

NOTE DE SYNTHÈSE SUR LES POLITIQUES PATRIMONIALES DE LA VILLE **DE MONTRICHARD VAL DE CHER**

Située dans le sud /ouest de Loir-et-Cher en région centre Val DE Loire, Montrichard Val de Cher est une commune nouvelle créée le 1^{er} janvier 2016 à la suite du regroupement des communes Montrichard et Bourré. Elle appartient à la communauté de communes Val-de-Cher-Controis et abrite 3156 habitants (2017).

I. Analyse de la qualité patrimoniale de la commune de Montrichard Val de Cher

Située au croisement de l'ancienne voie romaine allant de Bourges à Tours et de l'ancienne route d'Espagne passant par Orléans, Blois, Loches et Châtellerault, la commune de Montrichard a une position géographique qui lui confère une proximité avec le majestueux château de Chenonceau, le château royal d'Amboise et la cité de Saint-Aignan. Le village d'origine est situé à l'ouest de la ville, au lieu nommé Nanteuil.



Construite entre 1500 et 1550, la plus remarquable des maisons à pans de bois de Montrichard, l'Ave Maria (en cours de restauration) servait d'habitation aux chanoines réguliers de l'abbaye d'Aiguevives qui desservaient la chapelle du château (église Sainte Croix).

Photo 1 : l'Ave Maria (source : <https://www.montrichardvaldecher.com/decouvrir-la-ville/histoire-de-montrichard/>)

Le Long du Cher, l'authentique cité médiévale de Montrichard du XI^{ème} siècle dispose d'un important patrimoine avec notamment le célèbre Donjon, les fortifications, les rues pavées, le Barrage de Montrichard, l'église notre dame de Nanteuil, l'hôtel d'Effiat, l'hôtel de ville, l'église Sainte Croix, la chancellerie, la fontaine de Nanteuil, la fontaine saint Celerin, la maison de l'Ave Maria, la maison du prêche (plus ancienne maison de la ville en date du XII^e siècle), le four banal, le pont sur le cher, les maisons à pans de bois...

Ce qui prouve que, la commune de Montrichard dispose d'une importante qualité patrimoniale datant à partir du moyen âge et qui reflète parfaitement les valeurs patrimoniales, architecturales, historiques et archéologiques de la France.

II. Évaluation des documents existant dans la commune (PLUi, PPRI)

1. Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Le PLUi de la communauté de communes de Val De Cher-Controis a été approuvé par le conseil communautaire par délibération en date du 09 décembre 2019. Il comporte 5 pièces :

✓ Un rapport de présentation

Il est composé d'un diagnostic territorial, d'une évaluation environnementale du document, d'un état initial de l'environnement et des justifications des choix de zonages effectués.

✓ Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Il est structuré en deux axes :

L'axe 1 vise à faire de l'intercommunalité un territoire dynamique ; à rééquilibrer le fonctionnement entre ville centre – communes relais et communes environnantes ; à renforcer la ville centre à savoir Montrichard Val de Cher et s'oriente vers 9 objectifs.

L'axe 2 porte sur la valorisation du cadre paysager, patrimonial et environnemental notamment à des fins touristiques. Il s'oriente vers 6 objectifs.

✓ Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le PLUi comporte des OAP de secteur et des OAP relatives à l'équipement commercial et artisanal. Les OAP sont réalisés sous l'angle de différentes thématiques :

-Environnement : sites naturels sensibles / réseau Natura 2000, trame verte et bleue, faune / flore, proximité de cours d'eau / présence de zones humides identifiées, captage pour l'Alimentation en Eau Potable, risque inondation, risque mouvement de terrain, sites Basias / Basol ou Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, classement sonore des voies.

-Dynamisme économique et mobilité : maintien des commerces de proximité avec l'évolution des moyennes surfaces et la possibilité d'implanter des commerces de gros ; mixité des fonctions urbaines ; optimisation du stationnement, amélioration de la qualité des entrées de

villes et des accessibilités pour un usage plus modéré de la voiture, amélioration de l'accès aux piétons et cyclistes.

✓ **Un Règlement**

Le règlement comporte des règles écrites et des règles graphiques.

Principalement on distingue les zones **UE** (zones urbanisées à vocation dominante d'accueil d'équipements et de services d'utilité publique) et les zones **UI** (zones urbanisées à vocation principales d'activités artisanales, industrielles et commerciales).

✓ **Des documents annexes**

Le PLUi comporte 21 documents annexes parmi lesquels nous allons juste vous présenter brièvement les servitudes d'utilité publique. Le PLUi comporte 15 servitudes d'utilité publique relatives à : l'entretien de cours d'eau non domaniaux ; la protection des monuments historiques, des sites et monuments naturels classés ou inscrits ; le périmètre de protection des eaux potables et minérales ; le halage de marchepied ; la visibilité sur les voies publiques ; l'alignement ; l'établissement des canalisations de transport ; le stockage souterrain de gaz ; la protection des installations sportives ; les plans d'exposition aux risques naturels prévisibles ; la protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques ; la protection des centres radioélectriques d'émission et de protection contre les obstacles ; les chemins de fer ; l'extérieur des zones de dégagements.

2. Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)

Le PPRI définit 2 zones :

-Une **zone A** à préserver de toute urbanisation nouvelle pour laquelle les objectifs sont : la limitation d'implantation humaine permanente et des biens exposés, la préservation du champ d'inondation, la conservation des capacités d'écoulement des crues.

Une **zone B** constituant le reste de la zone inondable avec pour objectifs : la limitation de la densité de population et des biens exposés, la réduction de la vulnérabilité des constructions.

III. Recommandations pour une meilleure protection du patrimoine montrichardais

Vue la richesse patrimoniale dont dispose la commune, nous proposons aux élus d'engager une réflexion sur l'élaboration d'un Site Patrimonial Remarquable (**SPR**).

Les SPR ont été créés en 2016 avec la promulgation de la loi n°2016-925 du 07 Juillet 2016 dite loi LCAP (relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine) et résultent du regroupement entre les **secteurs sauvegardés** (loi Malraux du 02/08/1962) ; les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (**ZPPAUP**) et les Aires de Mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (**AVAP**). Ils sont créés pour les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente un intérêt public, d'un point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager.

Ce futur SPR pourra éventuellement être établi sur un périmètre couvrant le centre ancien, le Dojon, le quai de la république, le bord du Cher et l'office du tourisme. Ceci n'est qu'une proposition de périmètre de réflexion qui sera confirmé après une étude préalable qui sera réalisée par un bureau d'études ayant notamment des compétences en architecture du patrimoine. Le SPR ne sera pas couvert par le PLUi mais plutôt soit par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (**PSMV**) soit par un Plan de Valorisation Architecture et du Patrimoine (**PVAP**). Ce dernier est une servitude d'utilité publique qui doit être annexé au PLUi et ne peut pas protéger l'intérieur des immeubles. En revanche le PSMV protège à la fois l'extérieur et l'intérieur des bâtis. Il vaut document d'urbanisme dans les SPR et est élaboré par l'autorité compétente en matière de documents d'urbanisme. C'est un guide de restauration et de mise en valeur du patrimoine urbain qui détermine les règles de construction dans le SPR avec avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

La procédure de création d'un SPR est la suivante :

- **Étude préalable** : il s'agira de réaliser un diagnostic territorial et patrimonial, identifier les enjeux et objectifs de l'élaboration du SPR ; la définition et la justification de scénarios de périmètre du futur SPR ; la proposition d'outil(s) de gestion (PSMV ou PVAP) et éventuellement la rédaction du cahier des charges de l'élaboration du futur outil de gestion.
- **Établissement du périmètre et mise en révision** : passage en Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture (CNPA) ; enquête publique ; délibérations du conseil communautaire et du conseil municipal ; décision du ministre de la culture ; annexe du nouveau périmètre du SPR au PLUi (servitude).
- **Étude de révision du PSMV** : délégation des études à la communauté de communes par l'État ; choix du prestataire (dont un architecte du patrimoine) ; réalisation du

dossier de l'outil de gestion ; concertation obligatoire ; association de la Commission Locale de Site Patrimoniale Remarquable (CLSPR).

- **Enquête publique et approbation de l'outil de gestion :** enquête publique, rapport d'enquête, ajustement du dossier ; consultation avant et après enquête, arrêté préfectoral.

L'élaboration d'un SPR a divers avantages dont :

- La mise en place obligatoire d'un outil de médiation patrimoniale en savoir la CLSPR ;
- L'élaboration du SPR et du document de gestion sera financé à hauteur de 50 % par la Direction Régionale de l'Architecture et de la Culture (DRAC) ;
- Les propriétaires d'immeubles situés en SPR pourront bénéficier d'aides financières en cas de travaux (avantages fiscaux : Malraux 2022 ; le dispositif Denormandie au titre d'Action Cœur de Ville ou de l'Opération de revitalisation du territoire (ORT) ; les dispositifs d'aides ANAH, PIG, plans façades, aide aux commerces...) ;
- La commune pourra postuler pour le label Villes et Pays d'Art et d'Histoire (VPAH) ;
- La préservation et la valorisation du patrimoine architectural, culturel et historique ;
- Le dynamisme, l'attractivité et l'évolution du cœur de ville, via la richesse de l'offre commerciale, la qualité et la diversité des logements, une offre de services et culturelle variée, l'aménagement des espaces publics, la mobilité ;
- La transition écologique dans le centre historique avec notamment l'isolation des bâtiments, la production d'énergies renouvelables, l'aménagement des cœurs d'îlots bâtis, la place de la nature en ville et la gestion de l'eau ;
- Si l'outil de gestion choisi sera le PSMV :
 - L'élaboration d'un fichier des immeubles qui permettra le partage des connaissances sur les valeurs patrimoniales et architecturales. Le fichier des immeubles peut également faciliter la gestion du SPR et l'expertise des services publics de la collectivité (notamment dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux).
 - L'élaboration des OAP spécifiques au centre historique.

Pour information, la région Centre-Val de Loire compte dix SPR couvrant une surface de 640 hectares : Bourges (18) ; Chartres (28) ; Saint-Benoît-du-Sault (36) ; Amboise (37) ; Chinon (37) ; Loches (37) ; Richelieu (37) ; Tours (37) ; Blois (41) ; Saint-Aignan et Noyers-sur-Cher (41).