



SAINT-AMAND-MONTROND  
Ville d'Or

**SERVICE URBANISME**

Révision du plan local d'urbanisme (PLU)

Document 2

**Projet d'Aménagement et de  
Développement Durable**

*(PADD)*

28/05/2009

## **SOMMAIRE**

<b>INTRODUCTION</b>	<b>P 3</b>
<b>I) PRIVILEGIER LA QUALITE DU CADRE DE VIE</b>	<b>P 4</b>
1.1. PRÉSERVATION DU PAYSAGE ET DU CADRE DE VIE	P 4
1.2. GESTION DES RESSOURCES NATURELLES	P 5
1.3. MAÎTRISE DES RISQUES NATURELS ET INDUSTRIELS	P 5
<b>II) ORGANISER LES QUARTIERS CENTRAUX ET PÉRIPHÉRIQUES</b>	<b>P 6</b>
2.1. RENFORCER L'IDENTITÉ DES QUARTIERS PÉRIPHÉRIQUES	P 7
2.2. FAVORISER LES LIAISONS INTERQUARTIERS	P 7
2.3. MAÎTRISER L'AMÉNAGEMENT DES ZONES À URBANISER	P 8
<b>III) RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DE LA COMMUNE</b>	<b>P 10</b>
3.1. STIMULER ET ACCOMPAGNER LE SECTEUR ÉCONOMIQUE	P 10
3.2. ELARGIR L'OFFRE EN LOGEMENTS ET EN ÉQUIPÈMENT	P 10
3.3. DÉVELOPPER L'ACTION TOURISTIQUE ET CULTURELLE	P 11
3.4. S'OUVRIR À L'INTERCOMMUNALITÉ	P 12
<b>CONCLUSION</b>	<b>P 13</b>

## **INTRODUCTION**

Le PADD est la traduction du projet d'aménagement de la commune pour un horizon 2020.

C'est un document qui définit la stratégie globale de la commune se rapportant aux divers domaines prioritaires d'intervention que celle-ci aura déterminés par rapport aux enjeux préétablis à l'issue du diagnostic. Le PADD répond notamment à une démarche prospective de développement durable.

Il synthétise les orientations générales d'aménagement de la commune de Saint-Amand-Montrond qui sont au nombre de trois :

- **I : Privilégier la qualité du cadre de vie**
- **II : Organiser les quartiers centraux et périphériques**
- **III : Renforcer l'attractivité de la commune**

Le présent PADD ne comporte que des orientations générales. Il n'est pas complété par des orientations d'aménagement particulières à certains secteurs.

Le PADD vient en appui au règlement et vice-versa. Il éclaire l'interprétation de celui-ci au moyen de principes dans lesquels les futurs projets devront s'inscrire.

## I. **PRIVILÉGIER LA QUALITE DU CADRE DE VIE**

A travers cette orientation générale et face aux enjeux définis précédemment, la commune entend poursuivre une politique globale de préservation du paysage, de gestion des ressources naturelles et de maîtrise des risques.

Sont visées dans ce chapitre l'ensemble des zones du PLU: les zones agricoles, naturelles, urbaines et à urbaniser classées respectivement A, N, U et AU au règlement.

### 1.1 **PRÉSERVER LE PAYSAGE ET LE CADRE DE VIE**

Une prise en compte systématique du paysage est requise dans tout nouveau projet d'aménagement, public ou privé, localisé en ville et en périphérie.

Un **plan de paysage** communal pourrait servir de cadre de référence aux particuliers et constructeurs .

➤ **Priorité au traitement paysager dans les projets sur l'ensemble de la commune à la fois pour les espaces publics et privés:**

- aux abords des voies de circulation en centre ville et voies nouvelles accompagnant l'extension de la ville vers l'Est,
- aux abords des bâtiments collectifs
- en entrées de ville et dans les zones d'activité

➤ **Valoriser le patrimoine naturel de la commune par:**

- l'entretien et la mise en valeur des **sites les plus significatifs** de la commune (canal de Berry, Marmande, Cher, plan d'eau de Virlay, butte de Montrond, Cité de l'Or, etc...) en associant les riverains
- la gestion et l'entretien des **espaces verts publics** désignés prioritaires.
- La prise en compte d'une urbanisation réfléchie notamment au regard des sites naturels sensibles (zone Natura 2000 et ZNIEFF, jardins).
- la sauvegarde du **patrimoine local** tel que le bocage et les constructions existantes d'intérêt architectural, notamment les bâtiments d'origine agricole.
- la cession-reprise des dernières **exploitations** agricoles de la commune ou la préparation de la mutation de certains espaces agricoles et naturels vers une utilisation compatible avec le tourisme vert

## 1.2 GERER LES RESSOURCES NATURELLES

### 1.2.1 L'EAU

- De l'étude de zonage actuellement en cours découlent plusieurs orientations principales :
- Eliminer les **points noirs** que représentent les installations individuelles non conformes.
  - Contrôler les **rejets industriels dans le réseau public**, afin de s'assurer de la qualité des effluents rejoignant la station d'épuration. Des conventions entre les entreprises concernées et la commune sont signées.
  - Préserver la **qualité des eaux du Cher et de la Marmande** par le pré-traitement des eaux pluviales des grandes superficies recevant des véhicules automobiles (surfaces imperméabilisées) avant le rejet dans le milieu naturel
  - Protéger les **points de captage** par des périmètres de protection au lieu dit « les Laisses »
  - Gérer **les flux d'eau** : les riverains des cours d'eau et fossés d'écoulement doivent assurer l'entretien de la partie qui leur incombe.
  - Dans les secteurs naturels non desservis par le réseau d'eaux usées, **la réalisation d'une étude d'assainissement, dont le coût est à la charge du propriétaire, est fortement conseillée.**

### 1.2.2 L'AIR

- Inciter les entreprises au **respect des normes** de rejets des effluents atmosphériques, notamment dans le secteur de la bijouterie.
- Favoriser la **diversification des moyens de déplacements** pour limiter l'utilisation de l'automobile.

## 1.3 MAÎTRISER LES RISQUES NATURELS ET INDUSTRIELS

Les délimitations des zones du PLU ont été organisées géographiquement en fonction des risques liés aux inondations et aux glissements de terrain. La prise en compte des **plans de prévention des risques (PPR)**, dont la réalisation est en cours à l'initiative de l'Etat, nécessitera de reconsidérer certaines dispositions.

### 1.3.1 EN ZONES INONDABLES

- Soumettre toute construction à l'avis du service hydrologie de la DDE aux abords de la Marmande et du Cher.
- Poursuivre la **maîtrise de l'écoulement des eaux de surface** grâce aux bassins d'orage (« Les Arbalets » et « les Renardats » ) et à la création d'un volume de rétention sur les unités foncières qui reçoivent de nouvelles constructions

### **1.3.2** EN ZONES SOUMISES AUX MOUVEMENTS DE TERRAINS

- **Restreindre l'urbanisation** par des dispositions spécifiques et vérifier la stabilité des futures constructions en incitant à une étude de sol au cas par cas, notamment sur le coteau de Meillant. Cette étude est fortement conseillée lors de l'instruction d'un permis de construire ou d'un certificat d'urbanisme pour les projets de construction situés sur des terrains pour lesquels des présomptions d'instabilités sont connues. Le coût de l'étude est à la charge du propriétaire.

### **1.3.2** EN ZONES SOUMISES AUX RISQUES INDUSTRIELS

- **Informier le public** en laissant la possibilité aux personnes qui le souhaitent de consulter en mairie la liste des installations classées pour l'environnement et les études d'impact archivées à la mairie
- Instaurer des **périmètres de protection** autour des industries à risques (telles que pour l'imprimerie BUSSIERE, peinture du Centre...) permettant d'instaurer une certaine distance entre les industries et les habitations ou les établissements recevant du public.
- Regrouper les industries à risques dans des zones d'activités spécifiques en privilégiant des solutions qui évitent les problèmes de voisinage avec les zones habitées et satisfont aux normes imposées par le respect de l'environnement.
- **Orienter le transport de matières dangereuses** vers les axes de contournement du centre ville (future rocade).
- Encourager la collecte, le traitement et le recyclage des **déchets industriels**.

## **II.** ORGANISER LES QUARTIERS CENTRAUX ET PÉRIPHÉRIQUES

Sont concernées dans ce chapitre la zone urbaine U et la zone à urbaniser AU. Une distinction est établie entre les quartiers centraux classés Uc et périphériques Up. Les premiers sont caractérisés par une plus grande densité et des constructions édifiées à l'alignement. Un tissu plus lâche pourra se développer en périphérie dans le secteur UP.

Les projets d'aménagement publics ou privés devront contribuer à :

- la mixité des fonctions compatibles avec la vie urbaine, notamment par le maintien des services de proximité dans les quartiers les plus denses
- la diversité de l'offre en logements
- favoriser la continuité du tissu urbain
- valoriser le patrimoine bâti d'intérêt architectural, les espaces publics de proximité et les entrées de ville.

Parallèlement la ville mène une politique de réserves foncières, en particulier dans les zones à urbaniser AU.

## **2.1 RENFORCER L'IDENTITÉ DES QUARTIERS**

En lien avec la politique de préservation du cadre de vie, la notion de paysage urbain est essentielle. La commune souhaite privilégier les interventions de qualité sur les espaces publics, sur les bâtiments afin de maintenir une identité pour chaque quartier. Des prescriptions architecturales particulières sont introduites dans les secteurs où l'intérêt du patrimoine le justifie.

### **2.1.1 EN CENTRE VILLE**

- **Densifier le tissu urbain** au moyen de règles de construction adaptées.
- Favoriser les opérations de **requalification** d'îlots anciens, de friches urbaines disséminés dans le tissu urbain selon les attentes actuelles en matière de logement
- Inciter et accompagner les opérations de **réhabilitations individuelles**. Inciter les propriétaires au maintien des couvertures en matériau d'origine : petite tuile ou ardoise ainsi que l'enduit gratté sur les façades des bâtiments anciens
- Encourager la **création architecturale**. Dans certains cas et après avis favorable du service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP). Des exceptions aux prescriptions architecturales portées au règlement pourront être admises
- Favoriser la qualité architecturale et le traitement des clôtures sur les quais du canal de Berry et aux abords de l'ancien port susceptible d'être réaménagé, notamment le quartier des mariniers.

### **2.1.2 DANS LES QUARTIERS PÉRIPHÉRIQUES**

- Prendre en compte le caractère architectural et historique des quartiers particulièrement dans le secteur des Grands Villages.
- Aménager les espaces publics en prenant en compte les besoins de proximité (aires de jeux, espaces de rencontre,...)

## **2.2. FAVORISER LES LIAISONS INTERQUARTIERS**

La **gestion des déplacements** sur l'ensemble de la commune permettra de répondre aux besoins en matière de mobilité, de sécurité et de préoccupations environnementales en centre-ville.

### **2.2.1 RÉALISER DES ITINÉRAIRES PERTINENTS**

- Utiliser le boulevard urbain (de l'avenue Jean Giraudoux à l'avenue Pelletier Doisy) et la RN144 comme des **axes de transit** destinés à fluidifier le transit et à limiter la circulation en centre ville (voir carte n°4).
- Favoriser les liaisons Nord/Sud à l'est de la ville évitant le centre-ville.  
Un projet de **rocade sud** devrait permettre de desservir le sud de la commune et la zone d'activité EST. D'autres projets favoriseront les liaisons entre les pôles éducatifs Jean Valette/Jean Moulin.
- Compléter le réseau des **cheminements piétons** et améliorer la sécurité (voir carte n°5)
- Etudier **l'implantation des équipements futurs** en fonction de la voirie existante pour assurer une meilleure accessibilité et limiter les déplacements (notamment pour les poids-lourds)
- S'appuyer sur un **schéma de circulation** pour hiérarchiser les flux (carte n°3).

### **2.2.2 DÉVELOPPER UN USAGE COORDONNÉ DE TOUS LES MODES DE DÉPLACEMENT**

- Diversifier les modes de déplacements (vélo, bus, marche).
- Prévoir, chaque fois que cela est possible, l'emprise nécessaire à l'extension des réseaux, la réfection des trottoirs...
- Développer des places de stationnement pour les deux roues sur les espaces publics.
- Privilégier, lors de la réalisation des parking, les conceptions paysagères soucieuses de la maîtrise, de la qualité et de l'écoulement des eaux de surface et limitant l'effet d'absorption de chaleur par un recours aux surfaces végétalisées.

## **2.3 MAÎTRISER L'AMÉNAGEMENT DES ZONES À URBANISER**

L'objectif affiché est d'anticiper la forme de la ville pour les prochaines décennies afin de maîtriser la consommation de l'espace.

Il n'est pas fixé de règles strictes de conception, cependant tout projet d'aménagement devra intégrer une dimension paysagère. Elle pourra se traduire par l'élaboration préalable d'un **schéma d'aménagement paysager** portant sur la totalité d'un secteur. Ce dernier pourra ensuite être ouvert progressivement à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

Une distinction est établie entre les zones à urbaniser à vocation résidentielle (AUa) et à vocation d'activité (AUb) (voir carte n°2).

### **2.3.1. LES ZONES À URBANISER À VOCATION RÉSIDENNELLE**

Elles ont vocation au développement de l'offre de logements selon une densité décroissante du centre vers la périphérie. Les activités compatibles avec la vie urbaine sont admises.

Leur organisation répond aux objectifs suivants :

- Ouvrir en **priorité à l'urbanisation les espaces non bâtis et les friches urbaines situés en centre ville** afin de favoriser une continuité et une cohérence du tissu urbain. Les espaces cultivés en jardins potagers ne seront pas systématiquement construits afin de ménager ici où là des espaces ouverts participant à l'agrément de la ville.
- **Equiper ensuite progressivement vers l'est** les zones non bâties situées dans les secteurs des **Pétaudes, Séjots** (voir carte n°2) correspondant aux zones à urbaniser à court terme.
- Soumettre l'urbanisation du secteur des **Grands Villages**, zone à urbaniser à long terme, à une étude paysagère et architecturale afin de prendre en compte ses caractéristiques patrimoniales (architecturales, historiques et paysagères) et les objectifs de développement de cette partie de la ville. Ce secteur fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement.

### **2.3.2. LES ZONES À URBANISER À VOCATION D'ACTIVITÉ**

L'organisation générale des zones d'activité de l'est de la ville accorde la priorité aux dispositions suivantes ( voir carte n°2):

- une **complémentarité entre les zones**. La vocation des zones est ainsi déterminée :

Dans les zones équipées :

- De Gaulle : passage d'une zone industrielle vers une zone commerciale
- l'Henriette : zone commerciale (artisanat)
- Pelletier Doisy : zone industrielle, commerciale, BTP

Dans les zones à équiper ou en cours d'équipement:

- les Carmes : zone industrielle,
- La Petite Prade : zone industrielle (industries sensibles vis-à-vis de l'environnement)
- La Cité de l'Or pour l'accueil d'activités liées au travail de la bijouterie, des métaux précieux, de la création, de l'artisanat d'art, du luxe ainsi que l'ingénierie et le service aux entreprises.

La zone d'activités de la **Cité de l'Or** a été conçue dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concertée.

- Le recours aux solutions qui évitent les problèmes de voisinage avec les zones habitées (esprit des zones non aedificandi), qui satisfont aux normes imposées par le respect de l'environnement et prennent en compte le maillage des réseaux existants.
- L'espace compris entre l'alignement et le bâti des entreprises doit privilégier un **traitement paysager**. Les parking dans les zones d'activités seront prioritairement situés derrière le bâti. Un bâti disparate devra faire place à des bâtiments d'aspect homogène.

Les zones d'extension est **La Petite Prade** (16 ha) et **Les Carmes** (25 ha) (voir carte n°3) sont destinées à un aménagement ultérieur. Elles ont été choisies en raison de leur proximité aux zones existantes et aux possibilités de les raccorder aux réseaux.

### **III. RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DE LA COMMUNE**

L'attractivité de la ville passe par :

- Un tissu d'entreprises et de commerces dynamiques susceptibles d'attirer d'autres entreprises
- Un potentiel humain à la hauteur des besoins des entreprises
- Une offre en service répondant aux besoins de la population locale et favorisant l'accueil de nouveaux habitants
- Une action touristique ciblée sur le patrimoine naturel, culturel et bâti.

#### **3.1 STIMULER ET ACCOMPAGNER LE SECTEUR ÉCONOMIQUE**

Cet objectif se décline en trois orientations :

- **Soutenir les activités de production existantes.**  
Plusieurs démarches sont engagées dont l'encouragement aux cessions-reprises des entreprises, au développement des services aux entreprises (à l'image du système productif local (SPL) pour la bijouterie mis en place à la cité de l'or) .
- **Favoriser l'implantation d'entreprises nouvelles :**
  - En tenant compte à la fois des besoins des futures entreprises au niveau communal mais aussi de l'offre intercommunale
  - En jouant un rôle d'accompagnement à l'installation des entreprises (suivi administratif, mise à disposition de foncier, projet d'un hôtel d'entreprises, recherche de financements, possibilité de céder les nouveaux bâtiments en crédit-bail).
- **Favoriser le renouvellement des compétences locales**
  - A partir d'une offre de formation plus large
  - En poursuivant les partenariats lycée-entreprise en formation continue (comme avec le lycée Jean Guéhenno afin d'assurer une meilleure adéquation entre formation et besoins des entreprises de bijouterie).
  - A partir des réseaux de compétences entre professionnels afin de favoriser les transferts de savoirs-faire.

## 3.2 ELARGIR L'OFFRE EN LOGEMENTS ET EN EQUIPEMENTS

### 3.2.1 L'OFFRE EN LOGEMENTS

- **Adapter les projets immobiliers** futurs aux différents besoins en logements : petits logements en centre ville pour les personnes âgées, maisons de ville ou logements individuels en centre ville et dans la proche périphérie pour les nouveaux actifs et offre diversifiée de logements destinés aux étudiants.
- **Sensibiliser les propriétaires à la réhabilitation** des logements vétustes. De son côté, la ville est associée à un projet d'OPAH à l'échelle du pays.
- **Utiliser les zones à urbaniser situées à l'est pour diversifier l'offre en logement** dans un souci de mixité. Une veille foncière en terrains à bâtir complète cette démarche.

### 3.2.2 L'OFFRE EN EQUIPEMENTS

- **Les objectifs de la charte d'urbanisme commercial visent :**
  - à maintenir un niveau de services suffisant en qualité et diversité sur la commune pour limiter l'évasion commerciale vers des centres plus importants (Bourges, Montluçon)
  - à placer le centre-ville comme site prioritaire pour l'implantation d'activités commerciales dans la limite des disponibilités foncières
  - à fixer des possibilités de rééquilibrage à l'est afin d'assurer les besoins liés au développement de la ville
- **Favoriser, en matière de santé, des démarches en faveur de l'accueil de professionnels** (médecins, infirmières) **pour répondre à l'évolution des besoins.** Le regroupement qui a eu lieu entre la clinique et l'hôpital devrait permettre de pérenniser le service de santé à un niveau de spécialisation élevé. Il s'agit aussi de permettre le maintien à domicile des personnes âgées.

## 3.3 DÉVELOPPER L'ACTION TOURISTIQUE ET CULTURELLE

- **Favoriser les initiatives culturelles, les manifestations locales** de qualité en faveur des professionnels locaux (notamment l'artisanat d'art) et en direction du public.
- Mettre au point une **signalétique** pour asseoir des actions de communication
- Mettre en valeur les anciens villages
- S'appuyer sur des **projets structurants** (voir carte n°6):
  - le projet touristique de **Virlay** : site à la fois naturel et destiné à être un lieu d'activités de loisirs nautiques et de plein air
  - le site paysager de la **Cité de l'Or** a vocation à accueillir:
    - des activités liées au travail de la bijouterie, des métaux précieux, de la création, de l'artisanat d'art et du luxe,

- des équipements à caractère culturel, touristique et ludique tels que : le musée de l'or, une salle d'accueil de groupes et de congrès, un centre balnéoludique, une aire de pique-nique fait l'objet d'orientations particulières.
  - des circuits piétons et cyclables seront réalisés à travers les espaces naturels de la commune (projet **fil vert** depuis le coteau du Tertre jusqu'au coteau de Meillant en passant par le bocage de l'est de la commune)
  - le projet **fil bleu** le long du **canal de Berry**
  - le projet de circuit Noirlac-Drevant le long du **Cher** avec une halte sur les ruines de l'ancienne forteresse de **Montrond** et en centre ville
- Gérer les monuments non classés (moulins, halle...) mais dignes d'intérêt

### **3.4 S'OUVRIR À L'INTERCOMMUNALITÉ**

Les opérations d'aménagement doivent s'intégrer dans une logique qui dépasse les limites de la commune, notamment dans les secteurs économiques et touristiques. Diverses orientations peuvent ainsi être définies :

- Définir ensemble diverses règles en vue de **fixer un développement urbain équilibré**, notamment entre la ville centre et les bourgs relais et entre les zones d'activités (zone intercommunale d'Orval et les zones artisanales de Colombiers et Drevant)
- Favoriser la **réalisation d'équipements** techniques, sportifs, culturels et touristiques d'intérêt supra-communal
- **Participer aux initiatives intercommunales en faveur de l'emploi, de la formation et des jeunes** (Pacte Territorial pour l'Emploi et LEADER plus) et mise en réseaux des acteurs territoriaux et professionnels.

## **CONCLUSION**

Le **projet d'aménagement et de développement durable (PADD)** traduit la volonté de la commune de Saint-Amand-de-Montrond d'encadrer le développement de la ville pour les prochaines décennies. Il fixe les règles applicables à l'utilisation des sols, explicite les principes pour l'aménagement de son territoire et accorde une priorité à la qualité du cadre de vie.

Le PADD n'est pas un document opposable au tiers mais son esprit doit être respecté.

En fixant des principes qui s'appliquent à chaque zone, le PADD répond, **au plan individuel**, aux besoins de sécurité mais aussi de sensibilisation des individus à la qualité architecturale du bâti et aux exigences nouvelles de notre temps liées au développement durable.

**Au plan collectif**, il constitue un cadre pour l'urbanisation future et exprime des choix pour le développement harmonieux des divers occupations : résidentielles, de services, touristiques, ludiques, culturelles.

La réussite de sa mise en œuvre est liée à la satisfaction de plusieurs conditions.

Tout d'abord, le respect de ses dispositions suppose **l'adhésion des acteurs locaux**. Dans cette perspective la municipalité a décidé d'accorder un délai nécessaire à la consultation engagée autour de l'élaboration de ce document.

En second lieu, les objectifs de développement sont associés à la réalisation de nouveaux programmes d'équipement notamment pour permettre l'urbanisation des secteurs définis pour l'extension de la ville. Il s'en suit que des **priorités devront être arrêtées parmi les nombreux projets suscités** par la mise à l'étude du PADD.

Il convient enfin de rappeler que les dispositions à caractère incitatif et prospectif du PADD sont complétées par les dispositions du règlement qui sont obligatoires et opposables aux tiers. Les différentes autorisations relevant du droit des sols sont instruites en s'assurant de leur **respect du règlement** et de leur **compatibilité avec le PADD**.