

Commune de
MONTSOUREAU

REVISION du PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
PLAN LOCAL D'URBANISME
P.L.U.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE
P.A.D.D.

DOSSIER D'APPROBATION
Conseil Municipal du 10 Juillet 2006

LES GRANDS OBJECTIFS DE LA COMMUNE

La loi SRU crée une nouvelle pièce dans le dossier de PLU : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ; il s'agit de l'expression de la stratégie de la municipalité, et d'un exposé des objectifs de développement et d'aménagement retenus dans le cadre de la révision du PLU.

INTRODUCTION

Un site exceptionnel :

La commune de Montsoreau s'inscrit dans la Vallée de la Loire, elle est caractérisée par son château monumental, un bourg ancien de grande qualité, des espaces naturels et des entités paysagères très fortes, qui contribuent à l'image et l'identité de la commune et du site : la vallée de la Loire, composée du lit du fleuve, de quelques îles et de basses terrasses inondables, le vallon de l'Arceau, de l'église de Retz à Fontevraud, le coteau occupé par de nombreuses caves et troglodytes, les vignobles, les vergers, les espaces de cultures...

La topographie du site permet de nombreuses perspectives sur les sites, monuments et ensembles architecturaux.

Depuis le 30 novembre 2000, le Val de Loire est inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO au titre de paysage culturel.

Une dynamique démographique à rééquilibrer :

En 1999, la population de Montsoreau est de 544 habitants, elle se répartit dans la ville ancienne (centre ancien du château et quartier de Retz), sur le hameau de l'Ile au Than et dans les écarts tels que Chaumont, la Bonnerie...

Après une croissance démographique forte entre 1982 et 1990, la population a connu une légère baisse au cours des années 1990 (- 17 habitants, soit - 3 %).

Parallèlement la population de l'arrondissement est restée pratiquement stable entre 1990 et 1999 (+ 352 habitants, soit + 0,3 %) et la population du département s'est accrue (+ 3,8 %).

Toutefois la commune a connu un excédent naturel entre 1990 et 1999, ce qui révèle une dynamique positive de la population, malgré la forte proportion de personnes âgées de 75 ans et plus représentent (9,9 % de la population, proportion supérieure à celle du département) et la sous-représentation des jeunes de moins de 20 ans (23 % de la population communale, contre 26,4 % dans le département).

Par ailleurs on observe un solde migratoire négatif : le déficit des entrées sur les sorties de population est de 33 personnes.

Un politique de l'habitat à développer pour le maintien de la population et l'accueil de nouveaux habitants :

La commune comprend en 1999 348 logements dont :

- 236 résidences principales, dont 31 logements sociaux
- 85 résidences secondaires ou occasionnelles
- 27 logements déclarés vacants

Le parc de logements est très ancien : plus des trois quarts ont été construits avant 1949 et seulement 32,8 % ont été réalisés après la dernière guerre : extensions de la ville ancienne, lotissements et opération de logements diversifiés (Le Moulin de la Tranchée).

La grande majorité des résidences principales est constituée de maisons individuelles (89 %). La majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement : 61 % des ménages.

Parmi les 544 habitants de Montsoreau, 213 personnes sont actives. Le taux de chômage sur la commune est légèrement supérieur (14,6 %) à ceux constatés au niveau de l'arrondissement (12,6 %) et du département (10,9 %).

Une petite minorité de ces actifs exerce dans la commune (31,9 %) ; 124 vont travailler en dehors, en particulier dans le bassin d'emplois saumurois et 14,8 % dans le(s) département(s) voisin(s).

En terme d'activités, la commune comprend :

- 8 exploitations agricoles, elle appartient à une aire géographique d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) « Saumur Champigny », Saumur Mousseux » et « Anjou ».
- 18 entreprises artisanales et industrielles, avec 2 secteurs prédominants : le secteur bâtiment (1/3 des effectifs) et la branche alimentaire (28 %).

La vocation touristique de la commune influence d'une manière significative le maintien et les potentialités de développement des activités commerciales et artisanales.

**LES GRANDS OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT ET
D'AMENAGEMENT DURABLES SONT :**

- A - Maintien de la population - Accueil de nouveaux habitants**
- B - Maintien du niveau d'équipement / adéquation accueil de nouvelles populations avec les équipements**
- C - Renforcement de l'attraction touristique et développement économique**
- D - Préservation et mise en valeur du patrimoine urbain et naturel**

LE PROJET URBAIN GLOBAL

A - Maintien de la population - Accueil de nouveaux habitants

Le rééquilibrage démographique et l'accueil de nouvelles populations passe par :

- La recherche de sites potentiels d'extension urbaine, sur des terrains qui présentent les avantages de la proximité du village, des équipements, des facilités d'accès et de la possibilité de raccorder aisément les nouvelles constructions aux réseaux divers, terrains sur lesquels l'implantation de nouvelles constructions ne porteraient pas atteinte au paysage, en tenant compte des risques naturels (inondation, mouvements de terrain)
- **Des réflexions préalables sur l'organisation et la forme urbaine des extensions futures.** (liaisons inter-quartiers avec les équipements et commerces du bourg, insertion paysagère...)
- La **diversité de l'habitat** (accession, locatif...)

Les terrains d'extension urbaine



Les Mazières



Route de Fontevraud



St Hilaire

B - Maintien du niveau d'équipement / adéquation accueil de nouvelles populations avec les équipements

- Maintien de la Poste, aménagement d'une **nouvelle école à proximité du bourg**, restructuration et repositionnement d'équipements existants, structurants (implantation d'un bâtiment regroupant la maison d'accueil PNR et l'office de Tourisme au sud de la RD 947, quartier de Retz),
- Réserve d'un espace mis à disposition des voyageurs pour une durée limitée (« terrain désigné »),
- Prise en compte des projets de déchèterie et de la station d'épuration (Les Ardeaux)

- Mise en place de liaisons et cheminements (piétons notamment) lisibles entre les futures zones d'urbanisation et les équipements et commerces du bourg

C - Renforcement de l'attraction touristique et développement économique

- Valorisation des produits viticoles et fruitiers
- Mise en valeur des activités AOC
- Entretien et mise en valeur des cheminements et pôles touristiques de la commune
- Développement du tourisme fluvial (point d'abordage pour les bateaux).
- Promotion d'activités artisanales et artistiques nouvelles



D - Préservation et mise en valeur du patrimoine urbain et naturel

- protection du patrimoine architectural, urbain et paysager en cohérence avec la ZPPAUP créée sur Montsoreau
- Prise en compte du devenir des maisons anciennes de bourg
- requalification de l'entrée de ville ouest et mise en valeur des espaces publics : amélioration des espaces d'entrée et de traverse de Montsoreau, Mise en valeur du bourg ancien : place des Diligences, venelles pavées..., entretien des ruelles et cheminements de découverte,
- prise en compte des enjeux liés aux risques inondation et mouvement de terrain



Commune de MONTSOREAU P.A.D.D.



