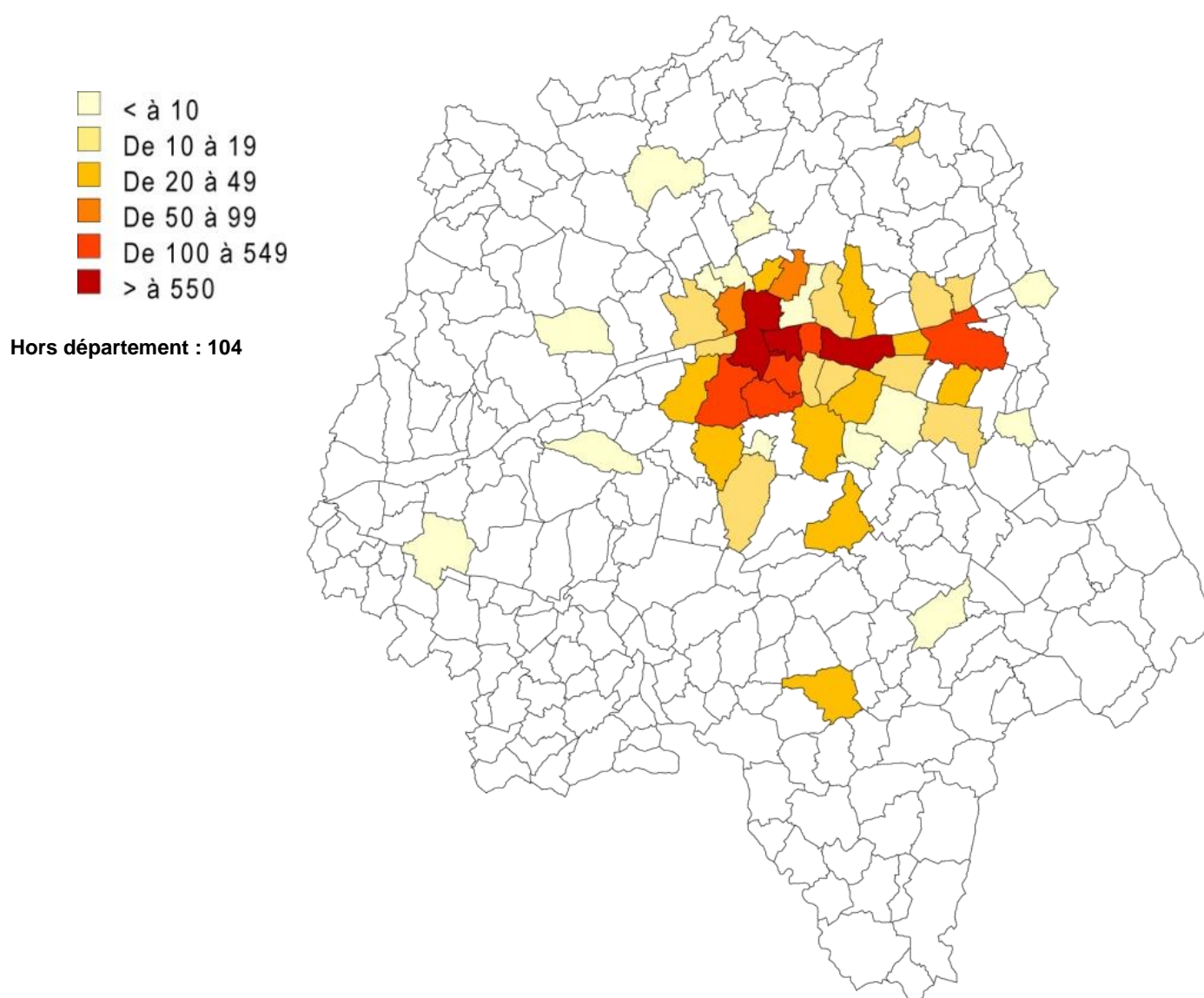
Du fait que les habitants de Montlouis-sur-Loire sont plus nombreux à travailler dans la commune en 2007, les emplois de Montlouis-sur-Loire sont de moins en moins occupés par les habitants de la CCET et de Tour(s)plus (respectivement -0,2 pt et -3,5 pts).

Trois tendances sont à noter :

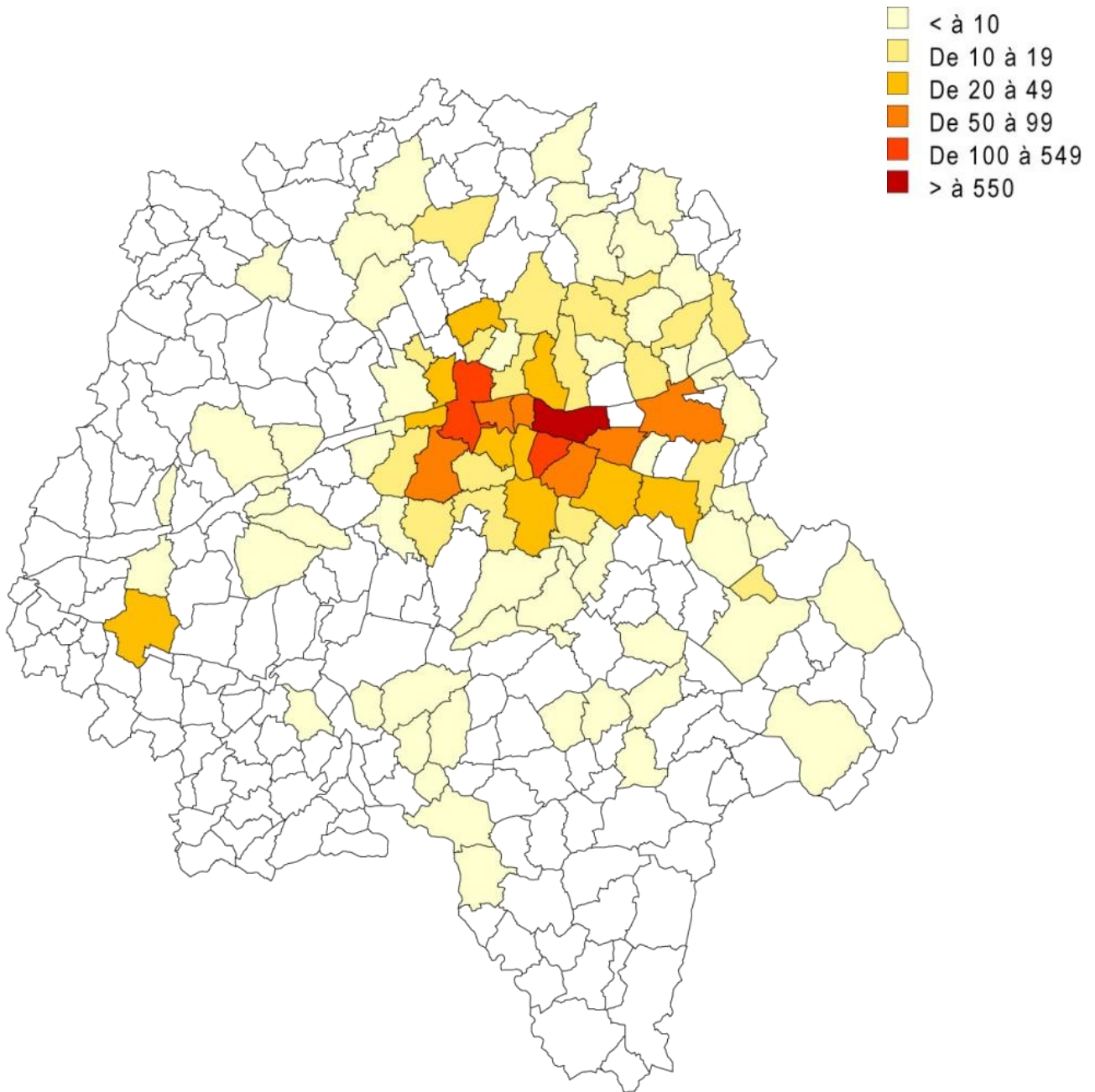
- un nombre croissant d'entrées en provenance de la Communauté de communes Val d'Amboise,
- un nombre d'entrées en provenance du pôle d'Amboise en faible croissance,
- une dilution géographique très importante des origines des actifs venant travailler à Montlouis-sur-Loire.

Près de 90% des actifs extérieurs à la commune mais travaillant à Montlouis-sur-Loire viennent en voiture.

Communes de résidence des personnes qui travaillent à Montlouis-sur-Loire



Communes dans lesquels travaillent les habitants de Montlouis-sur-Loire



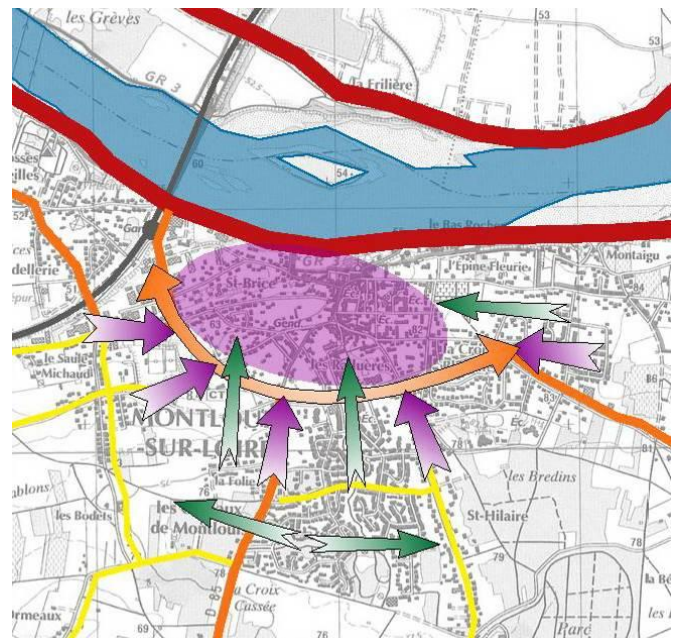
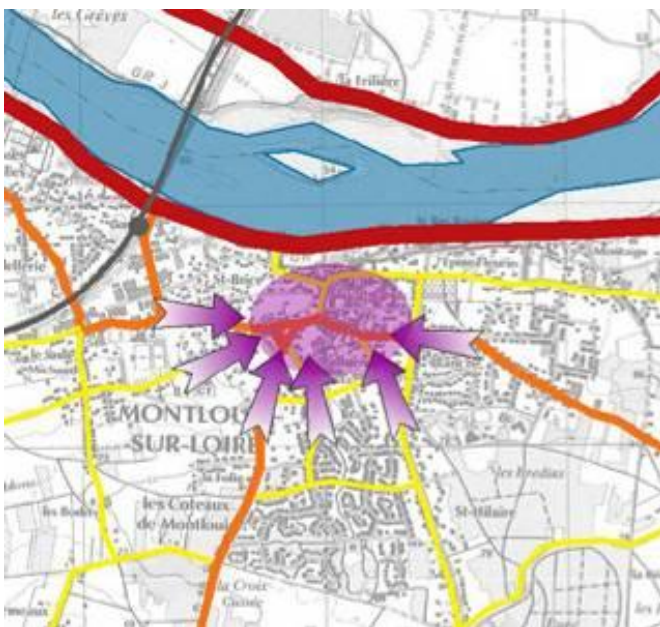
6.4. CRÉER LES CONDITIONS D'UNE MEILLEURE GESTION DES DÉPLACEMENTS

UNE TRAME VIAIRE À RÉORIENTER

La trame viaire montlouisienne est extrêmement radio-concentrique, composée pour partie d'anciens chemins ruraux qui convergeaient vers le centre-bourg. Cette trame est support aujourd'hui d'urbanisation diffuse ou de structure de lotissements. Tout habitant qui se déplace, soit de façon interne à la commune, soit pour entrer ou sortir de la commune, est donc obligé de converger vers le centre avant de rejoindre sa destination. La conséquence est donc un trafic routier important sur des voies aux caractéristiques géométriques souvent peu propices à ce type de circulation (voies étroites) et une superposition de flux de différentes natures aux dépens d'une qualité de vie locale et d'un partage de l'espace public plus favorable aux circulations douces.

Une réorganisation de la trame s'impose. Elle passe par :

- un itinéraire structurant protégeant le centre-bourg des flux parasites et reliant la rue Pierre Maître (entrée de ville) aux différentes centralités du plateau ; cette voie doit permettre au centre de s'étoffer,
- des itinéraires de circulations douces privilégiés, à l'écart des flux routiers importants reliant les différents quartiers au centre,
- un maillage routier complémentaire entre certains quartiers permettant là aussi de converger vers le centre.



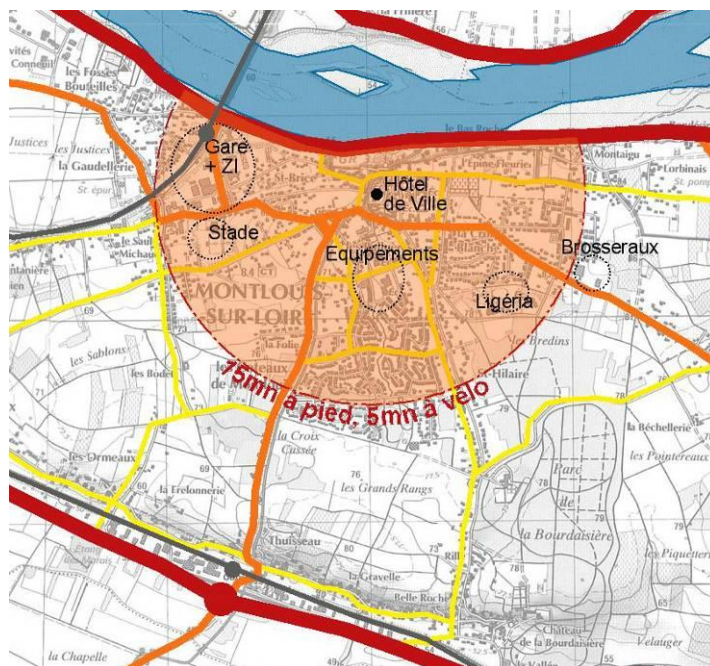
DES FONCTIONS URBAINES À RASSEMBLER

Les pratiques de déplacements sont très liées à l'organisation même de la ville et à la localisation des fonctions urbaines les unes par rapport aux autres. Plus ces dernières sont éclatées, plus l'habitant devra effectuer des distances longues, plus il prendra sa voiture.

Aujourd'hui, l'essentiel des pôles générateurs de la commune est situé dans un périmètre pouvant être pratiqué à pied en moins d'un quart d'heure à partir de la mairie. Par contre, leur discontinuité, qui se traduit également par une discontinuité d'espaces publics, donne une impression d'éloignement. C'est notamment le cas pour la gare qui semble déconnectée du centre et des quartiers résidentiels principaux alors qu'elle en est physiquement très proche.

La programmation des futurs quartiers et équipements doit se faire le plus possible dans ce périmètre afin d'éviter les effets négatifs d'un étalement urbain. La cohérence sera alors obtenue en permettant des relations faciles entre ces fonctions par un maillage qui favorisera les circulations douces, piétonnes et cyclables.

L'opération "Cœur de ville", constitue un des exemples pertinents du développement de la "ville de proximité".



UN TRAITEMENT QUALITATIF DE L'ESPACE PUBLIC À POURSUIVRE



Les espaces publics montlouisiens font l'objet de programmes progressifs de restructuration. Il s'agit dans certains cas de gommer leurs caractéristiques mono-typées, répondant à une logique dominante de trafic automobile. Cela peut se traduire par des chaussées surdimensionnées, par des trottoirs limités, par un réseau cyclable morcelé, par du stationnement abondant... Cet état des lieux classique produit des espaces souvent banals qui, d'une part, possèdent de faibles qualités paysagères et, d'autre part, militent pour une sur-utilisation de la voiture, avec toutes les conséquences négatives que cela entend : bruit, pollution, insécurité, manque de convivialité, baisse de la qualité de vie.

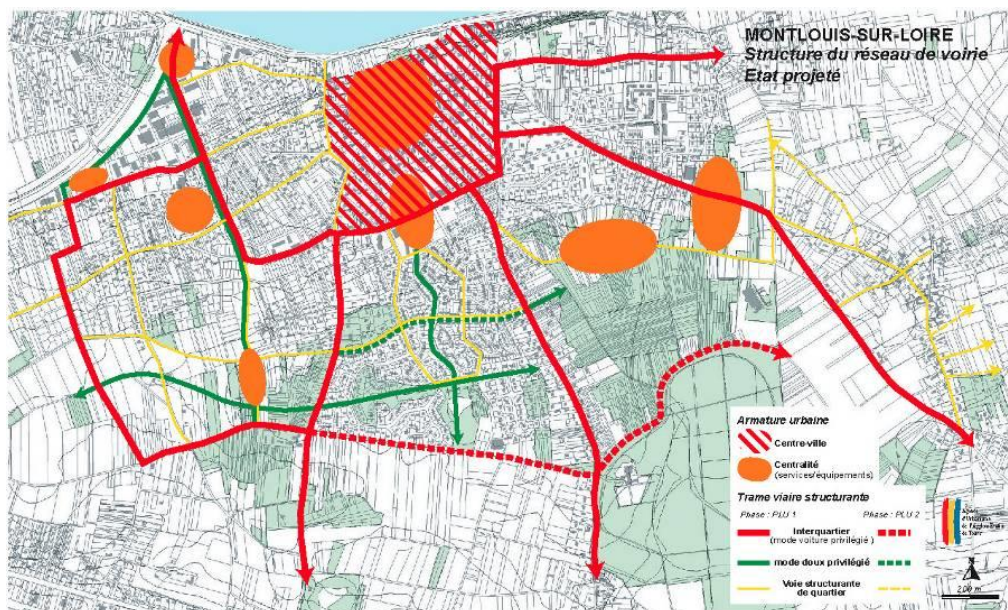
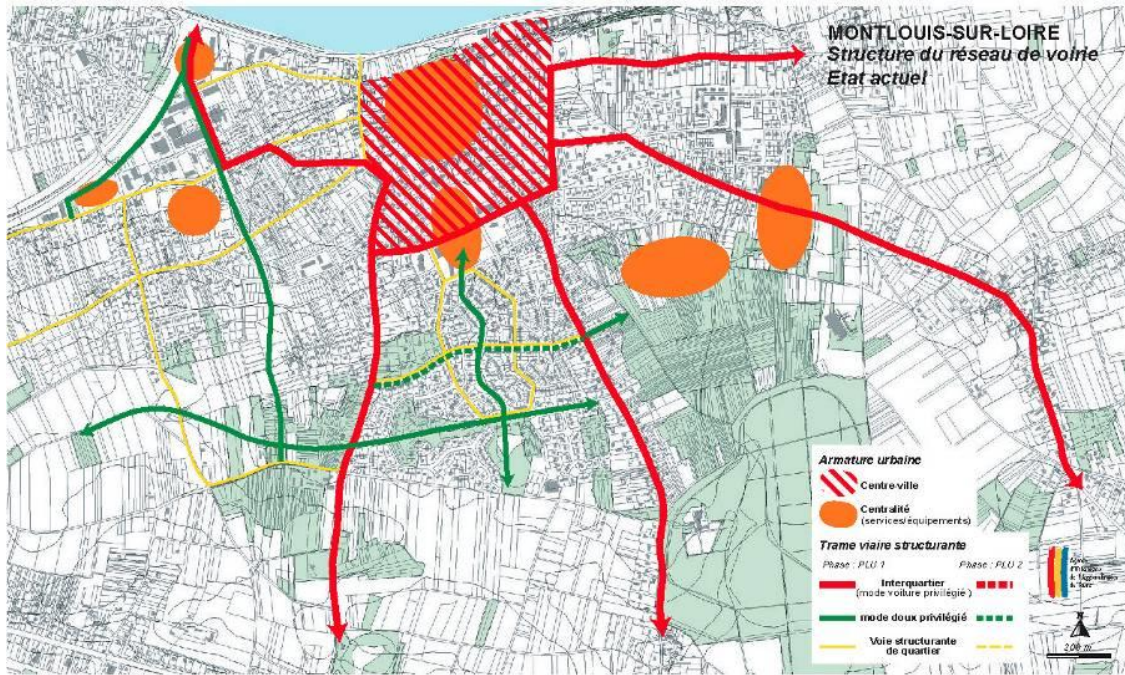
De plus, l'homogénéité dans le traitement est à l'origine d'un manque de lisibilité de la trame. La requalification des espaces doit donc répondre à une logique de hiérarchisation dont le rapport place donnée à la voiture/place donnée aux circulations douces sera le critère moteur.

Le traitement paysager de ces voies (alignements d'arbres, mobilier, matériaux...) constitue un élément de lisibilité et de mise en cohérence.

Cette trame sera complétée d'itinéraires dédiés aux circulations douces complétant le maillage des quartiers et offrant la possibilité de rejoindre le centre à pied ou en vélo, par des espaces sûrs et agréables.

UNE NOUVELLE HIÉRARCHISATION À L'ORIGINE DU TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS

Évolution de la hiérarchisation de la trame viaire



Cette nouvelle hiérarchisation a pour principaux objectifs de :

- faire de la rue Pierre Maître une entrée principale de la commune,
- développer un itinéraire de contournement et d'organisation du centre,
- permettre au centre-ville de "s'étoffer" en intégrant notamment la gare dans un périmètre de proximité,
- articuler les extensions Ouest et Sud de la commune en complétant la trame de voies inter-quartiers,
- relier les différentes centralités par des itinéraires privilégiant les circulations douces (en vert sur le dessin),
- distinguer les voies inter-quartiers (en rouge sur le dessin) qui relient les grands secteurs de la commune des voies structurantes des quartiers (en jaune) qui organisent les quartiers sans pour autant supporter des flux de transit local.

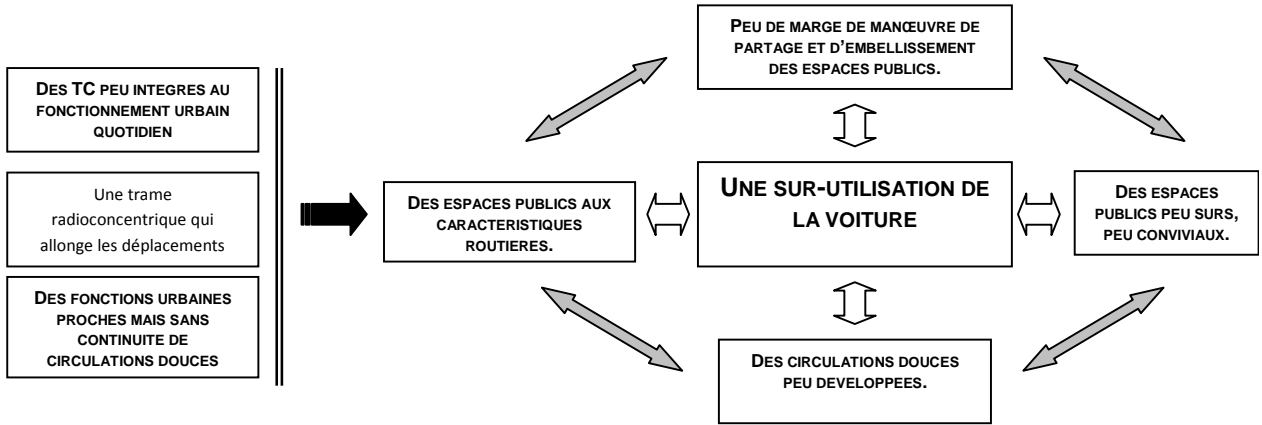
Cette hiérarchisation fonctionnelle, pour être efficace, doit être complétée d'une mise en cohérence en termes d'aménagement des espaces publics. L'exemple du tableau ci-après montre comment la définition de caractéristiques par type de voie peut être un outil pour répondre aux différents objectifs attribués aux espaces publics : sécurité, fonctionnalité, convivialité, maîtrise des déplacements automobiles, qualité de vie...

Exemple de caractéristiques de l'espace public en fonction de la hiérarchisation

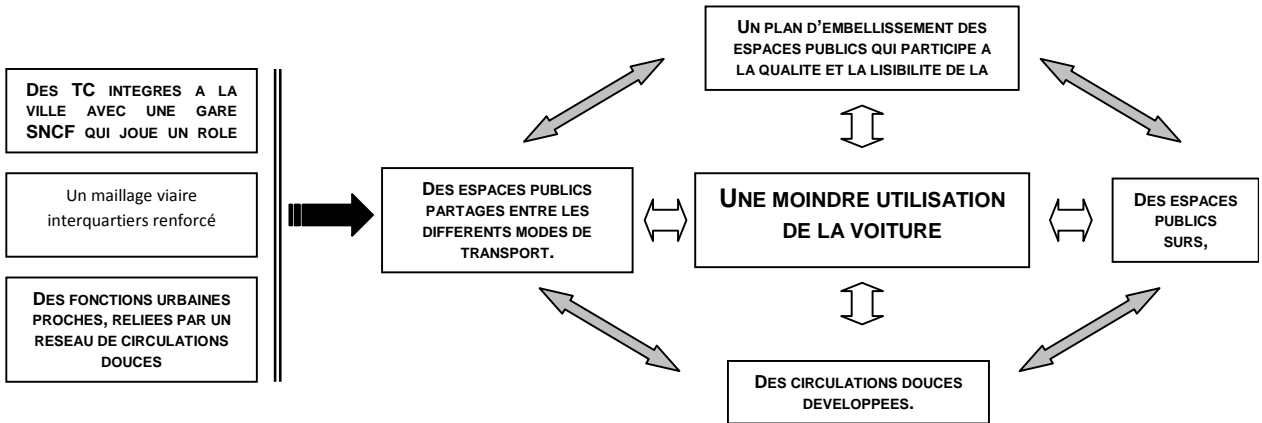
	<i>Exemples</i>	<i>Vitesses</i>	<i>Chaussée</i>	<i>Stationnement éventuel</i>	<i>Infra vélo éventuelle</i>	<i>Piétons</i>	<i>Esprit d'aménagement</i>
Voies de transit d'agglomération	RD751, RD140	50 ou 70	6m mini	Sur parkings	Séparée	Trottoirs en urbain, accotements polyvalents en rural	Séquence rurale routière, séquence urbaine paysagée avec traitement entrée de ville
Voies inter-quartiers et intercommunales	rue Pierre Maître, rue Appenweier Av. d'Estrées, av Courier	30 ou 50	6m	Sur parkings	Bandes ou pistes	Trottoirs larges, plateaux piétonniers	Traitement par séquences avec traitement entrée de ville.
Rues structurantes des quartiers	Allée des Quartes, Allée des Ralluères	30	6m maxi	Latéral	Bandes, pistes, trottoirs cyclables	Trottoirs larges, plateaux piétonniers	Traitement par quartiers.
Voies du centre-bourg	Rue Foch, rue du Cygne	15	5m	Latéral parking	ou Pas d'infra spécifique	Pas de trottoirs	Zone mixte, matériaux nobles
Voies de desserte des quartiers	Rue Voltaire, rue Ronsard	15	5m	Latéral parking	ou Pas d'infra spécifique	Pas de trottoirs	Zone mixte

SYNTHÈSE DES ENJEUX

La commune de Montlouis-sur-Loire présente un fonctionnement en termes de déplacements où l'utilisation de la voiture particulière reste importante et qui répond au schéma suivant :



La municipalité a engagé un certain nombre d'actions qui tendent à modifier cette tendance (requalification d'espaces publics...). Le PLU révisé constitue une opportunité supplémentaire pour aller vers un dispositif qui correspond au schéma suivant :



CHAPITRE 3 : L'ORGANISATION URBAINE

1. DU VILLAGE À LA VILLE

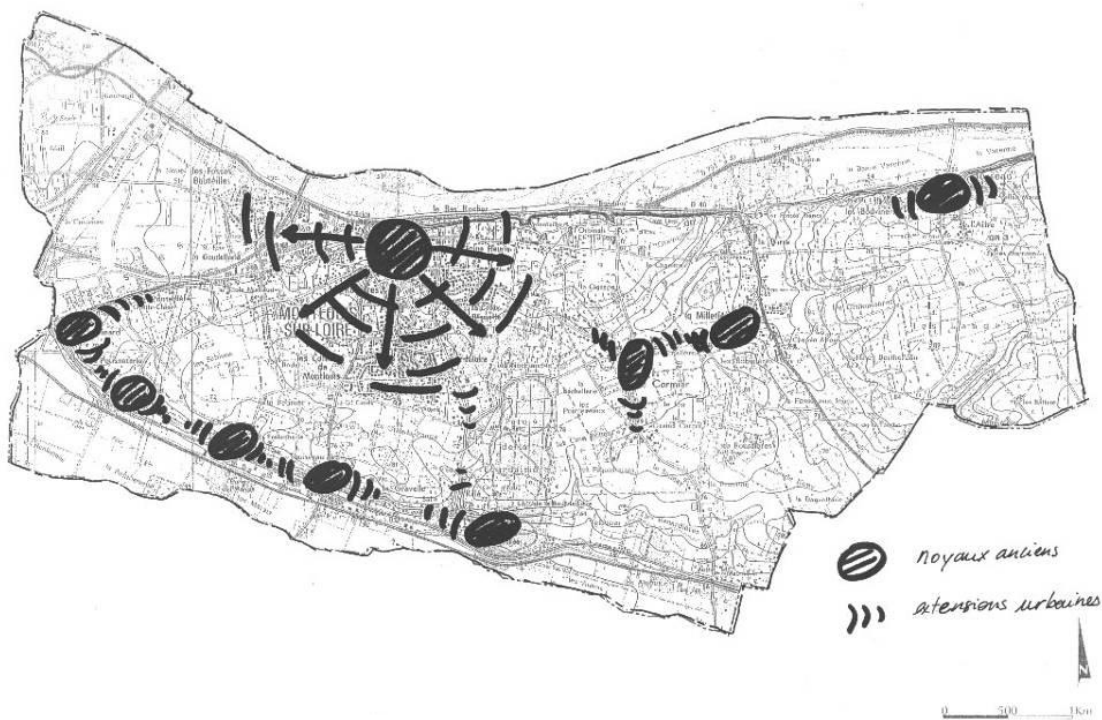
1.1. UN PÔLE URBAIN QUI SE CONSOLIDE

La structure urbaine de Montlouis-sur-Loire s'est développée à partir de l'armature polycentrique originelle organisée autour du bourg et des hameaux dispersés sur l'ensemble du territoire communal et souvent constitués par des anciens noyaux viticoles. **En l'espace de 30 ans Montlouis est passé du statut de commune rurale viticole à celui de ville moyenne, véritable pôle relais au développement de l'agglomération.**

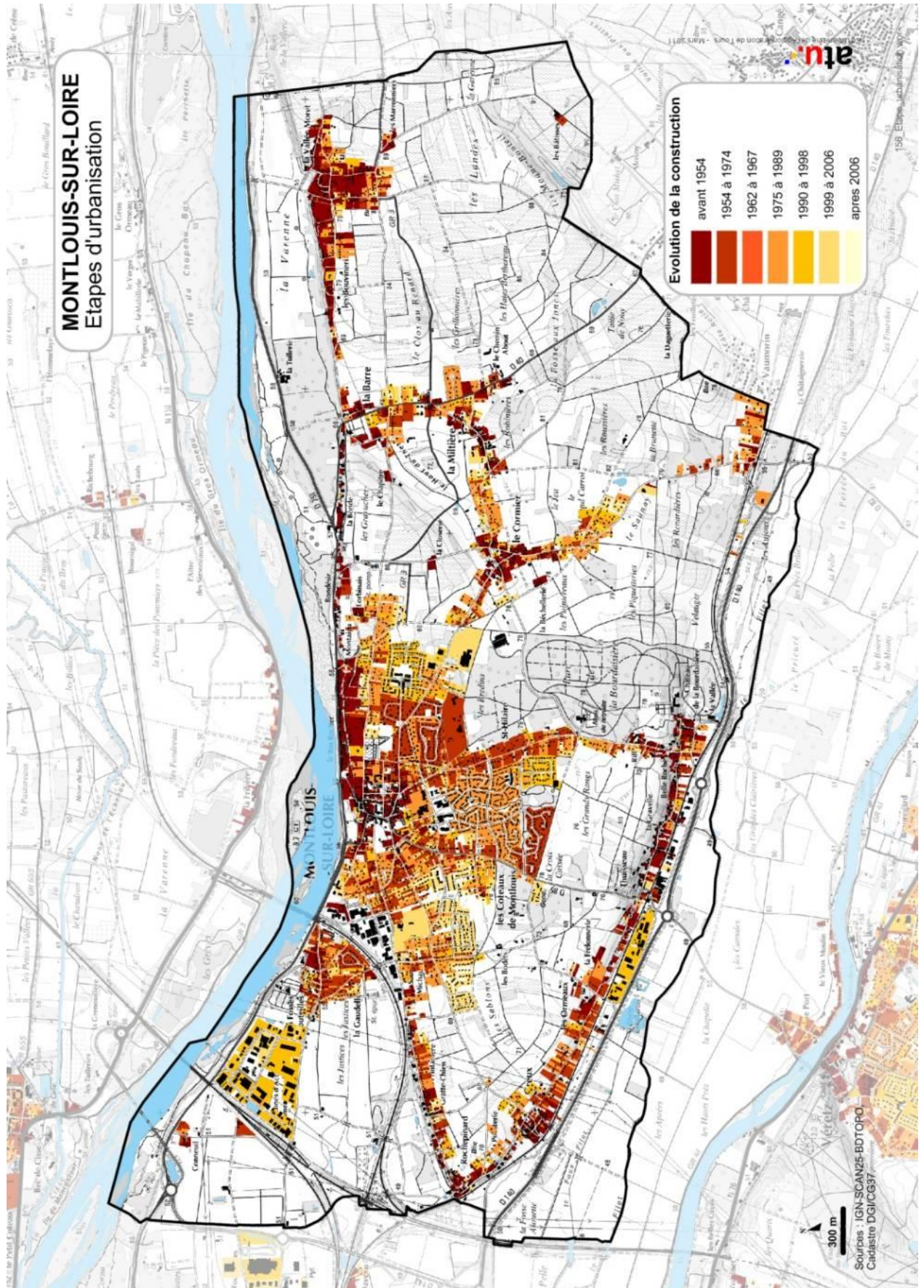
Cela s'est traduit par une large extension de l'espace urbain à partir de tous les noyaux anciens d'habitat disposés en couronnes autour du bourg et des hameaux et de manière linéaire le long des voies à partir des hameaux.

Aujourd'hui, l'organisation urbaine se caractérise par :

- **un centre-ville** qui se renforce et qui étend son emprise dans le cadre de l'opération en cours d'aménagement "cœur de ville",
- **une façade ligérienne**, avec une séquence patrimoniale le long du quai Albert Bayet (partie intégrante du val de Loire patrimoine mondial de l'Unesco),
- **des quartiers** constitués sous forme d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements),
- **entre les deux**, une zone interstitielle, peu dense et peu structurée où il existe un potentiel de régénération,
- **les hameaux** où se côtoient l'habitat traditionnel rural (viticole) et les extensions récentes (habitat individuel de faible densité).



Un développement à partir des noyaux anciens



1.2. DES ÉPOQUES ET DES FAÇONS DE CONSTRUIRE QUI ONT GÉNÉRÉ :

- **Le centre ancien dense, compact et bien articulé (1)**
- **Des opérations groupées à l'échelle de quartiers (2)**
- **Mais un entre-deux aléatoire : faible densité, peu d'ordonnancement qui reste à investir (3)**



LA STRUCTURE URBAINE SE CARACTÉRISE PAR :

- Un noyau ancien vers lequel convergent les voies.
- Des centralités complémentaires accrochées sur des axes Est/Ouest (commerces, équipements services).



2. TYPOLOGIE DES ESPACES BÂTIS

2.1. DU CENTRE-BOURG AU CENTRE-VILLE

UN CENTRE ANCIEN PATRIMONIAL

Une typologie plurielle d'habitat ancien

Le vieux bourg de Montlouis, composé d'un habitat groupé accroché à flanc de coteau (en partie dissimulé par la végétation) et le bâti linéaire, situé en pied de coteau, faisant face à la Loire, constitue le centre historique de Montlouis. L'habitat ancien se décline en une typologie plurielle composée de maisons de maître, de maisons vigneronnes, de fermes traditionnelles ou de maisons troglodytiques. L'implantation du bâti, à l'alignement sur rue, libère des voies bien encadrées qui confèrent au lieu une certaine intimité. La semi-piétonisation de l'axe structurant du centre-bourg, la rue Maréchal Foch, vient consolider cet esprit du lieu. Il se ramifie en un réseau de petits cheminements peu larges, au caractère intimiste, qui permettent d'accéder à des fonds de parcelles et surtout de relier le centre-bourg et les zones d'habitat proches par des voies piétonnes. Ce réseau est relayé par des allées aménagées dans les secteurs de constructions pavillonnaires. Principal point de repère symbolique du centre, l'église Saint-Laurent offre, depuis son parvis, un point de vue remarquable sur le Val de Loire et met en valeur le relief de la ville.

La densité d'occupation du sol, la possibilité de déplacements piétons, l'armature commerciale diversifiée et la concentration d'équipements sont autant d'éléments par lesquels la centralité des lieux s'exprime.

Les matériaux

Les murs sont généralement bâtis en moellon calcaire lié à la chaux. On rencontre également des maisons entièrement bâties en pierre de tuffeau (bord de Loire, maisons XIX^e).

Les toitures sont généralement à deux pentes symétriques, pentes qui sont variables entre 45° et 50°. Les toitures à quatre pentes se rencontrent toutefois sur les maisons de maître. Il faut également noter quelques toitures à la Mansart.

Traditionnellement, les deux matériaux de couverture utilisés sont la tuile et l'ardoise.

Dans le centre, sur les maisons de maître ainsi que sur l'habitat riche des bords de Loire, la couverture est en majorité en ardoise. La tuile étant quant à elle employée pour les constructions rurales.



Cheminements piétons depuis le centre-bourg

Parcours dans le centre historique de Montlouis-sur-Loire



*DEPUIS LES
QUAIS DE
LOIRE,
ENCADRÉS
D'UN BÂTI
LINÉAIRE EN
PIED DE
COTEAU,...*



*... LA
REMONTÉE DU
COTEAU VERS
L'ÉGLISE...*



*... L'ARRIVÉE
DANS LE
CENTRE-BOURG
COMMERÇANT,
...*

*... POUR FINIR
SUR LE
PANORAMA
DEPUIS LE
PARVIS DE
L'ÉGLISE SAINT-
LAURENT.*



MAIS UN CENTRE-VILLE QUI NE SE RÉSUME PAS AU CENTRE ANCIEN

✚ L'avenue Appenweier axe majeur du centre-ville

Les équipements de centralité et la mixité des fonctions urbaines ne sont pas circonscrites au centre ancien. Montlouis-sur-Loire a poursuivi son développement à partir de pôles secondaires qui constituent l'armature d'un centre-ville, à l'échelle d'une ville de 10.000 habitants.

Cette structure s'appuie notamment sur les principaux équipements (scolaires, éducatifs, sociaux, sportifs) et le pôle commercial des coteaux. L'avenue Appenweier joue un rôle structurant dans cette organisation marquée également par la présence de logements collectifs à R+3 maximum.

✚ "Cœur de ville" un projet structurant pour l'évolution du centre

Le projet "cœur de ville" va également servir d'accélérateur dans la politique de renforcement du centre-ville.

Située dans le prolongement immédiat du centre-ville, cette zone encadrée au Nord par la rue des Grippaux, au Sud par la rue Descartes et à l'Est par la rue Clémenceau, va permettre de renforcer la centralité en offrant de nouvelles possibilités de construire sur des terrains vacants ou sous-occupés.

Elle forme une zone charnière entre cœur de ville et tissu pavillonnaire, à cheval entre le plateau et le relief esquissé du coteau.

Le parcellaire montre les traces de l'implantation viticole sur le coteau. Dans sa partie Ouest, le terrain s'infléchit pour descendre sur le coteau, vers le fleuve. On note également la présence de nombreux murs en pierre qui contribuent à marquer identitairement le site.

Le projet en cours de réalisation et développé sous forme de ZAC va permettre :

- de renforcer l'attractivité commerciale et l'animation du centre-ville,
- de développer l'offre d'équipements structurants avec l'implantation d'une médiathèque,
- de renforcer la trame viaire et redéfinir l'offre de stationnement et le parcours automobile,
- d'offrir une gamme variée de logements répondant aux objectifs de mixité de l'habitat,
- de réaliser, en vis-à-vis de la mairie, une nouvelle place ayant vocation à devenir l'un des lieux forts du centre-ville de Montlouis-sur-Loire.



Paysages & Architectures SARL Philippe NIEZ & Alexandra SCHMIDT Associés -13, rue Biscornet 750



A titre indicatif : plan masse de l'opération "Cœur de ville" avec une illustration du programme d'habitat

DES ESPACES À RESTRUCTURER À L'INTÉRIEUR DU CENTRE-VILLE

À la périphérie des îlots denses on recense plusieurs sites caractérisés par un tissu lâche et/ou mutable à partir desquels peut se poursuivre la politique de renouvellement urbain déjà initiée dans le cadre du réaménagement de **l'îlot de la Génèserie**.

Cette opération développée en 2009 a notamment permis de renforcer l'offre en logement et d'organiser une liaison douce entre le centre ancien et les équipements du quartier des Coteaux.

Deux autres sites peuvent à court ou moyen terme faire l'objet d'intervention :

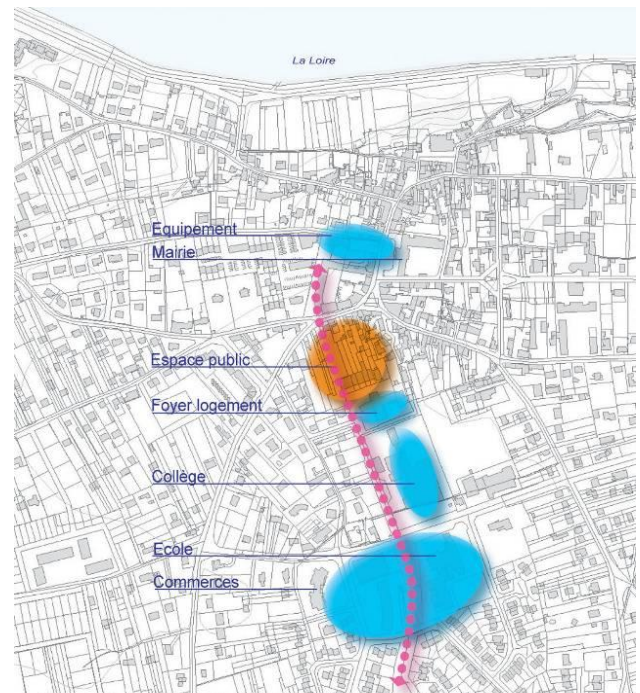
Ils sont constitués par :

- la place des anciens d'AFN et les sites contigus,
- le centre commercial des coteaux.

D'une manière générale la poursuite d'opérations de recomposition et de régénération urbaine peut permettre de développer des projets sur la base des axes suivants :

- élargir et renforcer le centre-ville en prolongeant la trame urbaine sur ces espaces stratégiques,
- renforcer le dynamisme et l'attractivité du centre par l'accueil d'une population nouvelle localisée dans la zone de grande mixité (production de logements et renforcement des services),
- recréer des liens fonctionnels, établir des perméabilités notamment par le développement d'un réseau de circulations adapté à la diversité des usages d'un centre et à la valorisation des espaces publics,
- rapprocher les fonctions urbaines et favoriser les déplacements doux (piéton/vélo) de proximité.

Cette intervention sur le tissu existant doit également permettre de poursuivre la mise en relation des quartiers entre eux et participera à recréer une cohérence urbaine entre le noyau d'habitat ancien et les extensions récentes notamment en intégrant les axes de circulations douces.

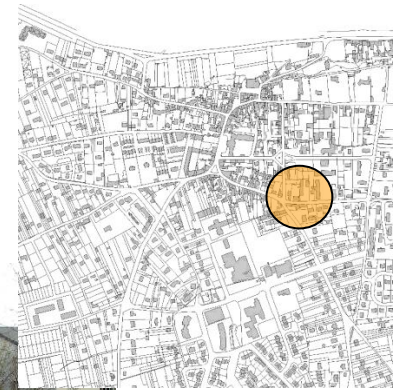


L'îlot de la Génèserie un espace d'articulation entre le centre ancien et le pôle commercial et de services des Coteaux

● **La place des anciens D'AFN et les sites contigus**

Ce site se caractérise :

- par un espace public majeur à requalifier (la place des anciens D'AFN) et des voies adjacentes aux caractéristiques urbaines peu affirmées (l'avenue du Général De Gaulle),- des venelles,- des espaces mutables notamment liés à des transferts d'activités publiques (services techniques municipaux)

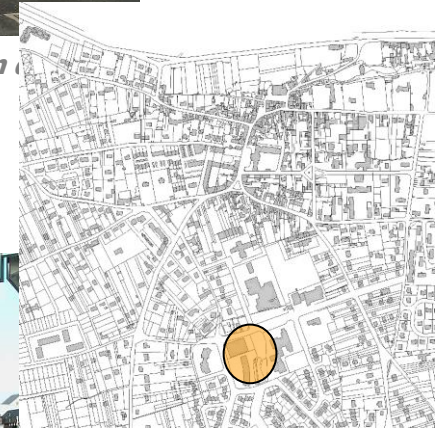


La place des anciens d'AFN et ses abords : des enjeux de requalification publics et de restructuration du bâti

ou privées.

● **Le centre commercial des Coteaux**

Plusieurs points sont à mettre en évidence :



Le centre commercial des Coteaux : un espace à remodeler

- un pôle d'équipements stratégiques à 150 mètres du centre-bourg,- un site à l'articulation d'un espace public structurant (Nord/Sud) et de l'avenue Appenweier,- une image commerciale peu valorisante qui tourne le dos aux espaces structurants,- un axe Nord/Sud de circulations douces peu affirmé, peu lisible dans la composition du site,- un site bordé par des façades diversifiées, en termes de fonctions et de volumétrie.

2.2. UNE FAÇADE LIGÉRIENNE PATRIMONIALE

LA LOIRE ET LES COTEAUX PUISSANTS VECTEURS DE L'ORGANISATION URBAINE

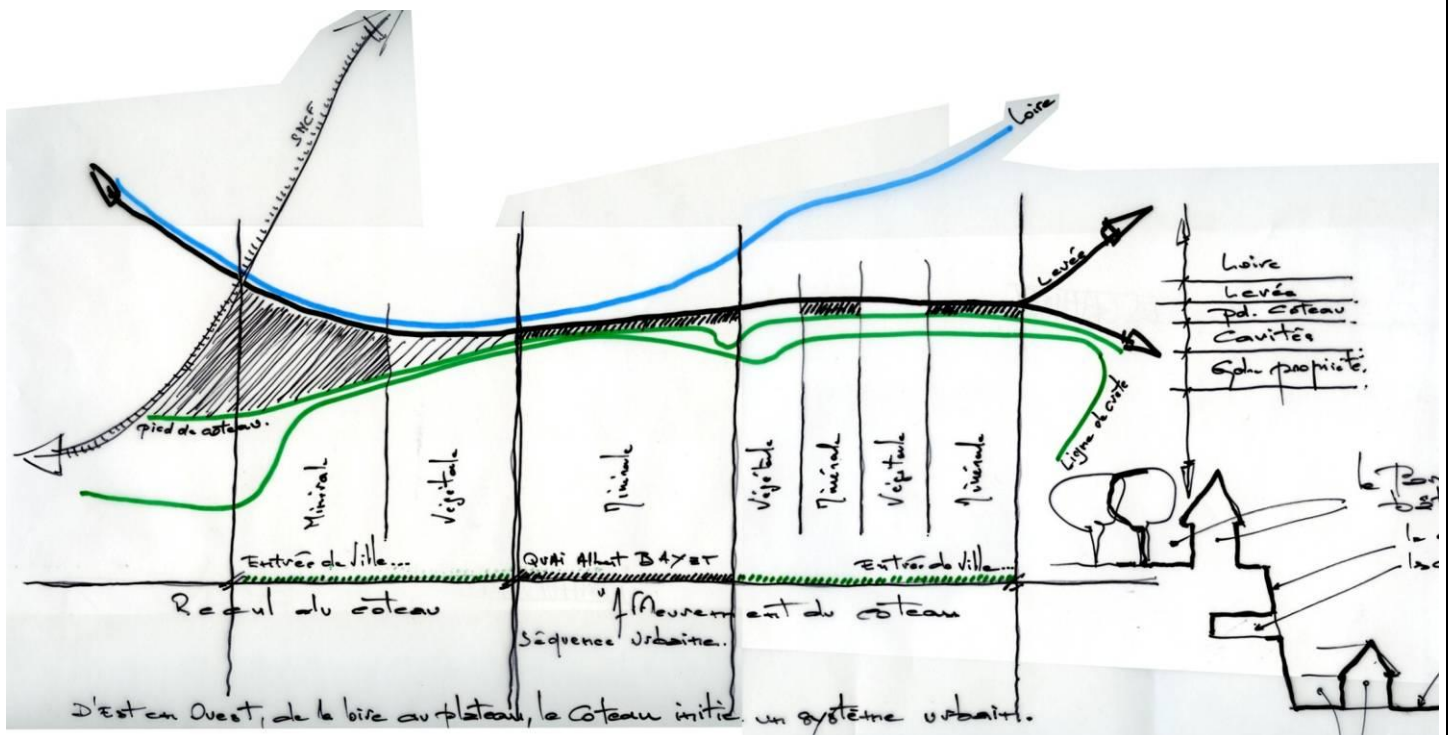
Pôle urbain, pôle viticole, Montlouis-sur-Loire dispose également des atouts des villes ligériennes en termes de paysage et de morphologie urbaine. Ainsi, au Nord de la commune la présence de la Loire et du coteau sont les éléments structurants guidant toute l'organisation urbaine de la rive droite du fleuve.

Depuis le pont de chemin de fer jusqu'au rond-point de la cave des producteurs, la ville développe une succession de séquences paysagères alternant, selon le positionnement du coteau, des ambiances minérales liées à des continuités bâties et des ambiances végétales là où le végétal sous différentes formes s'impose.

L'organisation bâtie révèle quant à elle trois modes d'implantation et des typologies bâties diversifiées :

- un front bâti en pied de coteau,
- un coteau support de cavités,
- des grandes propriétés en rebord de plateau, notamment caractérisées par la présence de grands parcs et de murs d'enceinte.

L'ensemble s'établit dans un rapport d'équilibre qu'il convient de préserver afin de garder la lecture de cette composition originale, expression de l'identité locale.



D'Est en Ouest, de la Loire au plateau, le plateau initie un système urbain original.

DES SÉQUENCES AUX AMBIANCES CONTRASTÉES, DIVERSIFIÉES

✚ Du pont de chemin de fer au quai Albert Bayet

Le début de la section laisse apparaître un coteau en pente douce qui permet une lecture assez profonde de l'organisation urbaine et de son étagement depuis l'espace public (la levée). Elle donne également à voir le bourg et l'église sur son promontoire (un belvédère qui regarde la Loire).

Il s'agit d'une séquence bâtie présentant un potentiel de mutabilité avec également un enjeu de valorisation d'entrée de ville. Il convient donc principalement de maîtriser et d'organiser la densification urbaine tout en préservant la lecture et la perméabilité en direction du coteau.

La seconde partie de la section voit le coteau se rapprocher et le rapport bâti/végétal s'inverser au profit du végétal : présence de jardins en lanière, aménagement du parc ("le jardin des bords de Loire") au droit de l'église.



Le coteau s'éloigne offrant...



... depuis la levée, une entrée de ville panoramique.

✚ Le quai, front bâti continu

Le linéaire bâti, compact, homogène dans son mode d'implantation donne une lecture très urbaine et minérale de cette séquence : alignement et continuité de l'habitat et des clôtures.

Tous les âges du bâti sont représentés dans leur référence stylistique : maison de maître en tuffeau avec des façades travaillées (modénatures...), habitat rural bas, maison de ville années 30.

Ce front bâti qui s'établit globalement dans un volume de R+1+C présente une cohérence et une qualité d'ensemble par son ordonnancement et les matériaux employés (tuffeau, pierre de taille, ardoise, pente de toiture...). Toutefois, cet ensemble reste fragile car soumis à de nécessaires opérations de réhabilitation et d'adaptation des constructions à des besoins contemporains (ravalements de façades, extensions, nouveaux percements). Quelques exemples d'interventions montrent qu'une grande vigilance reste de mise, notamment au niveau du choix des matériaux, des couleurs afin de garder aux bâtiments leur équilibre et les éléments structurants de leur typologie de référence.

À l'intérieur de cet ensemble homogène on distingue une petite séquence avec des modes d'implantation perpendiculaires laissant apparaître en second plan le coteau. Toutefois la continuité bâtie est assurée par des murs de clôture et les portails.

Enfin, on peut noter que l'organisation de l'espace public dans son traitement et ses fonctions ne favorise pas les liens entre la ville et la Loire : stationnement longitudinal, traitement végétal linéaire, absence de traitement spécifique de chaussée aux articulations stratégiques.



Le quai A. Bayet : façade urbaine...



la maison de la Ramée.

...autorisant des percées sur le coteau et ponctuée d'éléments patrimoniaux.



Un habitat étagé, un réseau viaire original : un système urbain identitaire.

✚ De la limite Est du quai Albert Bayet au rond-point de la cave des producteurs

Cette séquence se caractérise par l'affleurement du coteau et la succession de séquences minérales et végétales. On note la présence de deux éléments emblématiques :

- la maison de la Loire, créée en 1986, outil pédagogique de connaissance du milieu ligérien,
- le domaine de la Bonde, en rebord de plateau, qui marque nettement le paysage par son effet de verticalité et son positionnement très visible depuis l'autre rive du fleuve.

Globalement, les séquences végétales assurent une cohérence et une ambiance Loire "naturelle" ou "Loire jardin" (la perception du fleuve disparaît au profit de la ripisylve) qu'il convient de préserver, voire renforcer et ce notamment en pied de coteau.

PARTIE 1 : LE DIAGNOSTIC

Les éléments bâtis se présentent quant à eux sous une forme plus chaotique liés à la juxtaposition de friches, de bâtiments d'activités peu intégrés, ou d'enseignes et d'éléments de publicité peu qualifiants.



Signes urbains d'entrée de ville. Première séquence urbaine.



Le coteau organise l'habitat : pied de coteau, cavités, grande propriété en bord de coteau.



Rythmes, alternances, rives végétales : une séquence "nature".



la maison de la Loire

Bâti en pied de coteau : une séquence urbaine jalonnée d'éléments remarquables.



Interruption de l'habitat, dominante végétale : séquence "nature"

✚ **En tête de coteau : des grandes parcelles peu bâties**

Par opposition au pied de coteau formant sur certaines séquences un ruban bâti continu, le rebord du plateau se caractérise par la présence d'un urbanisme de "grandes propriétés" marqué par :

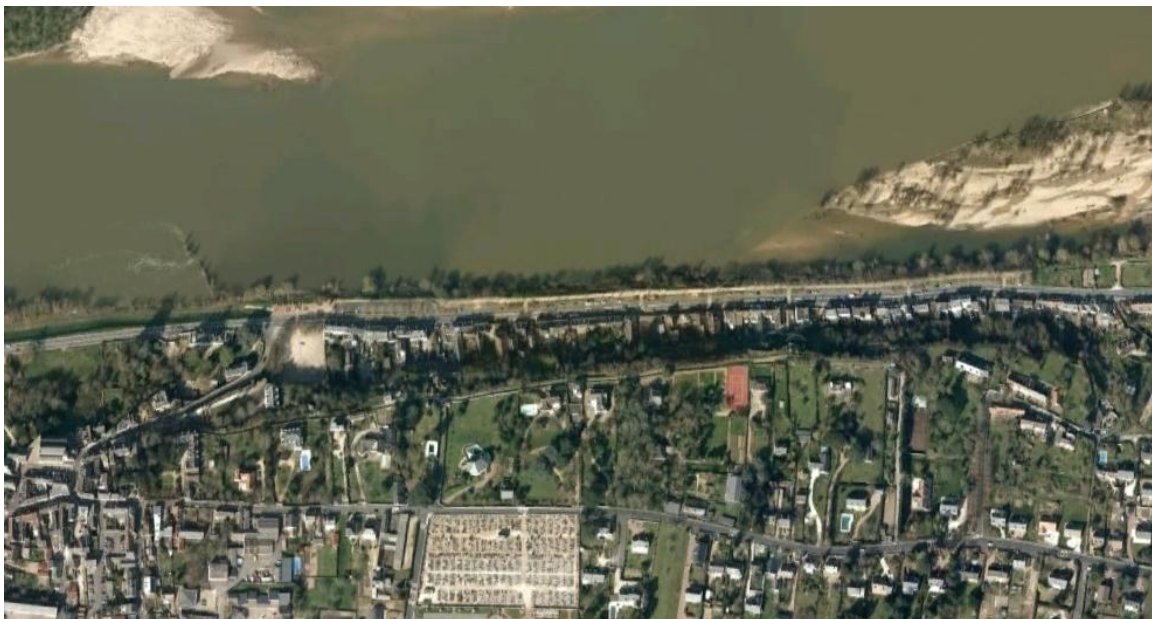
- la taille importante des parcelles,
- la présence d'éléments bâtis de qualité installés au sein de leur parc,
- la qualité du couvert végétal ponctué parfois d'arbres remarquables.

Cette diversité de typologies bâties participe à marquer fortement l'identité ligérienne.



LES ENJEUX

- **Le respect et la valorisation du patrimoine urbain et paysagé dans la diversité et l'alternance de ses séquences :**
 - le font bâti du pied de coteau,
 - les séquences végétales,
 - l'urbanisme de grandes propriétés positionnées en bordure du plateau.
- **La complémentarité et la mise en réseau des espaces publics.**
- **La réappropriation publique des lieux symboliques de l'identité locale (lecture du patrimoine et des paysages)**
- **Le développement de nouvelles pratiques de déplacements par les circulations douces.**
- **Le développement des liens fonctionnels avec la Loire depuis le plateau.**
- **Le maintien et le renforcement de certaines séquences végétales notamment à l'Est du quai Albert Bayet**
- **La valorisation d'une première séquence d'entrée de ville en s'appuyant sur les emblèmes locaux**
- **L'inscription de toutes les interventions dans le respect d'un système urbain identitaire.**



SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

THÈMES	DIAGNOSTIC	ENJEUX	OBJECTIFS
<p>IDENTITÉ</p> <p>PATRIMOINE</p>	<p>Patrimoine architectural de qualité du centre ancien.</p> <p>Une façade ligérienne, patrimoine mondial de l'Unesco, composée de séquences distinctes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Valorisation du patrimoine urbain et paysager. - Maintien et valorisation de l'identité ligérienne. 	<ul style="list-style-type: none"> - Exploiter, prolonger la typologie du centre ancien. - Protéger et valoriser les séquences dans leur typologie de référence. - Résorber les points noirs paysagers.
<p>CENTRALITÉ</p> <p>ÉQUIPEMENTS</p>	<p>Concentration des équipements et services dans un rayon de 300 m à partir de la place centrale.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Affirmation de la centralité. - Renforcement du centre-ville 	<ul style="list-style-type: none"> - Faciliter l'implantation des services et équipements nouveaux dans le périmètre du centre-ville.
<p>CIRCULATION</p> <p>DÉPLACEMENTS</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Un réseau viaire convergeant vers le centre. Un réseau de circulations douces existant. - Un usage automobile dominant. 	<ul style="list-style-type: none"> - Réappropriation et renforcement de la trame viaire primaire, pour une diversité d'usages 	<ul style="list-style-type: none"> - Prolonger le réseau de circulations douces. - Reconnecter, assurer la continuité des réseaux. - Hiérarchiser usages et fonctions des voies et des stationnements. - Faciliter les déplacements piétons.
<p>ESPACES PUBLICS</p>	<p>Des espaces publics nombreux : stratégiques, d'accueil ou de proximité.</p>	<p>Complémentarité et hiérarchisation des espaces publics.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mettre en réseau. - Requalifier. - Restructurer. - Prolonger.
<p>FORMES URBAINES</p> <p>HABITAT</p>	<p>Un centre patrimonial.</p> <p>Des polarités.</p> <p>Des cœurs d'îlots.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Prolongement de la forme urbaine garant de l'identité. - Réappropriation des cœurs d'îlots. 	<ul style="list-style-type: none"> - S'appuyer sur les sites stratégiques de recomposition pour "recoudre" et densifier le tissu urbain
<p>RISQUES NATURELS</p>	<p>Une partie du de l'habitat patrimonial soumise aux risques d'inondations et de mouvements de terrain.</p>	<p>La prise en compte des risques naturels.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Informer. - Diminuer la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques.

2.3. UN "ENTRE-DEUX"

UN HABITAT INDIVIDUEL DE FAIBLE DENSITÉ, UNE STRUCTURE URBAINE PEU AFFIRMÉE

Entre le centre ancien, dense, compact et bien articulé et les opérations groupées à l'échelle des quartiers, demeure un "entre-deux".

Cet "entre-deux", principalement localisé à l'Est et à l'Ouest du bourg se compose d'un habitat individuel de faible densité, sans ordonnancement, sans composition urbaine d'ensemble.

Localisé entre le centre ancien et les quartiers, il peut être amené à connaître un renforcement de structure à moyen et long terme au gré des mutations.



Le secteur de Saint-Ermé : un potentiel de densification à l'articulation du centre ancien et des Brossereaux

DES ESPACES A RESTRUCTURER À L'INTÉRIEUR DE L'ENVELOPPE URBAINE Ce tissu de faible densité présente à la fois des espaces libres et des espaces potentiellement mutables dans leurs fonctions.

Dans ce contexte, deux sites montrent un intérêt stratégique quant à leur possibilité d'évolution et de densification.

✚ Le secteur de Saint-Ermé

Principales caractéristiques :

- un espace libre péri-central à l'intérieur d'un tissu constitué à l'articulation entre le centre-bourg et les quartiers.
- un site dans la continuité d'un axe structurant du centre-bourg : la rue de la République
- un espace qui jouxte le cimetière actuel.
- une échelle bâtie entre le petit collectif et le pavillon individuel

La réorganisation de ce secteur peut à la fois générer une meilleure accroche avec la partie Est du centre-ville en s'appuyant notamment sur un axe Est/Ouest (centre-ville/Brossereaux) et renforcer l'offre en logements.



Des espaces libres à proximité du cimetière

✚ Le secteur de la vallée de Saint-Brice

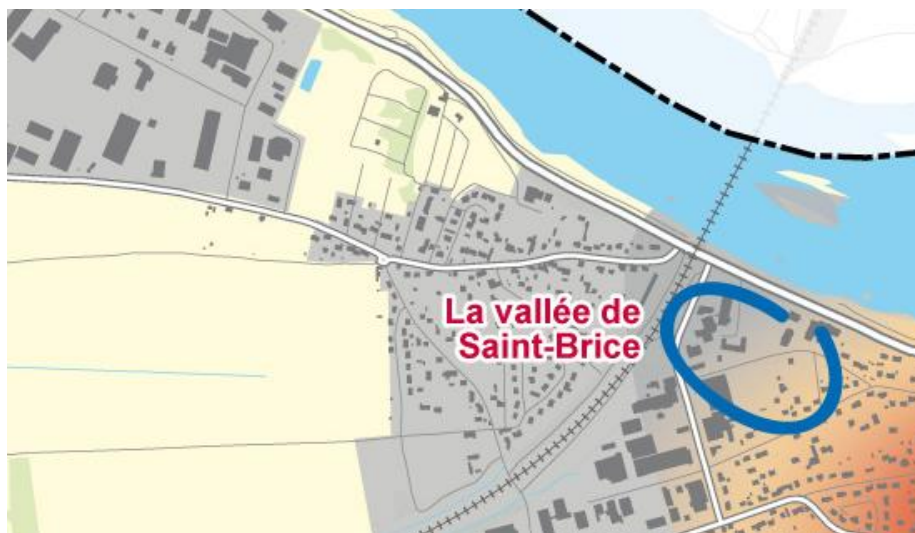


Principales caractéristiques :

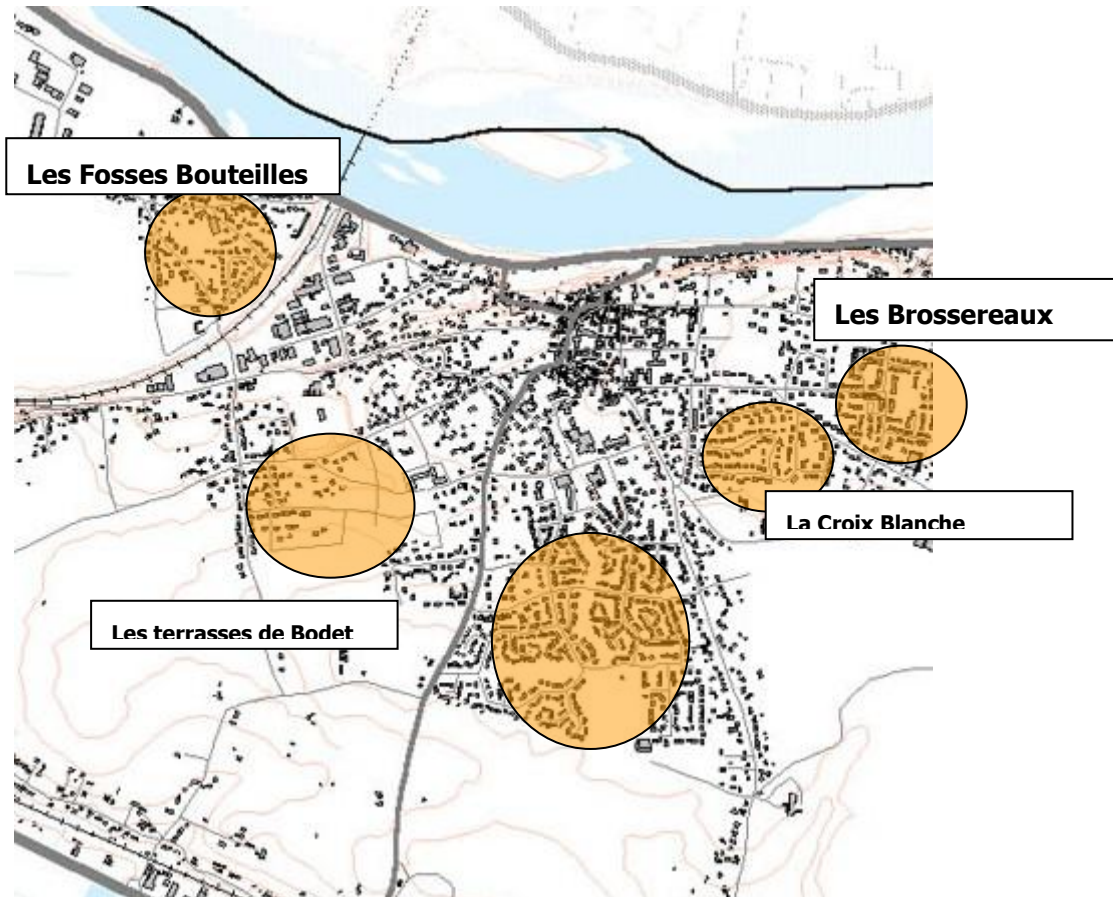
- une situation d'entrée de ville, des séquences paysagères et urbaines différenciées (à partir de la RD952), des typologies et des fonctions urbaines contrastées (habitat, commerce, industrie), un tissu urbain et des fonctions en mutation, un paysage marqué par la topographie, Une localisation en zone inondable

Ces terrains à proximité de la gare et dans l'aire d'influence du centre-ville constituent des espaces stratégiques de renouvellement urbain.

Toutefois leur localisation en zone inondable, à l'intérieur de la bande des 300 mètres (du pied de digue de la Loire) nécessite une approche globale de prise en considération du risque et ce notamment en fonction des nouveaux éléments de connaissance liés aux études initiées dans le cadre de la révision du PPRI.



2.4. LES QUARTIERS



UN DÉVELOPPEMENT EN AURÉOLE AUTOUR DU BOURG

À partir des années 60, la structure urbaine de la ville a évolué en développant des opérations groupées à l'échelle des quartiers et disposées en auréole autour du centre-bourg.

Il s'agit principalement d'ensembles homogènes constitués selon les cas :

- d'habitat pavillonnaire organisé en lotissements classiques, isolé ou collé, ou maisons de ville (les Coteaux, habitat individuel exclusif dans un cadre de verdure, les Fosses Bouteilles coupé du reste de la ville par la ligne SNCF ou encore l'opération des Terrasses de Bodet,
- de quelques opérations d'habitat collectif (les Brossereaux : R+4, la Croix Blanche : R+2).

Ces quartiers récents présentent une organisation et une identité propres et, en ce sens, constituent de réels pôles d'habitat dans lesquels les habitants s'identifient.

Ces quartiers dont le caractère résidentiel est très marqué n'ont pas vocation à évoluer sensiblement dans leur typologie ou leur destination à l'échéance du PLU révisé. Toutefois, l'introduction d'une certaine forme de mixité n'est pas à exclure : renforcement des équipements collectifs ou introduction de quelques commerces ou services selon les cas.

La gestion urbaine de proximité doit permettre à la fois d'améliorer les services aux habitants et de valoriser leur cadre de vie.

PARTIE 1 : LE DIAGNOSTIC

Les principaux enjeux sont liés à la requalification des espaces publics et notamment le réseau de voiries secondaires afin de développer les circulations et d'accentuer la présence de la trame végétale. Par ailleurs, la poursuite de l'amélioration des relations interquartier, en s'appuyant notamment sur les espaces publics structurants reste une priorité.

L'ensemble de ces mesures d'accompagnement sont mises en œuvre depuis plusieurs années notamment dans le cadre des procédures contractuelles régionales entre la ville de Montlouis et le Conseil Régional de la Région Centre (contrat Ville moyenne).



De la maison individuelle au collectif, Montlouis-sur-Loire doit poursuivre la diversification de son habitat

LE CADRAN SUD/OUEST ESPACE PRIVILÉGIÉ DU DÉVELOPPEMENT COMMUNAL

Le cadran Sud-Ouest de la commune constitue le site privilégié de développement communal depuis plus de 15 ans. De la ZAC des Terrasses de Bodet jusqu'au futur grand quartier des Hauts de Montlouis en passant par le projet de Saule Michaud, la ville voit son enveloppe urbaine se conforter et des cœurs de quartier émerger au fur et à mesure de la réalisation des opérations d'aménagement.

✚ La ZAC des terrasses de Bodets opération phare des années 2000

Le plan de composition du quartier s'inspire des éléments identitaires de Montlouis-sur-Loire :

- *topographie du site* conduisant à une organisation du bâti en fonction des lignes de force du paysage (front de Loire, coteau, fond de vallée ou lignes de crête),
- *simplicité et échelle des volumes bâtis* ne dépassant pas R+1+C avec un jeu d'articulation des constructions entre elles offrant une diversité et une qualité des espaces urbains (rues, cours urbaines, jardin..),
- *espaces publics structurants*
 - à l'échelle de la commune, une coulée verte de trois hectares traverse le quartier dans le sens Nord/Sud,
 - à l'échelle du quartier, une place minérale piétonne,
 - à l'échelle des sous-quartiers, des placettes, lieux de rencontre qui ponctueront le tissu.



A titre indicatif : croquis des Terrasses de Bodet

Le Saule Michaud, une opération largement engagée

Cette opération largement engagée s'inscrit à l'Ouest du centre-ville de Montlouis, en continuité des quartiers récents (quartier des Terrasses de Bodet et zone d'activités du Saule Michaud).

Il est desservi par les quatre axes qui ceinturent le site et notamment les rues de la Gaudellerie, et de Boisdénier, qui assurent les liens avec le centre communal. **Le programme prévisionnel en cours est destiné à la création d'environ 120 logements comprenant des lots en habitat individuel, des maisons de ville, et logements collectifs.**

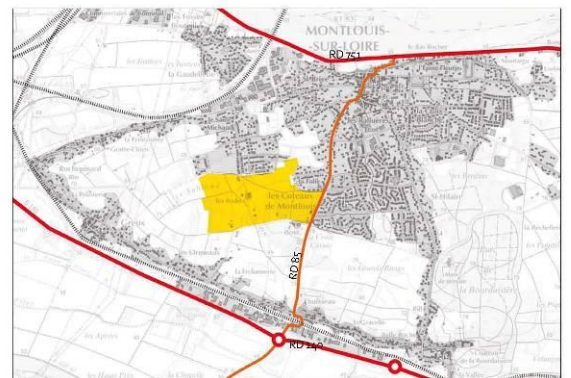
Un quart du programme est prévu en logements locatifs sociaux.



Les Hauts de Montlouis : l'opération phare de la décennie à venir

Compte tenu des options spatiales prises par la commune, de la nécessaire mise en cohérence des quartiers entre eux et de la prise en compte des contraintes (vigne), le futur de la commune s'inscrit dans la continuité Sud du quartier des Terrasses de Bodet et de la façade Ouest du quartier des Coteaux.

L'opération des Hauts de Montlouis développée sous forme de ZAC participera à diversifier l'offre de logement pour s'adapter à la demande locale et participera à développer une nouvelle centralité à l'échelle d'un pôle structurant.



Plan d'ensemble



A titre indicatif : plan de composition à l'étude

2.5. UN MAILLAGE DE HAMEAUX SUR LE PLATEAU ET À FLANC DE COTEAUX

UN PATRIMOINE URBAIN À CONSERVER : LES VILLAGES ET HAMEAUX

La structure urbaine de Montlouis-sur-Loire compte une dizaine de "villages" et hameaux dispersés sur l'ensemble du territoire communal. Dominant le Val de Loire, le village ancien de Husseau compte parmi les plus emblématiques. Sur le plateau viticole, les principaux foyers de peuplement sont regroupés au sein de la Miltière et du Cormier aujourd'hui quasiment reliés par un habitat pavillonnaire linéaire. Faisant face à la vallée du Cher, les hameaux de Greux, des Ormeaux, de Thuisseau, de la Gravelle et de la Vallée se sont développés sous la forme d'un habitat linéaire continu en pied et à flanc de coteau. A l'Ouest, le hameau de Rochepinard surplombe les varennes depuis sur son promontoire.

Les hameaux présentent une structure urbaine spécifique liée :

- au parcellaire, héritage rural viticole qui a transmis sa structure au bâti et a participé à l'homogénéité,
- à l'implantation du bâti, à l'alignement sur la rue en façade ou en pignon. Le bâtiment d'habitation souvent accompagné d'une annexe ou disposé en forme de "L" ménage des espaces intimes à l'abri du regard constitués de cours ou de jardins. La continuité est parfois relayée par un muret qui contribue à encadrer l'espace de la rue,
- à une trame viaire organique qui dessine des ruelles étroites,
- à une architecture rurale très typée, caractérisée par des volumes en long, des ouvertures plus hautes que larges et à l'emploi de matériaux régionaux, tels que le tuffeau,
- à une intégration harmonieuse à l'environnement en raison d'une association très équilibrée de l'habitat avec la matière végétale et également parce que, sur les coteaux, les maisons dépassent rarement la rupture de pente.

Ces éléments invariants forts reflètent l'identité rurale et viticole de la commune. L'homogénéité et l'harmonie d'ensemble de ces groupements d'habitations, constitués de maisons de maître, de maisons de vigneron et de bâtiments d'exploitation sont encore confortées par le maintien de logiques de fonctionnement économique et social liées à l'activité viticole.

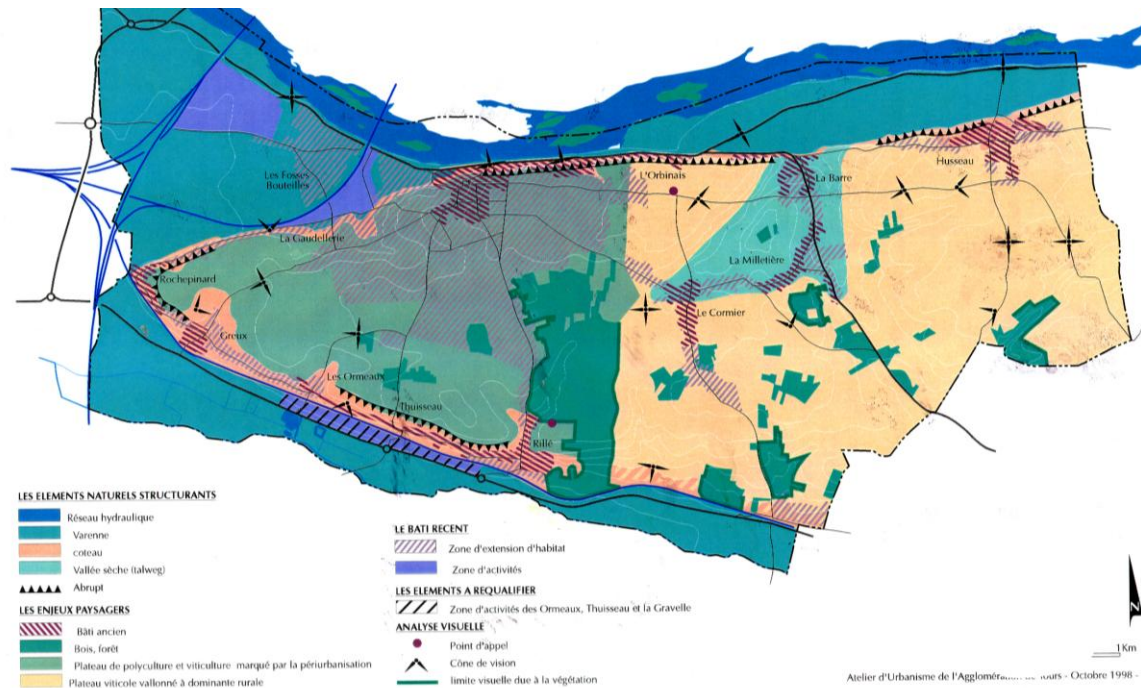


L'organisation des hameaux s'appuie sur des profils de voiries très resserrés (des anciens chemins ruraux) à partir desquels s'établit un bâti ancien continu.

LES EXTENSIONS RÉCENTES EN RUPTURE

Compte tenu de leur attractivité, les hameaux sont devenus le point d'ancrage d'un développement de l'habitat résidentiel parfois en rupture avec la structure de l'habitat ancien.

Ainsi, depuis 1960, les extensions urbaines à caractère majoritairement pavillonnaire (lotissements, permis groupés, diffus) ont remis en cause ce modèle d'organisation, en raison de difficultés d'intégration à la structure de base des hameaux et du parcellaire viticole lanieré.



La rupture avec le tissu ancien découle de trois problèmes majeurs :

- la disposition du bâti sur la parcelle,
- la restructuration du parcellaire sans rapport avec la trame traditionnelle,
- l'aspect architectural en général.

Dans le premier cas, on note un recul trop important par rapport à la voie et une implantation au milieu de la parcelle d'où un effet de dispersion et de flottement. L'absence de continuité bâtie, liée à l'espacement des constructions les unes par rapport aux autres renforce cet effet de vide, à l'opposé de la densité des noyaux anciens. Dans le second cas, c'est l'urbanisation sous forme de lotissement qui constitue la plus forte rupture par rapport au parcellaire d'origine, tant par la taille, l'orientation que par le type de réseau viaire libéré. Enfin, dans le dernier cas, sont à mettre en évidence la monotonie de constructions standardisées, le choix de matériaux hétérogènes et étrangers au terroir, de couleurs inadaptées et l'adoption de clôtures disparates avec des plantations de haies trop standardisées.

Il s'agit donc de prendre acte de cette superposition de formes urbaines, entre :

- **les cœurs de hameaux denses**, avec une trame bâtie imbriquée,
- **les extensions résidentielles des hameaux** caractérisées par des densités plus faibles, la taille relativement grande et le caractère végétal des parcelles.

L'enjeu consiste donc à maintenir le contraste entre ces époques et formes de constructions en évitant notamment la multiplication des constructions en diffus par division de parcelles et création de parcelles "en drapeaux".

PARTIE 1 : LE DIAGNOSTIC



Greux

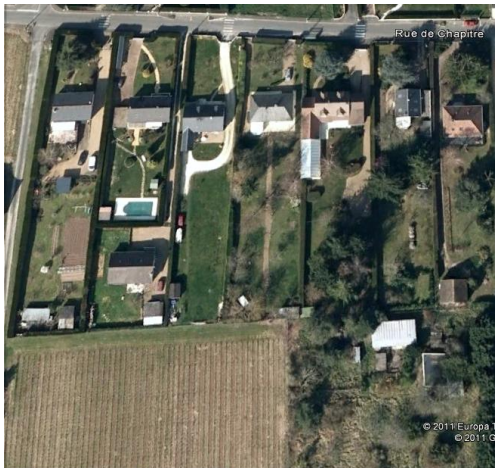


La Mitière

Des contrastes forts entre **des cœurs de hameaux denses et des extensions de faible densité**



L'Oie Blanche



Chapitre



LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION : CONTENIR ET VALORISER

Cette structure originale d'habitat liée à la fonction agricole et viticole a connu des extensions résidentielles qu'il convient de contenir dans des limites pertinentes au regard de l'équilibre territorial (paysage, fonction, patrimoine). Ce principe de précaution et de rationalisation de la gestion du territoire n'exclut pas toutefois certaines évolutions car il ne s'agit pas de bloquer toute évolution de ces formes spécifiques d'habitat.

Trois principaux enjeux sont à souligner :

- la maîtrise de la croissance spatiale des hameaux au regard du maintien d'une cohérence entre les entités paysagères,
- la valorisation du bâti vernaculaire,
- l'intégration des constructions nouvelles.

Dans cette perspective, deux sites stratégiques sont à considérer : le Cormier et Husseau.

LE HAMEAU DU CORMIER

✚ Une localisation qui autorise une extension

Le hameau du Cormier par sa proximité immédiate avec la ville (pôle d'habitat "Brossereaux" espace commercial "Sud Loire") et sa situation sur l'un des axes d'accès à Montlouis constitue une exception en termes d'évolution.

Il se singularise par sa position à l'articulation entre la partie urbaine agglomérée et une forme d'habitat traditionnelle. Il s'inscrit par ailleurs dans un système d'unités paysagères caractéristiques.

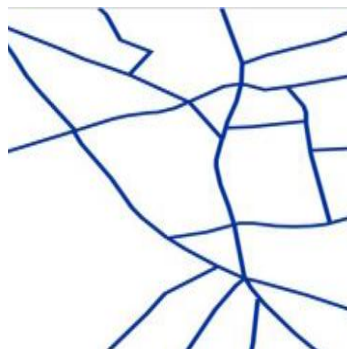


Le hameau et la ville : deux formes urbaines distinctes qui doivent rester disjointes

✚ Analyse typomorphologique

Dans les hameaux de Montlouis-sur-Loire, la lisibilité de la structure urbaine est directement liée à l'héritage viticole. La trame viaire découle ainsi de l'orientation du parcellaire viticole. Celui-ci, combiné naturellement à la recherche d'une exposition optimale des habitations, est également à l'origine de la structuration du bâti ancien.

Ainsi, au niveau du Cormier, le bâti ancien s'organise-t-il principalement le long de la rue d'Azay (voie Nord-Ouest/Sud-Est), avec des implantations d'habitations pignon sur rue pour bénéficier d'une exposition préférentielle Sud/Sud-Est, associées à des bâtiments annexes permettant de refermer l'espace au long de la rue et créant des cours d'ambiance plus intime.



Orientation préférentielle des faïtages



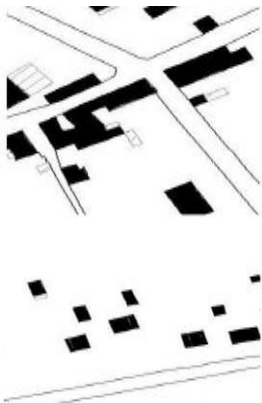
• *Morphologie du bâti*

Le bâti ancien se caractérise par des volumes plutôt bas (entre 6 et 7 mètres au faîtage), mais relativement élancés du fait d'une largeur de pignon restreinte et de pentes de toit marquées (40° minimum).

Ces volumes sont très allongés (entre 25 et 40 mètres), combinant le plus souvent une succession de bâtiments accolés les uns aux autres.

Les volumes les plus hauts correspondent le plus souvent à des dépendances agricoles.

On ne compte, au niveau du Cormier, qu'une seule maison de maître à RDC+1 étage, dont l'entrée est soulignée par un portail en retrait et deux arbres.



• *Caractéristiques architecturales du bâti*

Le bâti ancien se caractérise par sa grande simplicité. Il s'agit d'un bâti rural avec des façades le plus souvent enduites dans les tons sable/gris. Les murs en moellon de tuffeau sont plus rares, sauf lorsqu'il s'agit de murs de clôture. Le tuffeau est utilisé pour les chaînages d'angle et les encadrements de baies, mais aussi sur certaines demeures pour des éléments tels que les corniches ou les lucarnes.

Pour la couverture on rencontre dans le hameau un mélange entre ardoise et petite tuile plate de pays, cette mixité se retrouve même sur certaines toitures.



Murs enduits



Murs en moellons



Toiture mêlant tuiles et ardoises et lucarnes travaillées

• *Caractéristiques des espaces publics*

Les rues du hameau du Cormier se caractérisent par leur étroitesse, une impression renforcée par la présence d'un bâti à l'alignement, relayé par des murs, qui confèrent à l'ensemble une ambiance très minérale, mais toujours contrebalancée par la présence du végétal.

En effet, les murs de clôture restent globalement bas (inférieur à 1,60 mètres) et correspondent souvent à des murs-bahut surmontés d'un dispositif à claire-voie (grille en serrurerie, grillage ...) permettant au regard d'entrer furtivement dans les jardins. Quant aux murs les plus hauts (autour



d'1,80 mètre), ils entourent souvent les propriétés les plus grandes plantées d'arbres de grand développement que l'on perçoit sans mal au-dessus du mur.

✚ Les enjeux de composition de l'extension du Cormier

L'extension programmée du hameau (localisée à l'Ouest) sera adossée à une forme urbaine traditionnelle qui présente des caractéristiques identitaires fortes telles que présentés précédemment

En conséquence, il s'agira de proposer un schéma d'aménagement susceptible de prolonger l'identité locale (avec des formes et un vocabulaire architectural contemporain) et en prenant en compte la qualité paysagère du site.

Dans cette perspective, le recours à un projet d'ensemble doit être de nature à apporter des réponses pertinentes en termes de composition urbaine ou de qualité d'espace public afin de réussir la "greffe" avec les points de vigilance suivants :

- une typo-morphologie d'habitat en intelligence avec le site,
- la préservation d'une coupure entre la ville et le hameau.

LE VILLAGE DE HUSSEAU

✚ Husseau : un belvédère sur la Loire entre varenne et vignoble

Le hameau de Husseau constitue un noyau ancien construit autour d'une structure simple : un rectangle qui se termine au Sud par une urbanisation récente (concentrée entre les deux rues Nord/Sud du hameau).

Deux axes Est/Ouest traversent le plateau et offrent des perspectives sur le vignoble et sur les coteaux de la Loire.

Le hameau de Husseau a connu sa grande période de construction vers la deuxième moitié du XIX^e, ce qui correspond à la période faste de la viticulture. L'habitat ancien s'est regroupé entre coteau et plateau. Adaptée à la configuration du site, sa structure répond à une logique orthogonale.

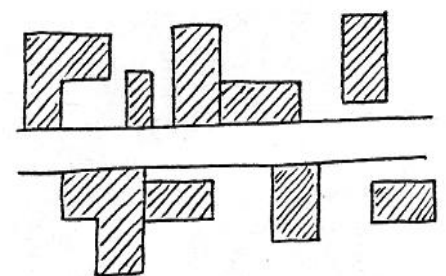
Les constructions sont disposées perpendiculairement ou parallèlement au coteau (pour profiter entre autres, de l'ensoleillement). L'orientation des constructions par rapport aux rues est la même. Elle tend à créer des espaces intermédiaires (cours, vergers), qui constituent de véritables espaces intimes et affirme la voie, rythmée par les pignons et accompagnée par les façades.

Cette organisation génère des compositions originales d'espaces publics (venelles, rue étroites...) qui révèlent la qualité du site.

✚ Les éléments d'architecture

Murs

Les grandes demeures possèdent généralement des murs en pierre de taille. Les maisons plus modestes présentent des murs de moellon de tuffeau.



L'espace de circulation est délimité et affirmé par les bâtiments parallèles ou perpendiculaires qui le bordent, même si l'alignement n'est pas toujours respecté

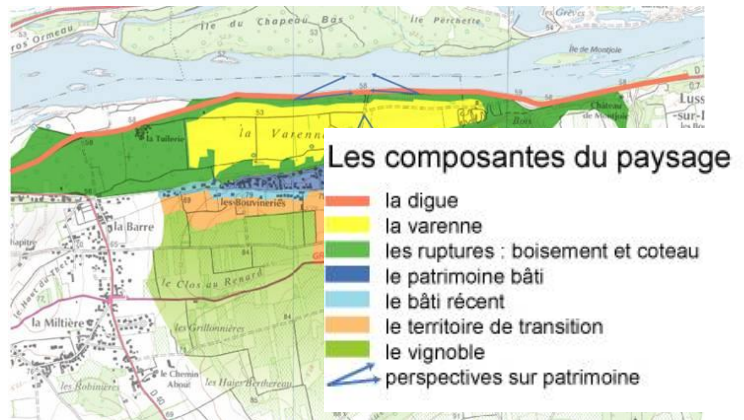
Toitures

Le toit des maisons, en bâtière, possède généralement deux versants symétriques avec une pente de 45 à 50 degrés. Pour les maisons de maître, il est plus souvent brisé, à croupe. Initialement, la tuile plate était le principal matériau de couverture. L'utilisation de l'ardoise, réservée pour les maisons de maître, est par la suite étendue aux maisons de vigneron. Par ailleurs, l'ardoise est souvent utilisée comme matériau de remplacement de la tuile où cette dernière est la plus abîmée. Il est donc fréquent de rencontrer des couvertures présentant les deux matériaux.

✚ Les caractéristiques paysagères

Le hameau se singularise par :

- Sa situation en belvédère sur la Loire entre varenne et vignoble.
- Des caractéristiques physiques qui donnent une richesse de paysage et de perception :
 - depuis le hameau vers le grand paysage,
 - du grand paysage sur le hameau,
 - à l'intérieur du hameau.
- Un réseau de voies d'accès au hameau qui offre une diversité de perceptions avec :
 - des axes qui offrent des perceptions identitaires, caractéristiques (topographie, bâti rural ou remarquable, perspectives sur la Loire ou sur le grand paysage, fonction viticole...),
 - des axes plus complexes dans leur perception, moins spécifiés, moins caractéristiques...



✚ Les caractéristiques morphologiques

Les époques d'urbanisation et les fonctions dominantes qui ont généré des structures d'habitat différentes :

habitat dense continu, grande propriété, habitat récent peu dense et discontinu.

On peut ainsi distinguer les caractéristiques suivantes :

• À la remontée du coteau :

- habitat rural et fonction viticole très présente,
- cohérence entre la fonction et l'organisation bâtie et le site,
- organisation sur la cour, le pignon sur rue, imbrication des volumes, une orientation Est/Ouest dominante pour l'habitat,
- rapport intime à l'espace public (proximité des bâtiments par rapport à la voie et sur la parcelle, hiérarchisation et intimité des espaces, importance des clôtures),
- bâtiments positionnés à l'alignement de la voie,
- densité, continuité, rythme,
- potentiel d'évolution à l'Ouest (cœur d'îlot, école).



● **Entre le coteau et le plateau :**

- étirement du tissu ancien,
- fonction viticole encore présente,
- interstices comblés par du bâti récent avec une fonction résidentielle,
- vastes cœurs d'îlots mutables, espaces stratégiques de lecture du site.

● **Sur le plateau :**

- fonction résidentielle dominante,
- registre de constructions récentes qui diffère de l'organisation urbaine traditionnelle du hameau avec :
 - . recul par rapport à la voie,
 - . positionnement différent sur la parcelle,
 - . mono fonctionnalité,
 - . plus faible densité,
 - . moins de continuité bâtie.



✚ **Les typologies bâties**

Entre les différentes formes d'habitat ancien dont l'habitat troglodytique, l'habitat contemporain et les bâtiments d'activités viticoles, Husseau présente une variété de typologies bâties.

On recense :

● **Les cavités**

- la demeure troglodytique (habitat originel de Husseau),
- les caves (plus de 200 caves).

● **L'habitat rural bas**

- des volumes en long (juxtaposition),
- des toitures à deux pans,
- la tuile plate comme matériau de couverture dominant.

● **La maison de maître**

- un habitat d'apparat,
- des marques de citadinité (ornement, balcon),
- des toitures à quatre pans couvertes d'ardoises.

● **L'habitat récent**

- un vocabulaire architectural "classique".

● **Les bâtiments d'activités**

- des bâtiments d'activités imbriqués dans le tissu bâti
- des d'activités autonomes



✚ L'évolution des fonctions du hameau

On peut distinguer trois principales fonctions présentes ou émergentes au sein du hameau :

● La fonction habitat

Initialement, l'habitat était principalement lié à la viticulture. Toutefois, depuis quelques années, on constate une croissance de l'habitat lié au développement de la fonction résidentielle de Husseau. Cela entraîne une modification de l'image, de la culture, de la sociologie et de l'architecture du village (altération des fonctions et des traditions du "village d'avant").

Mais des constructions récentes sont également liées au parcours résidentiel des viticulteurs.

Les espaces libres présents au cœur du hameau vont certainement poursuivre leur mutation vers l'habitat résidentiel. Toutefois, la mobilisation de potentiel foncier renvoie à une série d'interrogations :

- Quel choix de densité (le village compact, le lotissement) ?
- Quelles formes urbaines et architecturales promouvoir ?
- Quelle structure d'espaces publics ?
- Quelles modalités de gestion de l'évolution des fonctions ?
- Quel équilibre entre le village d'hier avec sa fonction viticole et le village contemporain avec sa fonction résidentielle ?

● La fonction viticole

Avec environ 15 exploitants, répartis entre Husseau et les Bouvineries, le village reste fortement marqué par l'activité viticole qui contribue encore aujourd'hui à lui donner parmi d'autres facteurs, son identité.

Toutefois, Husseau de par ses caractéristiques physiques et l'organisation de son tissu bâti constitue un site contraint pour le développement des activités viticoles au regard des éléments suivants :

- mise aux normes de l'outil de production,
- accessibilité et adaptation du réseau aux pratiques,
- cohabitation entre les fonctions viticoles et résidentielles (bruit, structure des voies, possibilités de déplacement).

Le développement de cette fonction sur site ne semble plus être la seule réponse pertinente à une gestion rationnelle de l'activité, face aux difficultés d'accès et aux besoins de développement des équipements viticoles.

Plusieurs possibilités d'actions sont envisagées avec notamment la création d'un pôle économique viticole permettant de regrouper et/ou de mutualiser certains outils de production.

Cette hypothèse pourrait permettre, dans certains cas, d'envisager le découplage du lieu de production et du lieu de vente et/ou du lieu d'habitation.

Husseau resterait alors un lieu de promotion, une vitrine patrimoniale et commerciale de l'activité plutôt qu'un site de développement de l'outil de production.



• La fonction touristique

La fonction touristique est peu présente en termes d'équipements.

On recense deux types de structures d'hébergement touristique :

- 2 gîtes ruraux (Husseau et Bouvineries),
- 1 chambre d'hôtes.

Toutefois, le village de Husseau par son identité et sa localisation :

- village avec une vitrine patrimoniale et viticole,
- proximité de la Loire,
- étape sur le parcours cyclable de la "Loire à vélo", présente un fort potentiel de développement touristique "entre vigne et Loire".

Cet état de fait renvoie à trois interrogations majeures :

- Quels types d'équipement faut-il développer pour capter les flux touristiques notamment la Loire à vélo (hébergement, restauration...)?
- Comment intégrer l'activité viticole dans les pratiques touristiques (accueil, vente, développement de la fonction pédagogique du village en matière viticole)?
- Quelles formes urbaines et architecturales promouvoir afin de favoriser une politique d'aménagement compatible avec les enjeux de développement touristique?

Des évolutions à maîtriser au regard d'un potentiel de développement

Husseau connaît depuis quelques années un développement de l'habitat principalement lié à la fonction résidentielle qui en fait, avec près de 400 habitants, le hameau le plus peuplé. Par ailleurs, les constructions récentes sont également liées à la volonté des viticulteurs de vivre dans des maisons plus confortables.



Cet habitat récent de faible densité apparaît homogène quel que soit son site d'implantation. Disposé au milieu de la parcelle, il génère une discontinuité et une rupture par rapport à l'échelle du bâti traditionnel.

Au-delà des problèmes d'intégration des constructions récentes, le hameau de Husseau présente également la particularité de disposer de nombreuses dents creuses et principalement des espaces libres importants en cœur d'îlot.

L'ensemble constitue un potentiel d'évolution à maîtriser au regard de la sensibilité du site.

C'est pourquoi, il est nécessaire de déterminer les conditions de développement et d'aménagement d'un hameau qui s'ouvre à une population extérieure sans pour autant remettre en cause les éléments structurants de cette organisation bâtie spécifique.

Par ailleurs, la valorisation de ce paysage identitaire implique principalement la conservation des perspectives sur le grand paysage, ce qui nécessite une maîtrise de l'urbanisation dans les secteurs à enjeux correspondants.

Enfin, l'affirmation du caractère rural du site peut être valorisée dans les aménagements de l'espace public.

Husseau : une structure patrimoniale d'habitat avec des cœurs d'îlots non bâtis



Des perspectives lointaines du village d'Husseau : depuis la varenne et le plateau



CHAPITRE 4 : LES ENJEUX ET LES BESOINS RÉPERTORIÉS

1. LES NOUVEAUX PARAMÈTRES DU DÉVELOPPEMENT COMMUNAL

LE CHANGEMENT D'ÉCHELLE : MONTLOUIS PÔLE DE DÉVELOPPEMENT DE L'EST TOURANGEAU

Par son statut (ville centre de la CCET), sa desserte exceptionnelle (3 gares, les RD140 et RD751, et le projet de périphérique), son niveau d'équipements et son positionnement dans l'agglomération, Montlouis-sur-Loire a pour vocation de poursuivre l'accueil de nouveaux ménages.

LES PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES

La Communauté de communes de l'Est Tourangeau (CCET) et la ville de Montlouis-sur-Loire ont défini un scénario de **croissance démographique volontariste** lors de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH). Ce dernier établit pour la période 2011-2016 une progression du nombre d'habitants de 1,14% par an. Cette évolution de la population s'inscrit dans la continuité de la décennie précédente (+ 1,18% par an) et au-dessus de la prospective réalisée en 2006 par l'INSEE (+ 0,95% par an).

Les projections Omphale produites en 2006 par l'INSEE établissaient une croissance démographique de 28 000 habitants à l'échelle du SCoT de l'agglomération tourangelle, à horizon 2030. Depuis, deux autres exercices de prospective ont été menés, en 2009 et en 2010. La dernière projection prévoit, pour le territoire du SCoT, un gain de population de 38 400 habitants à horizon 2030, soit 2 400 de plus que celle réalisée en 2009 et 10 400 de plus que celle réalisée en 2006. Ainsi, **le dynamisme du SCoT de l'agglomération tourangelle tend à augmenter.**

Depuis 1968, **la CCET connaît une évolution de sa population semblable à celle du territoire du SCoT.** Son poids démographique au sein de l'agglomération tourangelle a augmenté sur les quarante dernières années. Il est passé de 3,7% en 1968 à 6,9% en 2008. Plusieurs facteurs participent de ce phénomène. Le territoire bénéficie d'une bonne accessibilité, d'une proximité au cœur de l'agglomération, d'un cadre de vie agréable, de la présence de commerces, services et équipements de proximité, ... Ces éléments, combinés à une moindre cherté du foncier, concourent à **l'attractivité de la CCET et de sa ville-centre.**

Les études menées dans le cadre du SCOT confirment **Montlouis-sur-Loire en tant que pôle relais.** Ce statut au sein de l'armature urbaine de l'agglomération tourangelle implique que la commune polarise le développement au-delà des sept villes du cœur métropolitain. Aussi, Montlouis-sur-Loire devrait **a minima maintenir l'évolution démographique constatée ces dernières années** ; la tendance serait même à **l'accélération de la croissance.**

Au final, la CCET table sur un apport de population équivalent à 4 100 habitants sur la période 2011-2016. La ville de Montlouis-sur-Loire en absorberait environ la moitié. Cette croissance serait liée à un flux migratoire favorable : accueil de jeunes couples avec enfants issus notamment du cœur de l'agglomération et maintien de ceux qui habitent déjà sur le territoire. Ces phénomènes concourraient au dynamisme démographique en permettant une augmentation du solde naturel. L'ensemble pourrait aboutir à un seuil de **population variant entre 13 000 et 14 000 habitants** en fonction des tendances lourdes (moteurs et conditions nécessaires à la croissance).

LES ENJEUX SPATIAUX LIÉS À LA FONCTION D'ACCUEIL

Cette responsabilité territoriale de pôle urbain notamment exprimée dans la programmation du PLH (570 logements à produire sur -6 ans) à des impacts sur le rythme de développement et la structure urbaine.

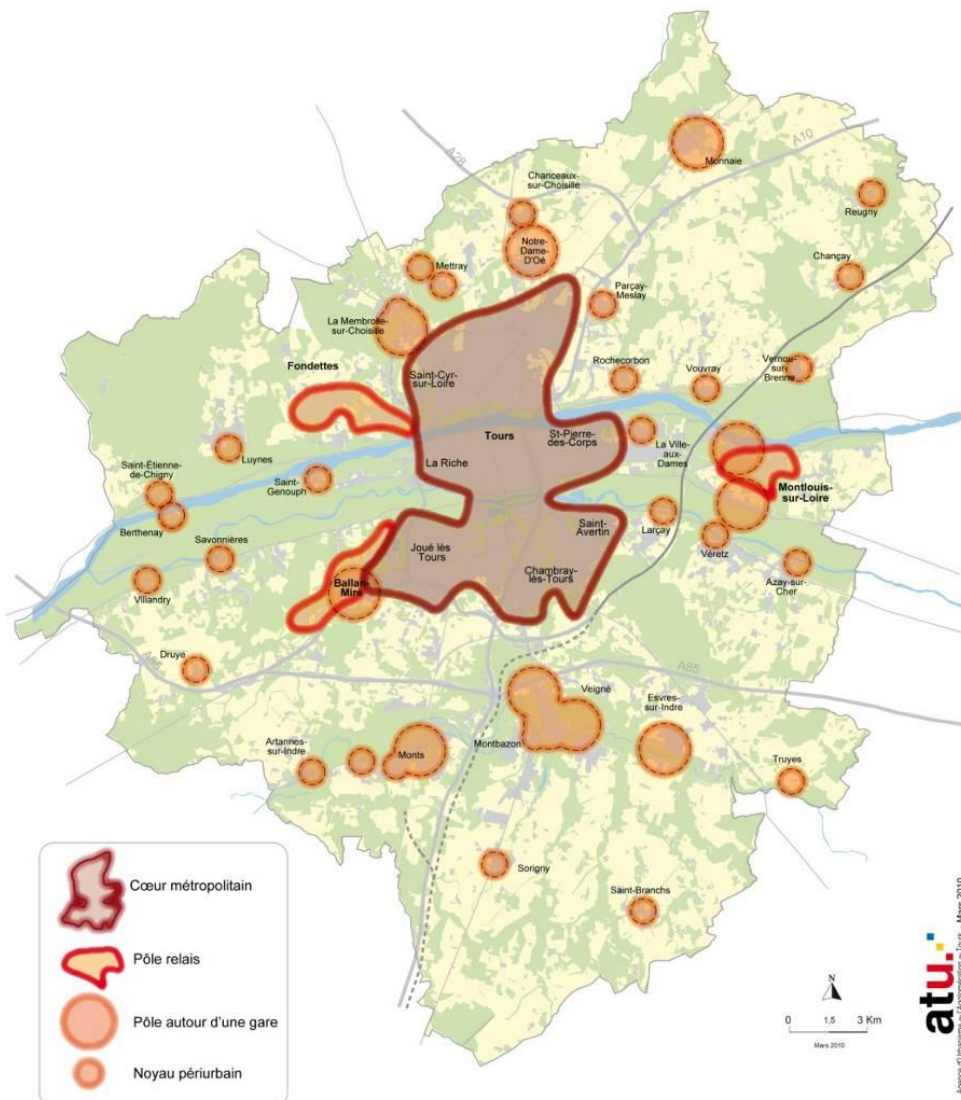
Ainsi, ce changement d'échelle progressif d'une commune initialement rurale et viticole vers un pôle urbain implique :

- une évolution du parc de logement tant quantitative que qualitative (**le parc doit répondre à tous les types de besoins**)

- d'exercer cette fonction d'accueil dans un cadre spatial cohérent et maîtrisé en fonction des principes suivants :

1. le principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, la maîtrise du développement urbain, la préservation de l'espace agricole, la protection des espaces naturels et des paysages,
2. le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale,
3. le principe de respect de l'environnement qui passe par l'utilisation économe des espaces naturels, la maîtrise des besoins de déplacement, la sauvegarde du patrimoine bâti et la prévention des risques.

Hiérarchie du développement urbain



2. LES BESOINS RÉPERTORIÉS

2.1. LA DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENT : UNE DÉMARCHE QUI DOIT SE POURSUIVRE POUR RÉPONDRE À TOUS LES BESOINS

ADAPTER ET DÉVELOPPER

Montlouis-sur-Loire a entrepris de rééquilibrer son parc de logement en diversifiant l'offre et d'inscrire ainsi durablement la mixité sociale dans le temps et dans l'espace communal.

Cette volonté va se poursuivre notamment dans le cadre du Programme Local de l'Habitat deuxième génération (période 2011-2016) porté par la Communauté de Communes de l'Est Tourangeau.

Les actions déjà réalisées et celles à venir procèdent d'une triple logique :

- adapter et développer le parc locatif social,
- développer le parc locatif privé,
- répondre aux besoins spécifiques (logement des jeunes, logement d'urgence, accueil des gens du voyage, accueil des personnes âgées et personnes à mobilité réduite).

La diversification des formes, des tailles et des statuts du logement (logement locatif, soit social, soit privé, de petite à moyenne taille, financièrement abordable) doit permettre :

- de satisfaire les besoins des habitants existants et de répondre ainsi à la diversité des situations que peuvent rencontrer les ménages et par là-même d'améliorer la fluidité du parcours résidentiel à l'intérieur du parc communal et communautaire,
- de favoriser notamment l'implantation de ménages plus jeunes. **Il s'agit à la fois d'attirer de nouveaux jeunes ménages, et de donner la possibilité aux jeunes montlousiens de décohabiter tout en restant sur leur commune,**
- **de maintenir l'équilibre sociodémographique** en participant à rééquilibrer la pyramide des âges.



Produire et diversifier les logements pour répondre à tous les besoins

QUANTIFICATION DES BESOINS

La production de logements doit permettre d'**accueillir la nouvelle population** et de **s'adapter aux évolutions socio-démographiques** telles que le desserrement des ménages. A horizon 2020, la population montlousienne croîtrait d'environ 3 000 habitants. La volonté intercommunale et communale est de permettre le maintien et l'accueil des familles. Le scénario retenu en matière de réduction de la taille des ménages est donc moins pessimiste que la projection Omphale établie en 2006. Actuellement, Montlouis-sur-Loire, comme la CCET, accueille des foyers qui comptent en moyenne 2,5 personnes. Entre 2008 et 2020, à l'échelle de la CCET, il est envisagé une baisse de

8,6% du nombre de personnes par ménage, soit une taille moyenne avoisinant 2,33 personnes par ménage en 2020.

Le PLH adopté en 2011 fixe un objectif de logements neufs à 95 unités par an pour sa ville centre, soit la moitié du volume défini à l'échelle intercommunale. Sur le PLH suivant (2017-2024), le rythme de production annuel de Montlouis-sur-Loire devrait augmenter, notamment au regard du statut de la commune dans l'armature urbaine du SCoT de l'agglomération tourangelle.

A horizon 2020, **environ 1 250 logements seront à produire**. Parmi ceux-ci, un quart servira à accueillir le desserrement des ménages ; 75% apporteront de la population supplémentaire.

Il est souhaité que ces nouveaux arrivants soient essentiellement des familles, qui trouveraient dans l'offre locale un moyen de poursuivre leur parcours résidentiel. Dans le même temps, la CCET a la volonté de préserver les espaces agricoles et naturels de qualité et de proposer des formes urbaines plus denses. La programmation du PLH 2011-2016 répond à ces enjeux en proposant une programmation qui tend vers une **diversification du parc de logements**. En termes de typologie, les maisons individuelles sont majoritaires (45% de la production). Toutefois, les objectifs fixés pour Montlouis-sur-Loire sont inférieurs à la moyenne communautaire, au profit des logements collectifs. De même, la taille des habitations évolue à la réduction. L'objectif fixé est de 45% de T3/T4, 35% de T5 et plus et 20% de petits logements. La démarche entamée sur le PLH 2011-2016 sera vraisemblablement à poursuivre sur l'exercice suivant.

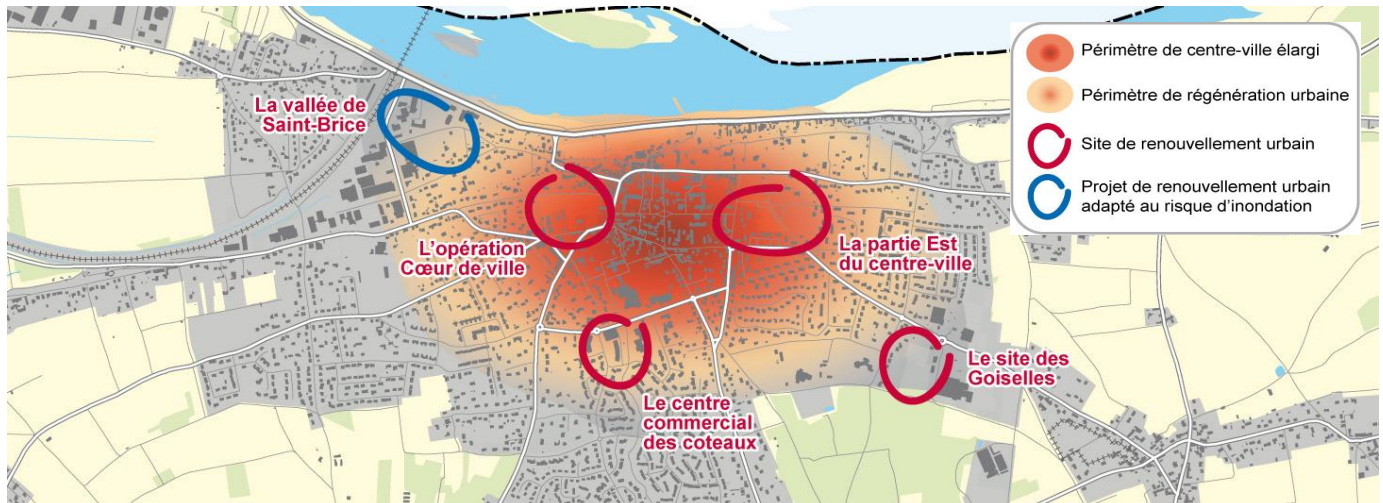
2.2. STRUCTURE URBAINE : UNE NÉCESSAIRE INTERVENTION SUR L'EXISTANT POUR MAÎTRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE

L'accueil d'une population nouvelle et les besoins en espace correspondants doit être l'occasion de consolider la ville existante en se réappropriant les espaces peu denses ou peu structurés.

La mise en œuvre de cette politique de renouvellement urbain, qui suppose des actions volontaristes en termes de maîtrise du foncier qui doit s'opérer également à partir de la reconquête des cœurs d'îlots et des espaces libres existants, ne constitue pas un programme dont la seule finalité est la densification.

Elle doit être l'occasion :

- d'assurer la continuité du réseau viaire et notamment les circulations douces (piétons, vélos) en remaillant les cœurs d'îlots,- de mettre en relation les différentes strates ou quartiers de la ville,
- de participer au rapprochement des fonctions urbaines en développant l'habitat à proximité des commerces et des services et limiter ainsi les déplacements automobiles,
- d'économiser le socle agro-naturel et donc de limiter la consommation d'espace.



QUANTIFICATION DU POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Tous les espaces recensés comme support potentiel de projets de densification et de renouvellement urbains ne présentent pas un niveau identique de mutabilité ou d'opérationnalité. Toutefois une première quantification permet d'apporter les éléments suivants :

- l'opération "Cœur de ville" : développé dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) en cours de réalisation, le programme prévoit **la réalisation de 149 logements pouvant associer des logements collectifs** des logements individuels superposés et des individuels en bande,
- le site de Saint-Ermé : les études pré-opérationnelles font apparaître un potentiel d'environ 50 logements consacré pour une large part au logement locatif social,
- la vallée de Saint-Brice : la détermination du potentiel est liée aux résultats des études de danger des digues qui permettra de déterminer les contraintes à prendre en compte dans la perspective de la révision du PPRI,
- le site des Goiselles présente un potentiel de 20 à 30 logements,
- le centre commercial des Coteaux n'a pas fait l'objet de projet de programmation.

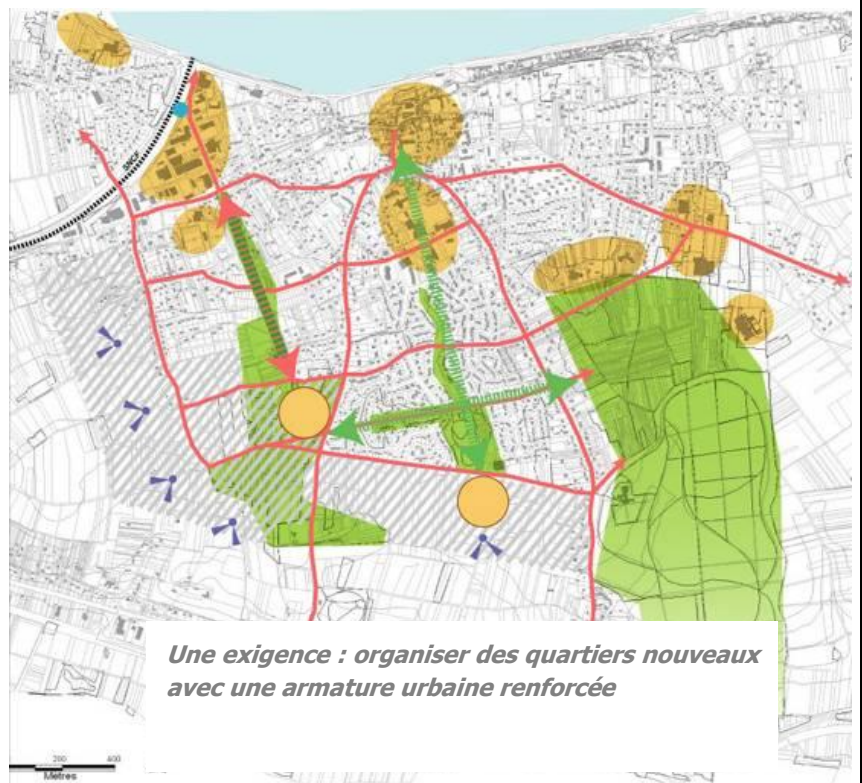
2.3. EXTENSION URBAINE : TROUVER DES SITES PERTINENTS AU REGARD DE L'EXISTANT

Le choix des sites de développement doit permettre à la fois :

- d'articuler physiquement et fonctionnellement les nouveaux quartiers au noyau urbain existant,
- **de préserver les territoires à forte valeur ajoutée identitaire et culturelle (la vigne) et prendre en compte les risques naturels (les inondations et les mouvements de terrains).**

Dans cette perspective, la partie Ouest de la commune constitue le site naturel du développement urbain.

- Une affirmation d'axes structurants, support d'espaces publics.
- Une mise en relation des quartiers (existants et projetés) et des pôles de centralité par un maillage Est/Ouest.
- Des extensions dans la continuité du tissu urbain avec des ouvertures sur le grand paysage.



À plus long terme et en cohérence avec les dispositions du Scot de l'Agglomération tourangelle en cours d'élaboration, l'enveloppe urbaine pourra englober la partie de territoire localisée dans le prolongement Sud du quartier des Coteaux en se calant en profondeur sur les limites du futur pôle de développement tertiaire.

Ce dispositif s'inscrit en total cohérence avec la politique de protection du terroir et notamment des ZAP.

2.4. ACTIVITÉS, COMMERCES, TOURISME : GÉRER LE COURT ET LE LONG TERMES

ZONES D'ACTIVITÉS CLASSIQUES

Dans la perspective de renforcer le potentiel économique de l'Est Tourangeau, et compte tenu des contraintes existantes dans le val, la communauté de communes s'engage aujourd'hui dans une stratégie visant à relocaliser les sites stratégiques de développement économique sur le plateau.

Cette option qui devra trouver sa cohérence au sein du schéma de cohérence territoriale (SCOT) concerne le plateau Sud du Cher entre les communes de Larçay et Véretz. Elle correspond à la zone à fort potentiel, identifiée dans le précédent schéma directeur de l'agglomération tourangelle (SDAT).

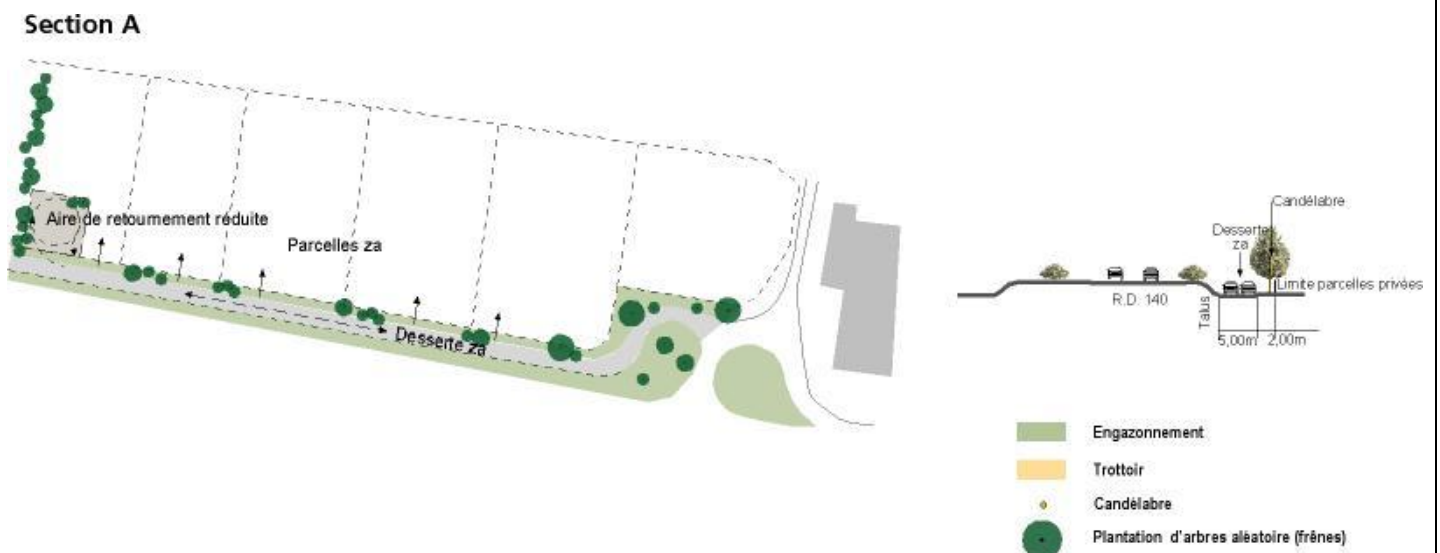
Elle bénéficierait de la proximité du futur périphérique.

Compte tenu des délais de programmation et de réalisation d'un tel projet, et de l'attractivité de son territoire, Montlouis-sur-Loire doit se doter des moyens de pourvoir à court terme aux demandes d'installation des entreprises.

Les réponses sont à rechercher dans l'extension des sites existants mais également dans la création d'un site complémentaire permettant notamment de valoriser les activités tertiaires.

Par ailleurs la démarche de requalification de la zone des Ormeaux-Thuisseau doit être poursuivie d'autant qu'elle présente des enjeux d'image très importants en façade de la RD140.

Enfin, la réduction de la vulnérabilité des biens exposés au risque d'inondation doit utilement accompagner l'enjeu de développement de l'activité économique et de l'emploi sur le territoire local.



Extrait de l'étude de requalification de la ZI Les Ormeaux-Thuisseau (AUAT)

PARTIE 1 : LE DIAGNOSTIC

Le programme d'actions à mettre en œuvre répond aux enjeux suivants :

- identification des limites de la zone d'activités,
- organisation de l'accès principal,
- réaménagement des espaces publics (la voie Parc),
- amélioration de la signalétique,
- amélioration de la qualité paysagère le long de la RD140,

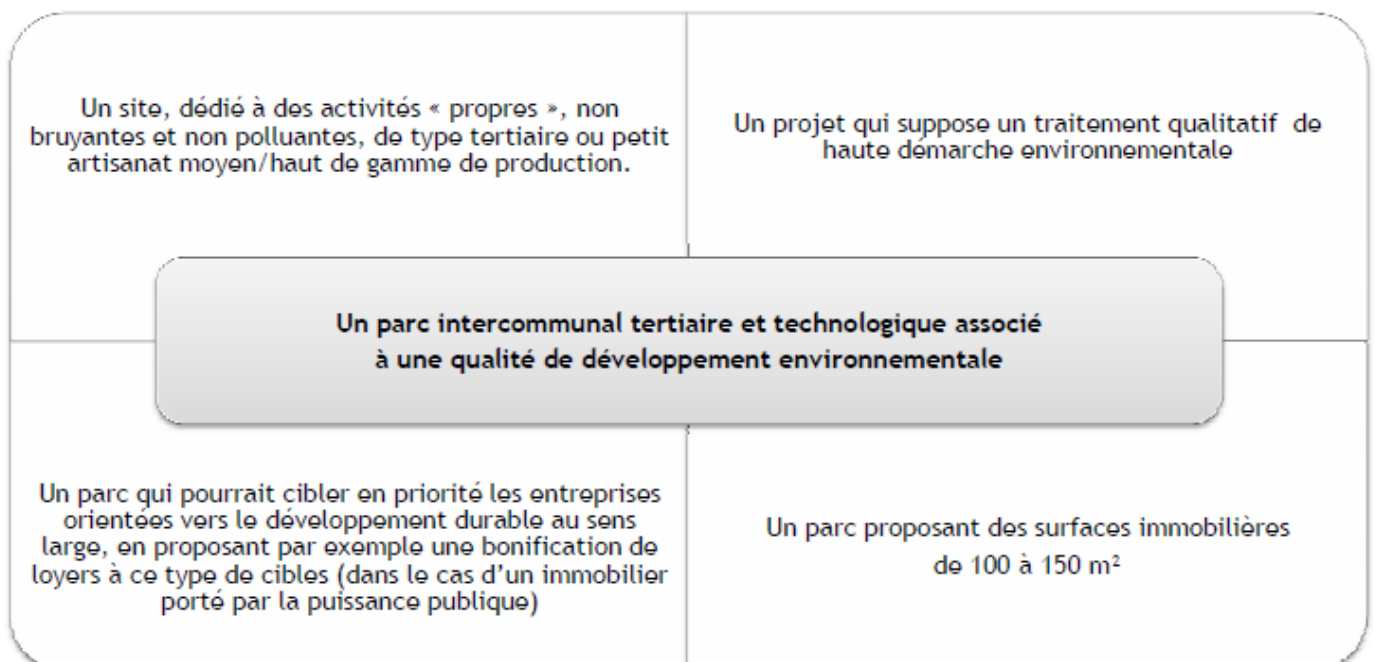


Extrait de l'étude de requalification de la ZI Les Ormeaux-Thuisseau (AUAT)

PÔLES D'ACTIVITÉS TERTIAIRES

L'analyse du contexte économique global montre un mouvement de tertiarisation de l'économie même si les intercommunalités présentent leurs propres caractéristiques en termes de secteurs d'activités représentés sur leur territoire.

Ainsi, la CCET et la ville de Montlouis-sur-Loire souhaitent disposer d'un large panel d'activités participant à l'évolution de la structure économique du territoire. L'enjeu réside donc dans la capacité de l'intercommunalité à mettre à disposition d'entreprises à fort potentiel technologique un espace dédié spécifiquement aux sièges d'entreprises, bureaux, laboratoires, recherches, études, centre d'affaires, etc. et ce notamment en s'appuyant sur son avantage de proximité du centre de l'agglomération.



COMMERCES ET SERVICES

Montlouis-sur-Loire apparaît aujourd'hui comme un pôle commercial fréquenté et assez bien structuré.

Néanmoins, un certain nombre d'attentes sont à prendre en compte notamment en termes d'image et d'attractivité commerciale ce qui implique notamment une réorganisation du site des Coteaux.

Concernant le centre ancien, la mise en œuvre du projet "cœur de ville" peut être de nature à dynamiser l'appareil commercial avec l'arrivée d'une population nouvelle et de services complémentaires. Toutefois, les questions du maintien d'un linéaire commercial continu et celle des transferts d'activités et des changements de destination (commerce en habitat) ont été posées.

Ainsi, face aux mutations récentes se faisant parfois au détriment des commerces de proximité, la commune a souhaité, par la mise en place d'un droit de préemption pour les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux, mettre en œuvre une politique volontariste pour protéger la diversité du commerce en place de manière à lui conserver son dynamisme et sa densité.

Il s'agit donc de préserver les différentes "centralités" commerciales de la commune garantes de l'animation urbaine et d'un fonctionnement urbain de proximité. Le maintien des activités commerciales dans le tissu urbain constituant également un moyen privilégié pour garantir la mixité des fonctions.

ÉQUIPEMENTS

L'enjeu pour la commune de Montlouis est de garantir une offre d'équipements adaptée, proportionnée et rayonnant sur un territoire élargi de la CCET. Ainsi, même si la commune dispose d'une armature structurée, des réponses sont à apporter dans les domaines suivants :

- *Concernant les équipements de santé*, il s'agit de rénover et de renforcer l'offre d'accueil et de soins à destination des personnes âgées : modernisation de l'EPHAD (Etablissement pour l'hébergement des personnes âgées dépendantes) de la Bourdaisière, construction d'une nouvelle unité d'accueil), mais également de créer un nouvel EPAHD dans le quartier des "Hauts de Montlouis".

- *Concernant les équipements scolaires*, la principale difficulté consiste à adapter le nombre de classes aux évolutions démographiques et aux changements de structure de la population. D'une manière générale, les possibilités d'accueil au sein des établissements existants restent évolutives et adaptables (possibilité d'ouverture sur site de nouvelles classes). Par ailleurs, si la demande augmente et dans une volonté de répartir les équipements scolaires de manière équilibrée, une relocalisation du groupe scolaire Gerbault pourrait être envisagée dans le cadre du futur quartier des "Hauts de Montlouis".

- *Concernant les équipements administratifs*, la priorité concerne la relocalisation et la centralisation des locaux de la communauté de communes sur un site adapté en termes d'image et de localisation.

- *Concernant les équipements touristiques*, l'un des principaux enjeux consiste à capter les touristes et à les fixer sur des courts séjours sur la commune.

Cela passe par une offre d'accueil diversifiée et de grande qualité en s'appuyant notamment sur l'image patrimoine mondiale de l'Unesco.

2.5. DÉPLACEMENTS : SE DONNER LES MOYENS DU RÉÉQUILIBRAGE MODAL

Montlouis-sur-Loire est un pôle urbain qui, par sa taille et son fonctionnement, possède une part de responsabilité en termes d'organisation et de gestion des transports, que ce soit à une échelle locale ou d'agglomération. Dans le cadre d'un développement durable, la commune doit donc orienter sa politique de déplacements en faveur des modes les moins polluants et répondre aux enjeux suivants :

✚ La mise en cohérence du mode de développement et des déplacements

L'organisation spatiale de la commune ne doit pas être de nature à multiplier les flux automobiles. C'est pourquoi, doit être recherché le rapprochement géographique des fonctions urbaines. A ce titre un certain nombre de leviers peuvent être activés :

- *Poursuivre la mise en œuvre d'une politique de renouvellement urbain.*

La restructuration de l'îlot de la Génèserie et le développement de la ZAC "Cœur de ville" constituent des exemples marquants de la volonté de densifier et de restructurer les espaces dans les zones de grande mixité, valoriser "le potentiel gare". D'autres espaces sont à prospecter et peuvent constituer des supports pertinents pour "intensifier la ville" et limiter la pression sur le socle agronaturel.

- *Organiser les nouveaux quartiers en cohérence avec la ville constituée.*

Le choix des sites de développement doit permettre la mise en relation des quartiers et la constitution d'un réseau de déplacements hiérarchisé.

- *Limiter les développements diffus à l'écart des pôles existants, ce qui implique notamment de gérer strictement l'évolution urbaine des nombreux villages maillant le territoire communal.*



Le partage de l'espace public : un enjeu fort

✚ L'action sur l'espace public

Le traitement qualitatif et la hiérarchisation de l'espace public restent un vecteur très important pour donner toute sa place et permettre une meilleure expression des modes doux de déplacements (vélos et piétons). La capacité à créer des espaces apaisés, conviviaux, sécurisés et s'inscrivant dans une réelle continuité reste un enjeu fort. L'extension du centre (avec priorité aux piétons), le dessin des nouveaux quartiers (avec la présence d'un véritable maillage de venelles et de cheminements) les traversées le long du quai Albert Bayet sont parmi d'autres des points à traiter.



✚ La promotion des transports non polluants

Agir sur la qualité de l'environnement (limiter la pollution atmosphérique, limiter les nuisances sonores), cela implique d'œuvrer pour la diversification des modes de déplacements. Deux enjeux :

- *La poursuite d'une politique cyclable ciblée*

Le renforcement des itinéraires cyclables doit se poursuivre en assurant une cohérence avec le schéma directeur cyclable de la communauté d'agglomération Tour(s)plus tout en s'inscrivant en complémentarité avec l'itinéraire "Loire à vélo".

Toutefois, la déclinaison d'une politique cyclable ne se résume pas uniquement au réseau. La gestion du stationnement public et privé constitue également une condition préalable.

- *Tirer parti du potentiel "gare".*

La présence de trois gares sur la commune représente un atout certain. Toutefois, l'offre de transport ferroviaire doit se révéler attractive pour favoriser le transfert modale (horaires, fréquence...).

La gestion de l'offre n'entre pas dans les prérogatives de la collectivité. En revanche, l'utilisation du potentiel de développement à proximité de la gare, l'organisation de leur dessertes par les circulations douces (la desserte de la gare dans la vallée du Cher depuis le plateau) sont des éléments clés susceptibles d'augmenter le nombre d'utilisateurs et donc d'être en situation plus favorable pour obtenir une meilleure qualité de services.

2.6. LA LOIRE, LES HAMEAUX, LE VIGNOBLE : L'IDENTITÉ TERRITORIALE DU VAL DE LOIRE PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO

La spécificité de Montlouis-sur-Loire est de constituer un véritable pôle urbain au sein d'un territoire fortement identitaire.

Cette centralité s'appuie sur l'image du territoire, sa capacité à fédérer une population, à l'ancrer dans un lieu. Elle s'exprime à travers l'identité qui rassemble les populations autour d'un sentiment d'appartenance. A Montlouis-sur-Loire, le territoire viticole, la présence de la Loire et la richesse patrimoniale (les hameaux) sont les éléments physiques et symboliques clefs sur lesquels se fonde l'identité des habitants de la commune et plus largement du Grand Est Tourangeau.

Le projet doit prendre en compte et composer avec ces différents éléments.

✚ Le projet agri-urbain

La viticulture participe pleinement à la diversité des fonctions, à la production, la structuration et l'entretien des paysages de l'Est Tourangeau.

De même que la plaine inondable assure la transition entre le centre de l'agglomération et le pôle de la CCET.

Vecteur de la stabilité et de la cohérence territoriale, ces différents espaces doivent être renforcés dans leur vocation. La mise en œuvre du projet agri-urbain avec l'instauration d'une ZAP (Zone Agricole Protégée) ou encore l'accompagnement des porteurs de projets agricoles représentent ici des leviers essentiels.

✚ La valorisation patrimoniale

Le caractère rural porté par le patrimoine naturel et bâti est un élément déterminant dans l'identité ambivalente mi urbaine mi rurale qui caractérise Montlouis et en fait son charme. L'atmosphère qui en découle confère un attrait indéniable à cette commune proche de l'agglomération et qui bénéficie d'un niveau de services important. Ce patrimoine constitue aussi un potentiel touristique indéniable. Cependant, à ce patrimoine ancien se sont greffées, depuis une trentaine d'années, des extensions urbaines qui, tant par leurs typologies que par leurs implantations, n'ont que très peu respecté les grandes caractéristiques du site. Or, sans figer le développement de la commune, il est capital d'encourager un mode de développement garant d'une certaine continuité ou au moins ménageant des transitions douces facilitant l'intégration urbaine afin de perpétuer l'identité propre de chaque entité naturelle ou bâtie.

✚ Le Val de Loire patrimoine de l'Unesco : un catalyseur de cette valorisation patrimoniale

Le classement du val au titre du patrimoine mondial de l'Unesco constitue une formidable opportunité pour poursuivre la démarche de valorisation du patrimoine ligérien local.

Il s'agit bien de **renforcer l'attractivité de ce site par une exigence de qualité dans toutes les interventions en matière d'aménagement et de construction et conserver la lecture de la géographie des lieux**. C'est l'ensemble du "système" val/coteau/plateau qu'il faut valoriser, chacun dans ses aspects identitaires.

Cela passe par la prise en compte des enjeux suivants :

- **Le maintien de l'identité et la diversité des formes bâties,**
- **La conservation de la trame végétale ligérienne,**
- **Le maintien et le renforcement des relations visuelles et fonctionnelles de la ville au fleuve (accessibilité piétonne...).**

2.7. RISQUES NATURELS : LA DIMINUTION DE LA VULNÉRABILITÉ

La révision du PPRi du Val de Loire sera prochainement engagée. Elle intégrera les prescriptions du SDAGE Loire-Bretagne.

Cette évolution des documents de référence invite à considérer les points de vigilance suivant

- la requalification des aléas (à partir d'une hauteur de submersion d'un mètre, l'aléa sera qualifié de fort),

- les zones situées à l'aplomb des digues sur une largeur de 100 mètres par mètre de hauteur de digue (la réalisation des études de danger des digues, pour prendre en compte leur risque de rupture, déterminera la faisabilité des nouveaux projets.

A Par ailleurs et comme l'évoque la circulaire du 7 avril 2010 (sur les mesures à prendre suite à la tempête Xynthia) l'article R111-2 du code de l'urbanisme peut s'appliquer notamment si le PPRI repose sur des bases techniques obsolètes

Article R111-2 :

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations".

Par sécurité publique, il faut comprendre à la fois la sécurité des habitants de la construction et la sécurité de l'ensemble des personnes présentes dans la zone à risques. L'article R111-2 est applicable dès lors que le projet est de nature à être exposé à un risque, sans qu'il soit nécessaire qu'il provoque ou aggrave ce risque (**source : Préfecture d'Indre-et-Loire : PALC inondation vals Tours-Luynes**)