2-PADD

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

COMMUNAUTÉ Touraine-Est Vallées

PLUi Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 11 décembre 2025

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 11 décembre 2025 portant approbation du PLUi

Communauté Touraine-Est Vallées

Vincent MORETTE
Président de Touraine-Est Vallées

atu
Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

SOMMAIRE

.....5

CHAPITRE 1 : REPONDRE A L'URGENCE ENVIRONNEMENTALE ET CLIMATIQUE.....5

1_ Lutter contre l'érosion de la biodiversité 6

2_ Vers un territoire bas-carbone à énergie positive 9

3_ Agir pour le bien-être et la santé de tous 11

4_ Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain 13

CHAPITRE 2 : CULTIVER L'HÉRITAGE LIGÉRIEN 15

1_ S'inscrire dans la géographie spécifique du Val de Loire 17

2_ Un héritage ligérien à respecter 19

CHAPITRE 3 : ŒUVRER POUR UN TERRITOIRE OUVERT QUI SE DIVERSIFIE ET S'ENGAGE DANS UN DEVELOPPEMENT PLUS RAISONNE 23

1_ Promouvoir de nouveaux modes d'habitat 25

2_ Décarboner les mobilités pour la desserte du territoire et de ses centralités 28

3_ Renforcer le poids économique du territoire 31

CHAPITRE 4 : DES VOCATIONS DIFFERENCIEES POUR DES TERRITOIRES CONTRASTES ..35

1_ Entre Loire et Cher, un territoire urbain qui poursuit son développement dans la continuité du cœur métropolitain : *Montlouis-sur-Loire et La Ville-aux-Dames* 37

2_ Le Sud-Cher, un territoire périurbain résidentiel à équiper, mailler et densifier : *Larcay, Véretz et Azay-sur-Cher* 39

3_ Le Nord-Loire, un territoire viticole maillé par un réseau de villages et de petites villes : *Vouvray, Vernou-sur-Brenne, Reugny et Chancay* 41

4_ Monnaie, une petite ville dynamique a conforter 42

CHAPITRE 1 : REPONDRE A L'URGENCE ENVIRONNEMENTALE ET CLIMATIQUE

1_LUTTER CONTRE L'EROSION DE LA BIODIVERSITE

De nombreux espaces naturels remarquables, témoins de la richesse écologique sont présents sur le territoire (milieux aquatiques, zones humides, pelouses calcaires, boisements, réseaux de haies, prairies) et sont identifiés par des inventaires et des protections dont les sites Natura 2000 de la Loire.
Mais des pressions s'exercent sur les habitats naturels, les espèces animales et végétales. Elles sont liées aux aménagements urbains et aux infrastructures de transports qui viennent fragmenter et parfois détruire les milieux. Des pratiques agricoles et sylvicoles, et des aménagements hydrauliques sont parfois peu propices à la biodiversité.

Enjeux :
- La qualité des milieux naturels, des sols, des milieux humides, des masses d'eaux (rivières, étangs, etc.)
- La vitalité de la faune, de la flore et la lutte contre la disparition des espèces
- La qualité du cadre de vie des habitants et la santé du vivant dans son ensemble

1.1_PROTEGER LA TRAME VERTE

Préserver les continuités écologiques de l'espace naturel et agricole

- Protéger les continuités écologiques constituées de réservoirs de biodiversité, de corridors et de milieux relais (boisements, bosquets, prairies, haies, mares…) :
  - Les vallées de la Brenne, de la Loire et du Cher
  - Les continuités du plateau de la gâtine tourangelle s'appuyant sur de grands massifs forestiers, des boisements et des milieux ouverts situés au Nord de la Loire (Monnaie, Reugny et Vernou-sur-Brenne)
  - Les massifs forestiers entre Véretz et Larçay
  - Le système constitué de milieux ouverts et de boisements sur le plateau Sud de Véretz et d'Azay-sur-Cher
- Améliorer les continuités écologiques sur le plateau agricole, pour renforcer la biodiversité (boisements, haies…)

Mettre en valeur la nature dans les espaces urbains

- Préserver des espaces de nature ordinaire dans les espaces urbanisés (cœurs d'ilot, espaces verts publics, jardins…)
- Renforcer la présence d'habitats favorables à la faune et à la flore en milieu urbain lors de nouvelles opérations en densification, de reconversion de friches et lors des opérations d'aménagement en extension. Pour cela, s'appuyer sur les milieux naturels existants dans et aux abords du périmètre de projet afin de mettre en réseau les trames écologiques à l'échelle des communes et des quartiers et en les associant aux usages urbains de proximité
- Favoriser la fréquentation des grands espaces de nature par les habitants en aménageant des parcours de circulations douces, notamment la Loire, le Cher et Saint-Jacques à vélo, des activités de tourisme et de loisirs de plein-air ainsi que dans des espaces plus ponctuels (bois, étangs, mares, etc.), tout en veillant à la pérennité des milieux

1.2_PRESERVER LA TRAME BLEUE

Protéger et restaurer les continuités écologiques

- Protéger les continuités écologiques aquatiques et humides, constituées de réservoirs de biodiversité, de corridors et les milieux relais de la trame bleue, principalement présentes, dans les vallées et les varennes :
- Protéger les mares identifiées ponctuant le territoire
- Connaître et hiérarchiser les zones humides pour mieux les prendre en compte dans l'aménagement, limiter leur altération et engager leur restauration

Retrouver les chemins naturels de l'eau dans les espaces urbains

- Protéger la ressource en eau passe par une amélioration de la qualité des eaux souterraines et superficielles, par une gestion alternative des eaux pluviales dans les projets afin de limiter les rejets vers les réseaux pour permettre une meilleure efficacité (assainissement, eau pluviale, eau potable)
- Rendre visible le parcours de l'eau de manière à participer à l'amélioration des paysages urbains et à la compréhension du cycle de l'eau

Le Brenne, Vernou-sur-Brenne

PLUi de TEV
LUTTER CONTRE L'ÉROSION DE LA BIODIVERSITÉ
Les Glands de Madères
D816
MONNAIE
La Choisille
Fôret Bélier
A10
REUGNY
Bois de la Côte
Vallée de la Brenne
CHANÇAY
Fôret de Chançay
VOUVRAY
VERNOU-SUR-BRENNE
La Cisee
D751
D952
Vallée de la Loire
LA VILLE-AUX-DAMES
MONTLOUIS-SUR-LOIRE
D140
Parc de la Bourdaisière
Vallée du Cher
LARÇAY
VÉRETZ
AZAY-SUR-CHER
D976
Fôret de Larçay
Bois de la Vallée Noire
1 km
Protéger la trame verte
Réservoir de biodiversité
Corridor de biodiversité fonctionnel
Améliorer la trame verte
Corridor de biodiversité peu fonctionnel
Continuité écologique du plateau agricole
Préserver la trame bleue
Espace en eau
Continué écologique
Renforcer la nature en ville
Retrouver le chemin de l'eau
Renforcer les espaces de nature en ville
Sources : IGN, BD Topo, BD Carto, BD Forêt, BD Alti ; CD37 - DGFiP, Cadastre PCi Vecteur (2021) ; BIOTOPE (2022).
atu

Vers un territoire bas-carbone à énergie positive

Le territoire de Touraine-Est Vallées est confronté comme l'ensemble de la planète à un dérèglement climatique majeur, lié aux activités humaines. Pour en diminuer l'ampleur et tenter de contenir le réchauffement global autour de 2 degrés d'ici 2050, c'est collectivement que nous devons diminuer les émissions de gaz à effet de serre (GES) et nos consommations d'énergie. Touraine-Est Vallées s'est déjà engagée en ce sens à travers son Plan Climat Air Energie Territoire (PCAET) : il est ainsi prévu de réduire de 35% les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 et de 75% d'ici 2050. Les efforts sont à accélérer et le PLUi participe également à la mise en œuvre de ces objectifs.
En 2018, la production totale d'énergies renouvelables, toutes filières confondues correspond à 7% des consommations d'énergie sur le territoire, bien loin de l'objectif national de 32% en 2030. Le PCAET fixe des objectifs de production d'énergie renouvelable à hauteur de 20% de la consommation d'énergie du territoire en 2030, et de 65% en 2050. Pour atteindre cet objectif, le PCAET projette le développement des panneaux photovoltaïques sur toitures, la production de l'énergie à partir de la biomasse par combustion ou méthanisation et dans les bâtiments, la récupération de la chaleur fatale des entreprises.

Enjeux :
- La diminution des émissions de gaz à effet de serre
- La sobriété énergétique
- Les capacités du territoire à séquestrer le carbone
- La production d'énergies renouvelables tout en veillant à leur intégration paysagère et environnementale

1.3_POUR UN TERRITOIRE BAS CARBONE ECONOME EN ENERGIE

Recentrer le développement pour limiter les émissions de gaz à effet de serre

- Privilégier le réinvestissement de l'existant (changement de destination, extension des constructions…) dans les secteurs équipés
- Permettre les nouvelles constructions dans les bourgs en densification et en extension selon la proximité des équipements, commerces et services
- Mettre un frein à l'urbanisation dispersée à l'exception de quelques gros ensembles bâtis qui participent à la structuration du territoire
- Améliorer les mobilités alternatives à la voiture, par une politique de déploiement du vélo, l'amélioration des circulations piétonnes et le renforcement des transports en commun

Agir pour des constructions plus économes en énergie et proches des polarités

- Accélérer la rénovation thermique du bâti dans les secteurs résidentiels et économiques en veillant à la qualité architecturale (insertion urbaine, qualité des matériaux…)
- Encourager la conception bioclimatique des constructions nouvelles et des réhabilitations pour renforcer le confort d'été et d'hiver

Renforcer les puits de carbone pour atteindre la neutralité carbone

- Préserver les boisements, prairies, zones humides, jardins et sols vivants...qui participent à la captation des gaz à effet de serre
- Accroitre la masse végétale lors de nouvelles opérations en densification ou en extension (végétation existante sur site, nouvelles plantations, type de clôture, part de pleine terre…)
- Maîtriser l'artificialisation des sols (en ajustant au plus près les besoins de développement, en limitant l'imperméabilisation…)
- Prendre en compte les zones humides.

Valoriser les déchets dans l'aménagement urbain

- Poursuivre une gestion de qualité des déchets et conforter les infrastructures (déchetteries, stockage de boue…)
- Privilégier une filière courte de traitement des déchets verts et augmenter la valorisation des bio-déchets notamment en lien avec la méthanisation.

1.4_VERS UN TERRITOIRE A ENERGIE POSITIVE

Encourager la production d'énergies renouvelables sur les espaces bâtis existants ou futurs

- Privilégier la production d'énergies (photovoltaïque, solaire thermique, géothermie, …) sur les constructions et les infrastructures existantes en veillant à l'intégration architecturale et paysagère
- Concevoir des nouvelles opérations destinées à l'habitat, aux activité économiques ou aux équipements prévoyant de la production d'énergies renouvelables.

Cibler des espaces de production dans l'espace rural

- Autoriser la production d'énergie renouvelable en complément de l'activité agricole (les projets de méthanisation, les projets agrivoltaïques) sur les espaces agricoles sans enjeux forts en termes de biodiversité, de paysages, non concernés par l'AOC et dans le respect du patrimoine paysager et urbain
- Identifier des espaces pour recevoir des panneaux photovoltaïques à condition de ne pas artificialiser les sols

Cheminement, Reugny

2_AGIR POUR LE BIEN-ETRE ET LA SANTE DE TOUS

Hausse globale des températures, vagues de chaleur plus fréquentes et plus longues, sécheresses prolongées mais aussi épisodes de pluies intenses et gel tardif : ces aléas climatiques, auxquels nous sommes confrontés, vont aller en s'accentuant et auront de multiples répercutions sociales, économiques et environnementales.
Il s'agit de nous adapter à ces aléas pour rendre le territoire de Touraine-Est Vallées résiliant au dérèglement climatique : un défi vital pour tous, à mener en fonction des vulnérabilités du territoire et de la sensibilité des populations (enfants en bas âge, les personnes âgées et vulnérables, et certains corps de métier…)
Certaines vulnérabilités locales sont aujourd'hui connues ; ilots de chaleur en zone urbaine, gels tardifs et sécheresses, risque inondation par débordement (3 PPRI sur le territoire), ruissellement et remontées de nappe, mouvements de terrain, risque incendie.

Les principaux axes routiers traversant le territoire sont au nord, l'A10 et la RD910, et au niveau des vallées de la Loire et du Cher, les RD140, RD751, RD976 et la RD952. Ces voies à grande circulation génèrent des risques et des nuisances ; transport de matières dangereuses, polluants atmosphériques, bruit. Les émissions de polluants atmosphériques sont globalement en baisse sur le territoire mais des dépassements de l'objectif de qualité sont observés pour certains polluants atmosphériques. Le PCAET a défini des objectifs afin d'améliorer la qualité de l'air en cohérence avec ceux du plan de protection de l'atmosphère de l'agglomération tourangelle.

Par ailleurs, les zones d'activité de Touraine-Est vallées concentrent un certain nombre d'installations classées pour la Protection de l'Environnement.

Enjeux :
- La santé face aux aléas climatiques
- Les atteintes aux personnes, aux biens et aux milieux naturels
- La qualité de l'air pour garantir la santé de tous les êtres vivants
- Les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport

2.1_POUR UNE ADAPTATION AUX NOUVELLES CONDITIONS CLIMATIQUES

Lutter contre les ilots de chaleur en milieu urbain

- S'adapter aux épisodes de canicule en renforçant la présence d'ilots de fraîcheur en milieu urbain, par la préservation ou la création d'espaces verts de proximité et le renforcement de la nature en ville
- Requalifier les zones d'activité par la préservation et la création d'espaces végétalisés

Accroître la résilience aux risques naturels liés au territoire ligérien

- La géographie induit un certain nombre de risques à prendre en compte dans tout projet d'aménagement et notamment le risque d'inondation lié à la présence de la Loire, du Cher et de la Cisse, le risque de mouvement de terrain lié à la présence des coteaux et des plateaux argileux de la Gâtine au nord et au sud et le risque d'incendie notamment autour du massif boisé de Larçay.

- Tenir compte, limiter et gérer le ruissellement des eaux pluviales aux différentes échelles de l'aménagement (infiltration et stockage) et limiter l'imperméabilisation en fonction de sites (Mélotin le long de RD5 à Reugny, Massoterie à Chançay…). Le traitement en surface (mares, bassins, noues…) sera privilégié afin de rendre visible la présence de l'eau pour animer les espaces et pour faciliter la compréhension du risque.

2.2_DIMINUER L'EXPOSITION DES BIENS ET DES PERSONNES ET DES MILIEUX NATURELS AUX RISQUES TECHNOLOGIQUES ET AUX POLLUTIONS

Prendre en compte le risque de pollution de l'air et les nuisances sonores liés aux déplacements routiers

- Organiser le développement et adapter les formes urbaines (implantation, végétalisation, fonctions urbaines) en prenant en compte les risques et nuisances
- Apaiser les traversées des bourgs en donnant davantage de place aux autres modes de déplacements (piétons, vélos, transports en commun) sur l'espace public
- Créer, renforcer le réseau de voies douces
- Créer une déviation au niveau de la Barre du Fresne à Monnaie pour réduire les flux de poids lourds dans la traversée des bourgs de Monnaie et de Vouvray, flux liés à l'extension de zones d'activité dans ces deux communes

Prendre en compte les risques technologiques

- Regrouper certaines activités économiques (installations classées, transport des matières dangereuses) au sein de zones d'activité
- Limiter voire interdire l'évolution de certaines activités économiques nuisantes situées dans l'espace agricole et naturel

3_OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Les espaces naturels dont forestiers et les espaces agricoles représentent respectivement 22% et 56% du territoire. 169 ha (observatoire national de la consommation) d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés sur les 10 dernières années (2011- 2020 inclus) dont environ 120 ha pour l'habitat (70% de la consommation totale) et 25 ha pour les activités économiques (14% de la consommation totale). La superficie médiane des terrains occupés par l'habitat individuel est de 916 m2 faisant de Touraine-Est Vallées la seule intercommunalité en Indre-et-Loire avec Tours métropole Val de Loire ayant une médiane inférieure à 1000 m². Depuis 10 ans, la tendance est à l'amoindrissement de la consommation foncière pour l'habitat avec 600 m² de foncier mobilisé pour un logement produit (850 m² entre 2000 et 2009).

Enjeux :
- la sobriété foncière
- la préservation des paysages et des fonctions écologiques, productives et nourricières du territoire
- la réduction des impacts environnementaux, sanitaires et financiers du développement urbain

3.1_RECENTRER, REHABILITER ET DENSIFIER EN PRENANT EN COMPTE L'EXISTANT

Promouvoir une densité de qualité contextualisée et respectueuse des quartiers existants

- Environ 50% de la production de logements est prévue en densification sur l'ensemble du territoire. Montlouis-sur-Loire, pôle structurant prévoit 60% de son développement en renouvellement
- De l'ordre de 30% des nouvelles constructions destinées aux activités économiques prévues sont en densification à moyen long-terme

Diversifier les modalités de production d'une offre nouvelle

- Mobiliser les espaces vacants : Réinvestir les friches pour des activités économiques (site du dépôt des essences et friche Pinder à Monnaie, Champignonnière) ou pour de l'habitat (friche commerciale à Véretz, ancienne usine Cosson etc.)
- Faciliter l'évolution de l'existant et la division parcellaire au sein des centres élargis et des zones d'activité et encourager la construction des dents creuses

3.2_REDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Calibrer la consommation au plus juste des besoins

La consommation d'ENAF a été calibrée au plus juste des besoins communaux et intercommunaux en termes d'habitat, d'équipements publics et de développement économique. Le rythme moyen de la consommation d'espace, de l'ordre de 17 ha par an entre 2011 et 2020, est serait ainsi contenu autour d'une moyenne de **9 ha par an entre 2025 et 2034**. Cela correspond à une enveloppe de l'ordre de **92 ha à horizon fin 2034.** Ainsi les enveloppes affectées à l'urbanisation future en extension au sein des documents d'urbanisme communaux sont réduites d'environ 85 ha.

L'objectif est de conserver la vocation actuelle : un territoire à dominante résidentielle dont la part d'activités économiques est à maintenir. Ainsi, la part de foncier dédiée aux activités économiques a légèrement augmentée par rapport aux dix dernières années.
- Environ 39 ha pour de l'habitat incluant les équipements pour répondre aux besoins de la population en place (desserrement des ménages, fonctionnement urbain) et de la population future auxquels s'ajoutent environ 15 ha en dents creuses dans les tissus urbains soit 59% du foncier dédié à l'habitat
- Environ 10 ha (11%) dédié aux équipements
- Environ 28 ha (30%) pour des activités économiques.

Soit un total de 77 ha de consommation d'espace hors dents creuses (15 ha)

Localiser la consommation d'espace dans une logique de proximité

Les nouvelles zones à urbaniser ont été choisies en raison :

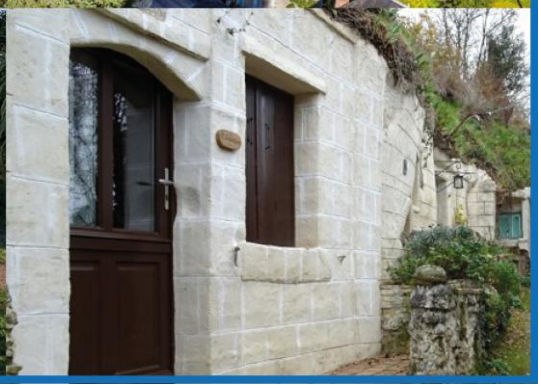
- de la proximité aux équipements, aux centralités et services en mobilités, ainsi que selon un principe de continuité avec l'urbanisation existante
- du moindre impact sur la trame verte et bleue notamment les noyaux de biodiversité et les zones humides, les espaces agricoles et les paysages et en prenant en compte les risques et les nuisances

Optimiser les extensions urbaines

- Respecter les orientations du SCoT en vigueur
- Optimiser le foncier au sein des nouvelles zones d'activité par la mutualisation (stationnement, accès) et la densification

Espace agricole, Azay-sur-Cher

CHAPITRE 2 :
CULTIVER L'HÉRITAGE LIGÉRIEN



Le Val de Loire, patrimoine mondial de l'UNESCO, est « un paysage culturel façonné par des siècles d'interactions entre le fleuve, les terres qu'il irrigue et les populations qui s'y sont établies tout au long de l'histoire » (Site Val de Loire, patrimoine mondial). Le Plan de gestion du Val de Loire constitue un référentiel commun pour une gestion partagée. Au-delà du périmètre officiel, c'est tout le territoire de Touraine-Est Vallées qui participe à l'identité et à la richesse de cet héritage.

Les paysages de Touraine-Est Vallées sont caractéristiques du Val de Loire avec ses coteaux, ses vallées et vallons, ses plateaux viticoles ou agricoles, son occupation humaine qui a pris différentes formes au fil des siècles notamment dans son rapport à l'eau et au relief (organisation du font bâti, aménagements portuaires liés à la navigation, aménagements liés aux inondations, bâti spécifique tels que les troglodytes, châteaux et manoirs…).

L'urbanisation traditionnelle témoigne du passé rural du territoire avec ses bourgs, ses hameaux ainsi que ses vallées habitées et ses coteaux troglodytiques. Pragmatique, elle présente de par son insertion dans son environnement, une économie d'espace et des qualités bioclimatiques précieuses.

Nous héritons de ce que nous ont laissé nos prédécesseurs pour le faire vivre et préparer l'avenir. Le projet vise donc à s'appuyer sur les richesses du territoire pour construire l'avenir.

Enjeux :
- la préservation des caractéristiques qui fondent la valeur universelle exceptionnelle
- le caractère identitaire des paysages : diversité, pérennité, caractéristiques
- l'inscription des activités humaines et du développement futur dans cet environnement

1_S'INSCRIRE DANS LA GEOGRAPHIE SPECIFIQUE DU VAL DE LOIRE

Le paysage du Val de Loire est caractérisé par la succession du Val avec ses varennes, de coteaux parfois abrupts, et de plateaux échancrés de nombreux vallons.

Les vallées, qu'elles soient celles de la Loire, du Cher ou de la Brenne ainsi que celles de petits cours d'eau parfois temporaires, sont des ensembles paysagers complexes. Elles constituent des espaces importants dans la vie des habitants et pour l'identité des communes traversées. La grande majorité des bourgs y sont implantés. Ce sont aussi des espaces touristiques qui inscrivent le territoire dans une géographie, un cadre de vie et un développement économique plus large.

L'alternance des plateaux agricoles ou viticoles et des vallées échancrées offre de vastes panoramas sur l'essence même du val de Loire. Ce paysage est très sensible aux « accidents » que peuvent constituer les émergences de constructions isolées, hors d'échelle, ou simplement mal insérées dans leur environnement.

Par ailleurs, l'urbanisation en s'étendant sur les plateaux a entrainé la multiplication des linéaires de contact entre les espaces habités et les terres agricoles, voire les espaces naturels. Cette confrontation est parfois brutale tant visuellement qu'en termes de cohabitation.

Enfin, le végétal est une composante à part entière du paysage ligérien : arbres ponctuant les espaces agricoles et viticoles, essences tropicales des grandes propriétés, arbres repères sur l'ensemble du territoire.

1.1_HABITER VALLEES ET VALLONS

Il s'agit de valoriser les paysages de ces vallées, leurs milieux naturels et leurs usages. Chaque vallée et ses vallons a une identité propre et un rôle spécifique à développer ou retrouver.

La Loire : un fleuve à retrouver

Retrouver la Loire se traduit, par-delà la volonté de préservation du milieu naturel, dans son rapport à l'espace habité, dans la maitrise de l'urbanisation des coteaux et vallons et l'aménagement de nouvelles accessibilités.

Le Cher : une vallée à parcourir

Il s'agit de capitaliser sur la présence de « Cœur de France à vélo » pour diversifier la fréquentation touristique et de loisirs de la vallée. Cela se traduit par des projets d'aménagement des bords de rivières complémentaires sur les trois communes du « Sud Cher » et par la mise en valeur du patrimoine telles les maisons éclusières.

La Brenne : un trait d'union porteur de projets

La dynamique engagée dans la vallée de la Brenne le long de la voie verte se poursuit : aménagements d'espaces publics, d'équipements de sports et de loisirs à Reugny, à Vernou-sur-Brenne et de services à Chançay dans un cadre de verdure.

La Choisille de Monnaie : l'eau au quotidien

Les fonctions du pôle d'équipements autour du lac se sont développées tout en lui gardant son caractère de nature de proximité. La mise en valeur de la Choisille de Monnaie se poursuit par l'aménagement de cheminements, la mise en valeur de petit patrimoine (lavoir...) et par la protection forte de la biodiversité sur des espaces précieux.

1.2_PRESERVER LES PAYSAGES LIGERIENS

Préserver les paysages ouverts de plateaux et de varennes

La constructibilité est limitée, voire interdite pour les espaces où les enjeux, viticoles, écologiques ou paysagers, sont les plus importants : le territoire AOC, les rebords de coteaux, les remontées de l'urbanisation des vallons et certains points de vue ou coupures de l'urbanisation donnant à comprendre le territoire.

Aménager les limites de l'urbanisation en interface avec les milieux agricoles et naturels

Les lisières entre les espaces bâtis et les espaces naturels et agricoles sont à aménager tant dans l'organisation des nouveaux quartiers que dans le traitement des clôtures existantes (encadrement de la constructibilité, reculs, plantations, etc.) afin de conforter ou de créer une silhouette urbaine de qualité.

Protéger le patrimoine végétal qui participe au paysage ligérien

Les arbres exceptionnels et des arbres repères qui participent à la qualité et à l'identité du paysage du Val de Loire et de ses plateaux sont protégés : essences exotiques, sujets d'ampleur et alignement d'arbres dans les grandes propriétés, arbres repères dans l'espace urbanisé, arbres fruitiers dans l'espace agricole et viticole, etc.

Bourg de Chançay depuis le voie verte

2_UN HERITAGE LIGERIEN A RESPECTER

Au fil des siècles d'interactions entre le fleuve, son territoire et les personnes qui y habitent, un paysage rural et urbain s'est constitué. Cet environnement bâti comprend des éléments et des espaces urbains considérés comme patrimoniaux car ils témoignent du riche passé du territoire.

Les constructions considérées comme patrimoniales sont les témoins de l'épaisseur historique singulière du territoire. Au fil des siècles, des savoir-faire ont été mis en œuvre pour s'adapter au climat local, aux spécificités naturelles (relief, risques, vents dominants, ensoleillement, etc.) et pour satisfaire aux besoins des habitants (circuler, habiter, produire, cultiver, extraire, commercer, apprendre, soigner, défendre, se rassembler, …, voire se montrer, se mettre en valeur).

Une forme urbaine est un espace bâti d'une certaine taille qui présente une cohérence selon des critères qui interagissent : le type de constructions (architecture, volumétrie), les caractéristiques de l'espace public, la végétalisation, le relief et les relations entre ces éléments (rapport à l'espace public, rythme des rues, insertion dans la géographie, etc.). Elle dessine des silhouettes qui contribuent au caractère des paysages ligériens.

2.1_CONNAITRE D'OU L'ON VIENT

Identifier les éléments de patrimoine bâti témoins des siècles d'histoire du territoire.

Ces constructions protégées sont aussi bien des témoins de la grande histoire que de celle de la vie quotidienne des habitants du château au bâti rural, de l'école au puits dans la rue, etc.

Comprendre la formation des bourgs et des espaces habités

Chaque forme urbaine a été caractérisée, des plus traditionnelles et typiques (centres-bourgs, noyaux ruraux, coteaux belvédères, vallons urbanisés) aux plus récentes (les quartiers composés, les quartiers spontanés et les espaces monofonctionnels non résidentiels).

2.2_PRESERVER LES TEMOINS DU PASSE AFIN DE COMPRENDRE D'OU L'ON VIENT

Faire de toute intervention sur un élément de patrimoine bâti une chance pour sa préservation et sa mise en valeur architecturale et d'usage.

Pour cela, la réhabilitation, voire les extensions ou constructions annexes sont encadrées dans le respect des caractéristiques correspondant à chaque type de patrimoine :

- Les logis
- Les châteaux, manoirs et grandes propriétés
- L'habitat de villégiature
- Les maisons bourgeoises et maisons de maître
- Les propriétés viticoles
- Le bâti rural
- Les maisons de bourg
- Le petit patrimoine
- Les équipements
- Les bâtiments artisanaux et industriels
- Le patrimoine troglodytique

Être attentif à la bonne insertion des nouvelles constructions dans l'environnement urbain patrimonial

L'insertion de nouvelles constructions au sein des centres-bourgs et noyaux ruraux traditionnels, des vallons urbanisés et des coteaux belvédères veillera à respecter les caractéristiques fondamentales de ces espaces.

2.3_DONNER UNE NOUVELLE VIE AUX ELEMENTS PATRIMONIAUX

Faire vivre les grandes propriétés

Des usages nouveaux, qui viennent dynamiser le territoire et participent à la préservation et la mise en valeur des grandes propriétés, sont développés (projet de centre de recherche dans le parc de La Vallière à Reugny, développement de l'activité de la Bourdaisière à Montlouis-sur-Loire, hébergements touristiques dans les parcs du château de Véretz et du château du Mortier à Monnaie).

Favoriser l'occupation et la mise en valeur du patrimoine bâti dans le respect de ses caractéristiques architecturales

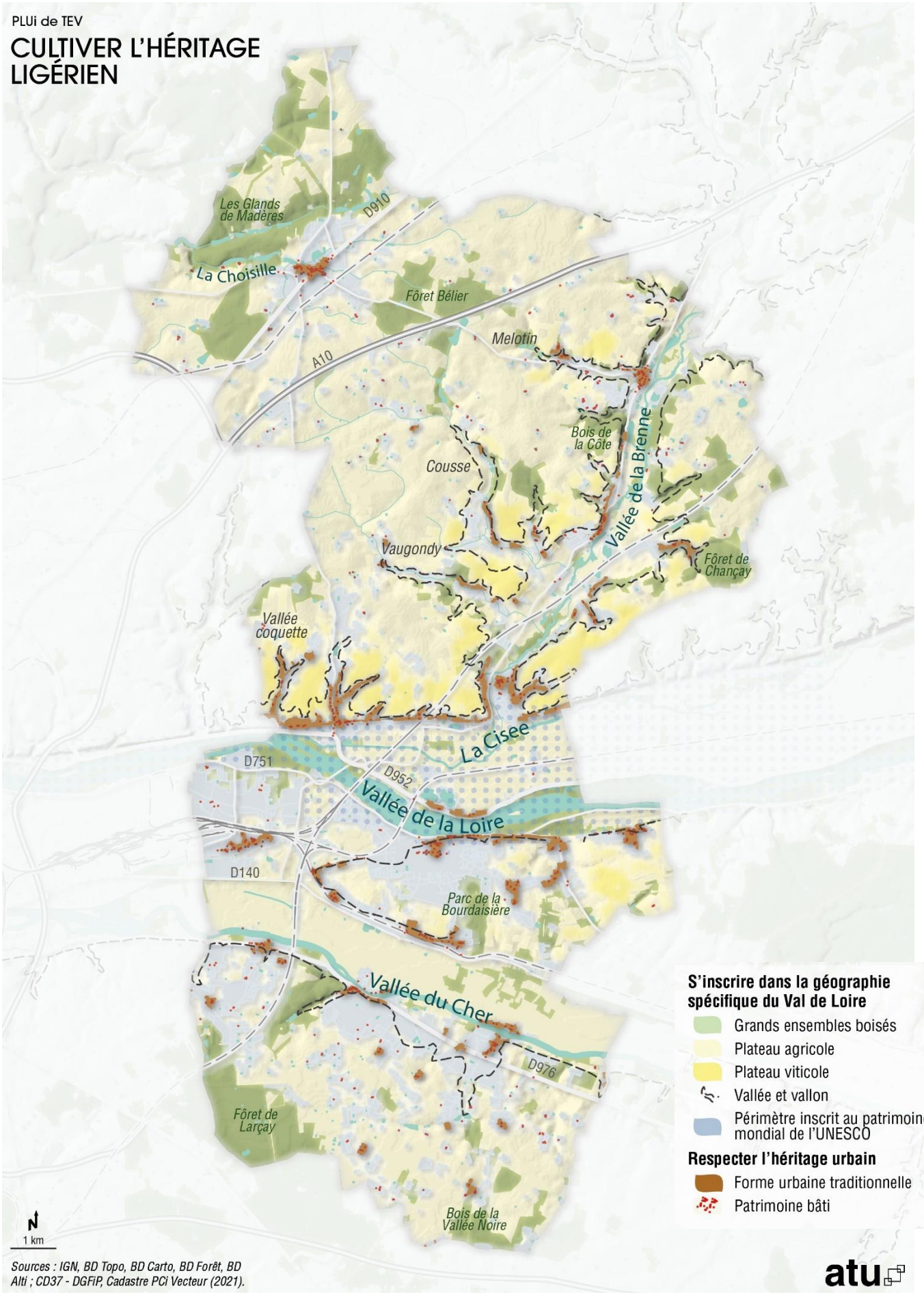
Les constructions traditionnelles ont des caractéristiques (organisation, matériaux, implantations…) qui les rendent efficaces pour l'adaptation au changement climatique. Elles sont précieuses pour l'avenir des bourgs et des hameaux. Elles sont amenées à évoluer avec les modes de vie contemporains (habitat, tourisme…). Ces évolutions sont encadrées pour que leurs richesses patrimoniales soient respectées et mises en valeur.

Dans l'espace rural, les constructions traditionnelles, ne correspondent plus toujours aux nécessités de l'activité agricole, leur changement de destination (hébergement touristique, l'habitat…) permet leur préservation lorsqu'elles réunissent les conditions de desserte et d'équipement leur permettant d'évoluer.

Créer les conditions de la vitalité des vallées, coteaux ou hameaux viticoles

Les vallées viticoles, les coteaux, les hameaux sont des espaces patrimoniaux de cohabitation ancestrale d'une activité à dominante viticole et d'une fonction résidentielle. Ce mode de vie, typique du territoire est préservé dans cette diversité.

Château du Mortier, Monnaie


PLUi de TEV
CULTIVER L'HÉRITAGE LIGÉRIEN
Les Glands de Madères
D910
La Choisille
Fôret Bélier
Melotin
A10
Bois de la Côte
Vallée de la Brenne
Cousse
Vaugondy
Fôret de Chançay
Vallée coquette
La Cisee
D751
D952
Vallée de la Loire
D140
Parc de la Bourdaisière
Vallée du Cher
D976
Fôret de Larçay
Bois de la Vallée Noire
N
1 km
S'inscrire dans la géographie spécifique du Val de Loire
Grands ensembles boisés
Plateau agricole
Plateau viticole
Vallée et vallon
Périmètre inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO
Respecter l'héritage urbain
Forme urbaine traditionnelle
Patrimoine bâti
Sources : IGN, BD Topo, BD Carto, BD Forêt, BD Alti ; CD37 - DGFiP, Cadastre PCi Vecteur (2021).
atu

CHAPITRE 3 : ŒUVRER POUR UN TERRITOIRE OUVERT QUI SE DIVERSIFIE ET S'ENGAGE DANS UN DÉVELOPPEMENT PLUS RAISONNÉ

Un développement plus soutenable sous-tend un rééquilibrage en renforçant la part des activités économiques, une poursuite de la croissance de l'offre de logements selon un modèle plus sobre et résilient, connecté à des mobilités alternatives à la voiture. Cette densification douce prend davantage en considération la présence de la nature, la qualité des sols, le cycle de l'eau, les risques naturels, les formes urbaines et architecturales adaptées au changement climatique.

1_PROMOUVOIR DE NOUVEAUX MODES D'HABITAT

Touraine-Est Vallées est un territoire résidentiel avec une croissance modérée de la population (0,8% par an entre 2009 et 2020), marqué par un vieillissement et une diminution de la taille des ménages importants. La production de logements est soutenue : entre 2009 et 2022, 3 054 logements ont été commencés soit 218 logements par an en moyenne.
Le parc de logements à dominante de maisons individuelles est en cours de diversification : 36% des logements commencés entre 2009 et 2022 sont des logements collectifs, 16% sont des logements individuels groupés. Le parc de logement social représente 12% du parc de résidences principales en 2020. Par ailleurs, les communes de Montlouis-sur-Loire et La Ville-aux-Dames doivent disposer d'au moins 20% de logements locatifs sociaux.
Le PLH 2019-2024 fixe comme objectif la construction de 221 logements par an soit 1 300 sur 6 ans dont :

- 21% de logements locatifs sociaux ;
- 34% de logements collectifs ;
- 54% de T3 ou moins.

Le bilan à mi-parcours (2020-2022) indique un dépassement des objectifs avec la construction de 259 logements par an (776 logements au total) et une répartition inégale de la production.

Le territoire est bien équipé en commerces et services, organisé spatialement selon quatre niveaux de rayonnement avec Montlouis-sur-Loire comme polarité structurante et la Ville-aux-Dames, Vouvray et Monnaie comme polarités intermédiaires. Près d'un commerce ou service sur deux est localisé entre Loire et Cher. L'offre commerciale est en forte progression mais le maintien des commerces dans les centres-bourgs est parfois difficile. Trois équipements sur quatre sont implantés dans les centres-villes et centres-bourgs.

Le territoire actuel résulte des spécificités liées à son histoire, sa géographie, ses richesses et ses risques, ses architectures, savoir-faire et modes d'occupation, etc. Nous héritons de ce cadre de vie pour l'habiter et préparer le futur. Le projet vise donc à s'appuyer sur les richesses du territoire pour construire cet avenir.
Depuis la fin du XXe siècle, sous l'influence de la périurbanisation de l'agglomération tourangelle, les bourgs se sont renforcés, certains devenant de véritables petites villes. La diversité des époques et des modalités de l'urbanisation a créé des espaces aux caractéristiques variées. La cohabitation des différents quartiers, très structurés ou édifiés au fil des opportunités, crée des espaces parfois composites qui constituent des cadres de vie en devenir. Un certain nombre de dents creuses notamment dans les espaces d'habitat individuel sont à investir dans le respect du contexte urbain et paysager. Les grandes voies qui ont été le support du développement deviennent souvent des coupures, voire des sources de nuisances ou de risques.
Enfin, l'espace agricole et naturel a été de plus en plus investi par les constructions. Un paysage mêlant des espaces de résidence, de travail, des infrastructures de déplacement s'est ainsi constitué.

Enjeux :

- la vitalité démographique
- la mixité intergénérationnelle et sociale
- la réponse aux besoins diversifiés des habitants actuels et futurs
- l'adaptation de l'offre existante aux usages et au changement climatique
- une nouvelle offre d'équipements, de commerces et de services en cohérence avec l'évolution de la population

Place de la Guérinière, Véretz

1.1_ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS ET ATTENUER LES EFFETS DE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION EN S'INSCRIVANT DANS LES OBJECTIFS DU PLH

Créer les conditions pour une légère croissance démographique

L'objectif est d'atteindre environ 44 900 habitants d'ici à fin 2034, en passant d'une croissance annuelle de 0,8% entre 2009 et 2020 à une croissance annuelle de 0,7% entre 2020 et fin 2034.
Pour atteindre cet objectif, la production d'environ 2400 logements est nécessaire entre 2025 et fin 2034 dont un peu moins de la moitié pour répondre au desserrement des ménages.

Répondre à la variété des parcours et cycles de vie en poursuivant la diversification de l'offre de logements

- Mettre l'accent sur la production d'une offre locative privée et poursuivre la production de logements locatifs sociaux particulièrement à La-Ville-aux-Dames, Montlouis-sur-Loire et Vouvray
- Produire davantage de logements collectifs pour répondre à la hausse de petits ménages (jeunes et séniors), permettant des mouvements de rotation au sein du parc existant
- Accroitre l'offre de logements et d'hébergement pour des publics spécifiques (institut médico-éducatif, résidences séniors, foyer de vie à la Bellangerie à Vouvray, etc.)
- Organiser l'accueil des gens du voyage sur les communes de Montlouis-sur-Loire et Véretz
- Ouvrir la possibilité d'une offre « d'habitat léger »

1.2_PRIORISER LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL DANS LES BOURGS

Renforcer l'organisation urbaine articulée autour de centres-villes et centres-bourgs vivants

L'accueil des habitants est privilégié au plus proche des équipements et services à la population. Autour des centres traditionnels, le renforcement et la structuration des centralités s'appuie en particulier sur les espaces interstitiels et les espaces composites bien situés. Il contribue ainsi à unifier l'espace urbain entre patrimoine et modernité. Les friches, les dents creuses, les terrains et constructions en mutation, constituent des opportunités de reconquête d'espaces en déshérence (ex : l'usine Cosson à Vernou-sur-Brenne, la friche commerciale à Véretz, etc.).
Il en est de même de certains quartiers vieillissants comme celui de la Croix Blanche à Montlouis-sur-Loire.

Les communes de Véretz et d'Azay-sur-Cher se sont développées sur le plateau. Le « Grand Bourg » d'Azay-sur - Cher est déjà une projection de l'avenir de la commune. À Véretz, l'urbanisation et les équipements se rapprochent du hameau de la Vitrie qui devient ainsi un espace d'accueil de nouveaux habitants.

Au Nord de la Loire, les vallées viticoles, traditionnellement actives et résidentielles, sont aussi des espaces de vie insérés dans le territoire. À ce titre, la vallée de Cousse à Vernou-sur-Brenne a été un pôle secondaire de la commune avec son école (aujourd'hui centre de loisirs).

Requalifier les abords des voies routières

De nombreux centres-bourgs ou centres-villes sont traversés ou tangentés par de grandes voies routières. La qualité de ces façades urbaines est un enjeu important pour le territoire.

Il s'agit selon les situations d'une mise en valeur patrimoniale comme à Véretz, de revaloriser les entrées de bourg ou de ville comme à Vouvray, de requalifier des traversées pour les communes de Monnaie et Azay-sur-Cher ou de ménager des entrées de bourg comme à Reugny.

Renforcer des espaces de nature qui participent de la qualité du cadre de vie des habitants

Le développement du territoire étant priorisé sur les bourgs, le territoire agro-naturel est préservé. La constructibilité y est réduite à l'évolution des constructions existantes.

Cependant, les plateaux ont été de tous temps habités : hameaux, fermes isolées, grandes propriétés. L'occupation de ces constructions et leur mise en valeur nécessitent souvent des évolutions, annexes ou extensions. Le projet est de permettre ces évolutions en préservant le caractère patrimonial.

Au sein des quartiers urbains, la présence de la nature participe à la qualité du cadre de vie. C'est pourquoi :

- Dans tout projet (quartier, construction résidentielle, économique, équipements, etc.) on sera attentif aux caractéristiques du site et de son environnement afin de s'y intégrer harmonieusement.
- Le caractère verdoyant de certains quartiers dont le cadre de vie répond aux besoins de développer la nature en ville sera préservé, voire renforcé si nécessaire
- La présence de la nature dans la vie quotidienne vise à être augmentée : créer des espaces verts à proximité des lieux de vie des habitants, concevoir les espaces habités en relation avec les espaces de nature, donner à voir les continuités écologiques, etc.

Renforcer le service aux habitants

Des projets d'entretiens, de réhabilitation, de restructuration des équipements (mise aux normes, fonctionnalité, etc.) sont projetés.

L'offre d'équipements de proximité est complétée, notamment en termes de sport, de culture et de santé par de nouvelles extensions de l'existant, de nouveaux projets de construction.

Halles, Vouvray

2_DECARBONER LES MOBILITES POUR LA DESSERTE DU TERRITOIRE ET DE SES CENTRALITES

Le territoire de Touraine-Est Vallées est raccordé à la Métropole et aux communautés de communes voisines, notamment celle du Val d'Amboise, par des axes routiers porteurs de développement résidentiel et/ou économique. Toutefois, il se caractérise par la présence d'éléments naturels (Cher et Loire) et artificiels (réseau ferroviaire) majeurs qui scindent le territoire en plusieurs parties et qui limitent les déplacements du Nord vers le Sud (et inversement). Par conséquent, la voiture reste le moyen de déplacement privilégié des habitants. Pour décarboner les mobilités du territoire, le projet ambitionne de créer les conditions pour favoriser l'usage des transports collectifs, accentuer les mobilités actives et développer les usages partagés de l'automobile. Il s'appuie sur les réseaux et offres de services existants et en projet (réseau ferroviaire, réseau cyclable, système des pôles d'échanges multimodaux…).

Enjeux :

- L'accessibilité multimodale à la métropole et à l'ensemble des équipements, commerces et services de l'agglomération
- Les relations entre les différentes parties du territoire de Touraine-Est Vallées
- La mise en système des différents réseaux de déplacements
- La qualité des aménagements

2.1_FAVORISER LES MODES ACTIFS POUR LES DEPLACEMENTS DU QUOTIDIEN

Poursuivre la réalisation d'itinéraires cyclables structurants à l'échelle communautaire via la mise en œuvre du schéma directeur

- Renforcer les liens avec la métropole : entre Monnaie et le Nord de Tours, entre la Ville-aux-Dames, Montlouis-sur-Loire et Saint-Pierre-des-Corps et entre le Sud du Cher et Saint-Avertin
- Renforcer les liens entre Reugny, Chançay et Amboise, notamment vers la gare
- Améliorer les liens entre le Nord et le Sud de Touraine-Est Vallées et notamment par le réaménagement du pont Charles-de-Gaulle sur la Loire, la création d'un nouveau franchissement doux au-dessus des voies ferrées entre le Nord et le Sud de la Ville-aux-Dames et la création d'un nouveau franchissement doux sur le Cher entre Larçay et La Ville-aux-Dames

Aménager des liaisons douces, piétons et vélos, de proximité

L'aménagement de cheminement doux est projeté au sein des communes pour desservir les équipements scolaires, sportifs, culturels et de loisirs et pour accompagner le développement urbain.

Rééquilibrer les fonctions sur l'espace public

La requalification d'espaces publics, notamment le long des routes départementales dans la traversée de certains bourgs, est prévue afin de redonner place et sécurité aux piétons et aux cyclistes tout en respectant la hiérarchie des réseaux viaires existants, et en redonnant une qualité aux espaces publics (simplicité, sobriété…).

Veiller à la qualité des aménagements

Les aménagements doivent prendre en compte la sécurité des usagers, l'ombrage, le confort, le stationnement…afin d'encourager le développement de la pratique du vélo et de la marche par tous les publics.

2.2_FACILITER LA COMPLEMENTARITE DES DIFFERENTS MODES DE DEPLACEMENT

Aménager et organiser des pôles d'échanges multimodaux

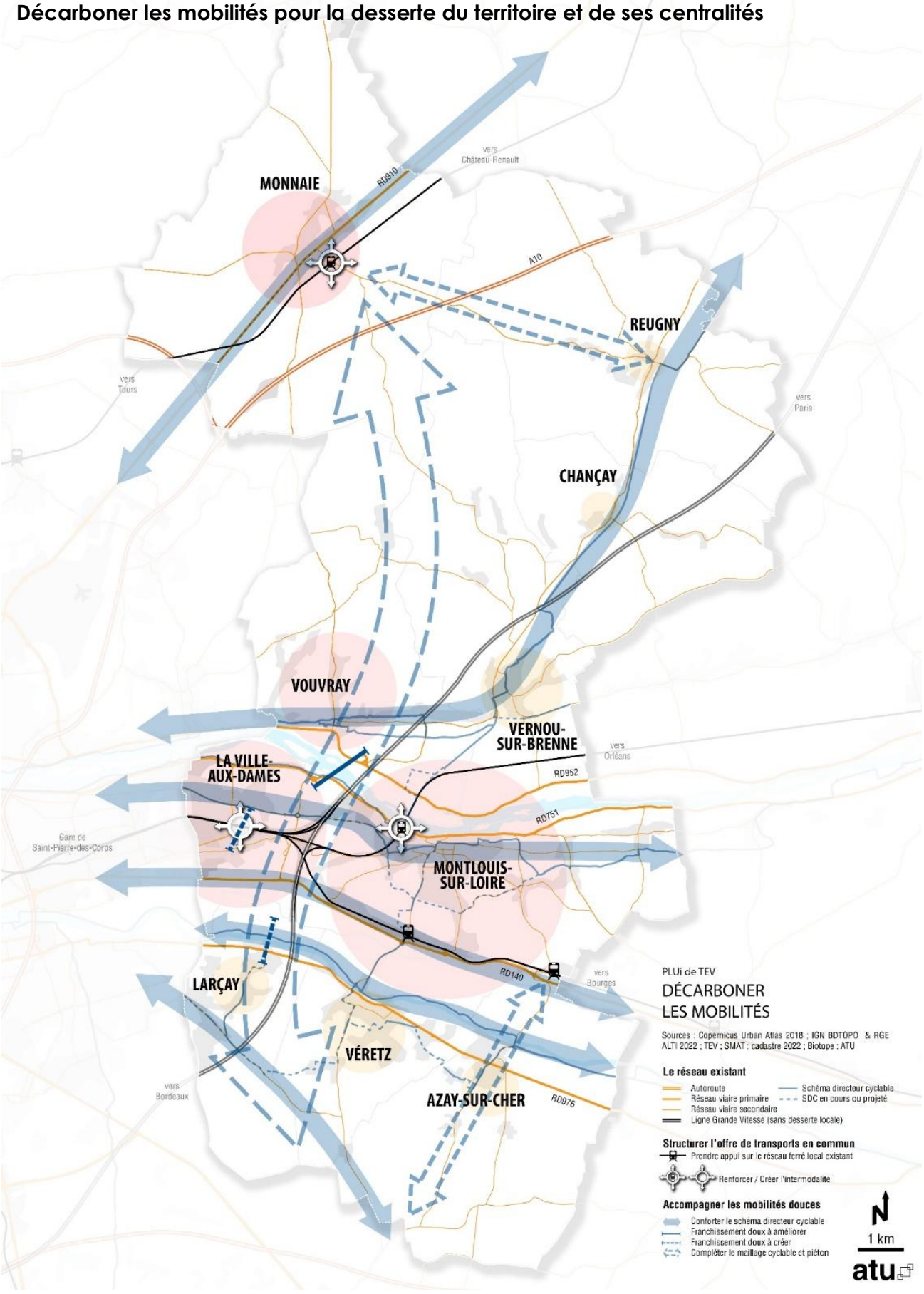
Afin de mieux articuler les réseaux de transport et permettre aux habitants d'utiliser un autre mode que leur voiture individuelle, la gare à Monnaie et une future halte ferroviaire entre la Loire et le Cher à La-Ville-aux-Dames sont identifiées dans le cadre du service express métropolitain comme pôles d'échange multimodaux. Il s'agit alors de prévoir le développement des espaces publics notamment les stationnements aux abords de ces gares existantes ou futures, d'organiser les rabattements et de renforcer la densité et la mixité des fonctions à leur proximité.

Encourager l'intermodalité

L'accessibilité tous modes des gares (Montlouis-sur-Loire, Véretz…) doit être améliorée et mise en adéquation entre l'offre de train et l'offre en espaces publics (stationnement, parcs à vélos, arrêts de cars…). Le réseau d'aires de covoiturage inscrit dans la stratégie départementale est à développer.

Gare, Monnaie

Décarboner les mobilités pour la desserte du territoire et de ses centralités



3_RENFORCER LE POIDS ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

Touraine-Est Vallées compte 10581 emplois en 2017. La dynamique économique se caractérise par une croissance du nombre d'emplois jusqu'en 2012. L'économie présentielle est majoritaire car liée à la vocation résidentielle dominante du territoire : 6 emplois présents sur le territoire pour 10 actifs occupés y résidant en 2017. Cependant, les secteurs productifs (agriculture, industrie, construction) sont bien représentés. En particulier, la communauté de communes est le premier espace de production viticole de l'Agglomération Tourangelle. S'il n'y a pas de grand site touristique, le territoire est parsemé de pépites identitaires du paysage du Val de Loire et est parcouru par les deux grands itinéraires cyclables que sont le Cher et la Loire à vélo.
Deux axes routiers d'agglomération sont porteurs d'un développement économique qui se prolonge (RD140) ou qui pourrait se prolonger sur le territoire de Touraine-Est Vallées (RD910). 54% du foncier économique est impacté par le PPRI dont notamment les principales zones d'activité situées à la Ville-aux-Dames et Montlouis-sur-Loire. Les 16 zones d'activités regroupent un emploi sur deux. Les principales zones en termes d'emploi sont la zone commerciale des Fougerolles à La Ville-aux-Dames, la zone d'activité de Conneuil à Montlouis-sur-Loire et celle de l'Étang Vignon à Vouvray. La baisse du rythme de production de locaux d'activité dans les années 2010 (8440 m2 par an) est liée en partie à la contraction de l'offre foncière. Une dizaine d'hectare foncier est mobilisable à court moyen et long terme au sein des ZA, bien que souvent sous contrainte du risque inondation. Quelques friches sont présentes sur le territoire.

Enjeux
- l'inscription au sein des dynamiques de développement métropolitaines, régionales et nationales
- le renforcement des filières les plus dynamiques
- la diversification des activités
- la cohabitation avec les espaces résidentiels
- la mise en valeur touristique

3.1_ACCUEILLIR DE NOUVELLES ENTREPRISES

Créer les conditions pour accueillir de nouveaux emplois et maintenir la vocation économique

L'objectif est de maintenir une vocation économique par l'accueil d'environ 1900 emplois supplémentaires. Pour cela, la création de 9400 m² de locaux d'activité par an est nécessaire ce qui représente une légère augmentation de rythme de construction.

Proposer des espaces d'accueil diversifiés pour répondre aux besoins

- Favoriser l'optimisation foncière (densification, mutualisation…) au sein des ZA stratégiques situées sur des axes économiques dans le prolongement de la métropole (RD910, RD751, RD140) et au sein des zones d'activité avec du potentiel de renouvellement : l'Etang Vignon (Vouvray), Les Ormeaux-Thuisseau (Montlouis-sur Loire), Bois de Plante (La Ville-aux-Dames).
  Certaines friches constituent des opportunités pour un renouveau économique notamment l'ancien centre de ravitaillement des essences à Monnaie, le Bout du potager à Véretz (ancienne champignonnière) et la friche Pinder à Monnaie
- Aménager de futurs pôles économiques en développant la zone d'activité dynamique de l'Etang Vignon à Vouvray et en s'appuyant sur l'axe économique de la RD910 pour développer la ZA de La Carte à Monnaie
- Poursuivre le développement de Qualiparc à Montlouis-sur-Loire
- Accueillir des projets innovants qui bénéficient de la qualité du Val de Loire tel que le projet de centre de recherche dans le parc de La Vallière à Reugny
- Favoriser le développement économique des zones d'activité dites « ordinaires » (Pidellerie à Véretz, le May à Azay-sur-Cher) dans les bourgs ou proche de ces derniers (Launay et Foujoin à Vernou-sur-Brenne)
- Valoriser les sols avec la pérennisation d'une gravière dans la vallée de la Loire dans le cadre du schéma régional des carrières en veillant à son intégration paysagère

Faire participer l'activité économique à la vitalité des centres et des quartiers

- La fonction commerciale des centres-bourgs et centres-villes est très importante pour leur rôle dans la fédération du territoire. Pour maintenir la vitalité commerciale, cette fonction est parfois protégée.
- Les centres doivent aussi pouvoir accueillir d'autres activités économiques, et notamment le service à la personne, dans le respect des formes urbaines dans lesquelles elles s'insèrent et dans la préservation de la qualité de vie des habitants.

Insérer l'activité économique dans son environnement

L'insertion dans leur environnement des nouvelles activités à vocation économique doit être soignée et adaptée au contexte. Ainsi un recul des constructions est privilégié vis-à-vis des lisières agricoles et naturelles. Les hauteurs sont adaptées selon la proximité des espaces résidentiels (le May à Azay-sur-Cher et la Pidellerie à Véretz…). Des cheminements doux sont créés ou prolongés pour mieux relier les zones d'activité à leur environnement. L'aménagement d'une nouvelle façade urbaine le long de la RD910 qualifiera l'entrée de ville économique de Monnaie.

3.2_FAIRE DE L'AGRICULTURE UN PILIER DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET UN AXE D'INNOVATION

Préserver l'activité agricole

Les terres agricoles et sylvicoles - terres précieuses – sont protégées. L'implantation des nouvelles constructions agricoles et les changements de destination du bâti agricole sont encadrés.

Valoriser et promouvoir la viticulture, une activité emblématique de Touraine-Est Vallées

La constructibilité des terres agricoles classées en AOC est très limitée : Les nouvelles constructions agricoles ainsi que celles complémentaires à cette activité se situeront à proximité de celles existantes et dans les hameaux.

Faciliter la diversification de l'activité

Le développement des circuits courts (vente à la ferme), l'hébergement touristique (gites et chambres d'hôtes), la production d'énergies renouvelables… sont possibles afin de favoriser le dynamisme économique de cette filière.

Gérer les cohabitations avec l'activité résidentielle

Dans l'espace agricole, l'implantation des annexes et des extensions des logements est possible dans un espace délimité afin de préserver des lisières naturelles. Dans les futurs quartiers, des lisières en interface entre l'espace agricole et l'espace urbain sont aménagées.

3.3_DEVELOPPER UN TOURISME DURABLE ORIENTE VERS LA DECOUVERTE DU TERRITOIRE

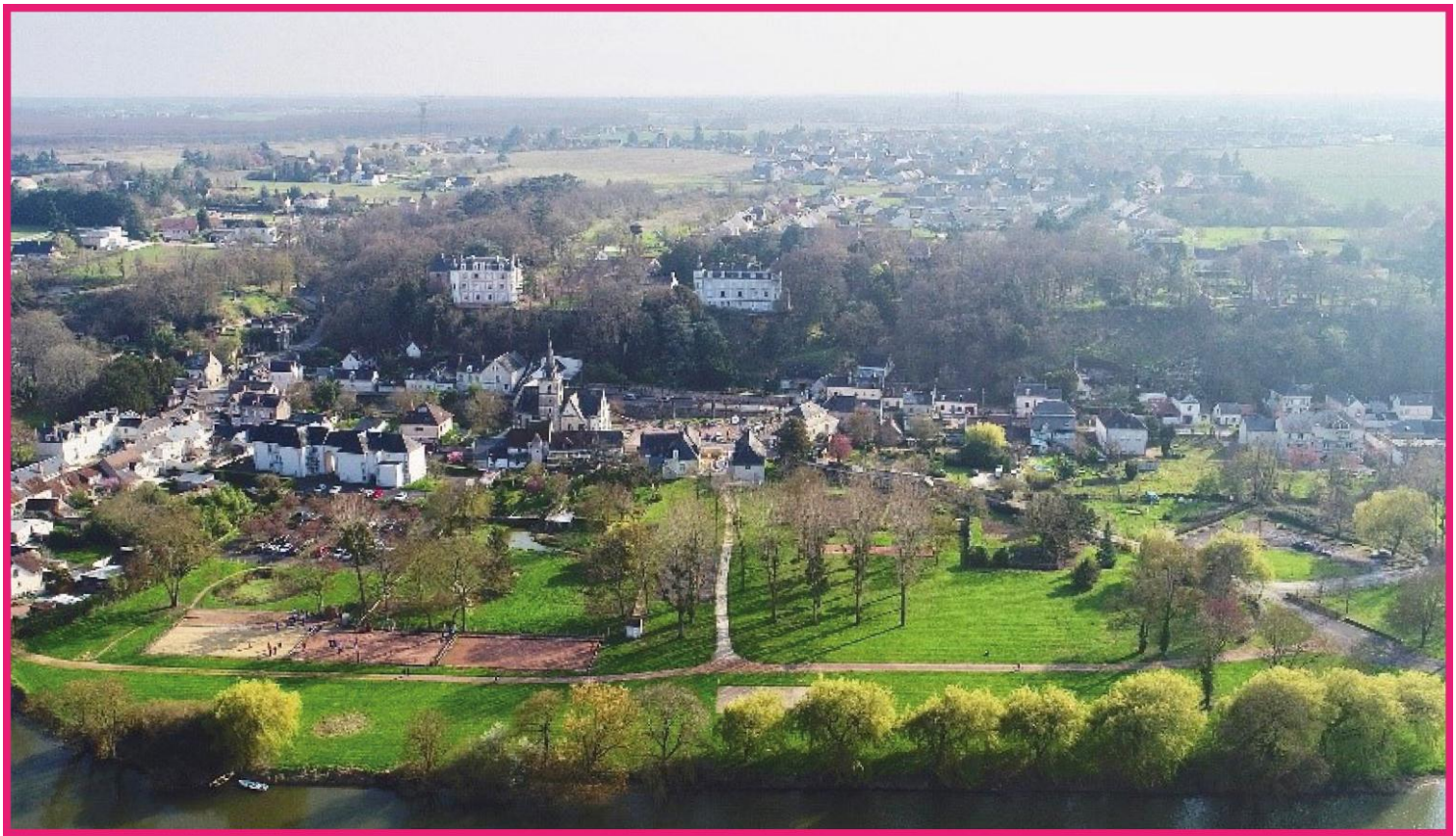
Mettre en valeur les espaces naturels

Il s'agit de valoriser les grands espaces naturels comme la vallée de la Brenne, les bords du Cher, de la Loire, l'étang de Monnaie, etc. dans le respect des sensibilités écologiques et paysagères notamment en structurant les parcours de randonnées pédestres et cyclistes.

Qualifier et diversifier l'offre d'hébergement touristique dans le respect des sensibilités écologiques et paysagères

Les projets d'hébergement touristique permettant la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager et la vitalité économique du territoire sont rendus possibles (châteaux de la Bourdaisière, du Mortier, de Véretz…).
La possibilité est aussi donnée de changer de destination notamment vers des gites et chambres d'hôtes des bâtis anciens ruraux identifiés, notamment des granges, dans l'espace agricole et naturel.

Vignes et ZA Etang Vignon à Vouvray



CHAPITRE 4 :
DES VOCATIONS DIFFÉRENCIÉES POUR DES TERRITOIRES CONTRASTÉS

Touraine-Est Vallées, un territoire ligérien de plateaux, de vallées et de varennes présente quatre grands espaces aux caractéristiques et trajectoires différentes : entre Loire et Cher (Montlouis-sur-Loire et La Ville-aux-dames), Sud Cher (Larçay, Véretz et Azay-sur-Cher), Nord Loire (Vouvray, Vernou-sur-Brenne, Reugny et Chançay) et Plateau Nord (Monnaie).

Enjeux :

- L'identité des différents espaces
- L'unité de la communauté Touraine-Est Vallées

1_ENTRE LOIRE ET CHER, UN TERRITOIRE URBAIN QUI POURSUIT SON DEVELOPPEMENT DANS LA CONTINUITE DU CŒUR METROPOLITAIN : *MONTLOUIS-SUR-LOIRE ET LA VILLE-AUX-DAMES*

Ce territoire urbain dans la continuité du cœur de l'Agglomération Tourangelle, bien équipé et raccordé, au développement diversifié et dense, voit son attractivité augmentée avec l'amélioration de la desserte en transport en commun. Montlouis-sur-Loire affirme son rôle de polarité structurante tant résidentielle qu'économique. Contrainte par le risque inondation, La Ville-aux-Dames participe à sa mesure à cette dynamique.

Enjeux :

- Le rôle de centralité des communes de Montlouis-sur-Loire et La Ville-aux-Dames

1.1_ORGANISER UN DEVELOPPEMENT MIXTE PAR UNE DENSIFICATION DES QUARTIERS EXISTANTS ET PAR DES EXTENSIONS DANS LA CONTINUITE DES PROJETS DEJA ENGAGES

Une densification maitrisée et différenciée selon les espaces

- Poursuivre la densification des centres villes élargis et l'accompagner par une qualité renforcée des espaces publics, du végétal et du patrimoine. À la Ville-aux-Dames, renforcer la polarité de la mairie, le long de l'avenue Jeanne d'Arc, par l'implantation de nouveaux équipements, services et commerces et par la requalification sur le long terme des espaces publics et de l'ensemble du tissu bâti de part et d'autre de cette séquence
- Organiser la densification douce de certains quartiers dans leur respect de leurs caractéristiques bâties et végétales

Construire des logements diversifiés dans les futurs quartiers

Les quartiers des Hauts de Montlouis, de la Carrée et Champs Daveau à la Ville-aux-Dames seront composés d'une diversité de logements : du collectif à l'habitat individuel dense.

Favoriser la mixité des fonctions

- restructurer de deux pôles commerciaux de proximité en projet mixte est projetée
- renforcer l'offre d'équipements de proximité à la Ville-aux-Dames (cimetière, pôle d'équipements) et à Montlouis-sur-Loire (pôle de loisirs, gymnase…).

Renforcer le développement économique

- Optimiser le foncier dans les zones d'activité anciennes et attractives situées le long de la RD140 et le RD751
- Prévoir de nouveaux espaces hors zone inondable sur la commune de Montlouis-sur-Loire avec, en particulier, la poursuite du projet de Qualiparc

Renforcer les dessertes ferroviaires

La création projetée d'une halte ferroviaire à la Ville-aux- Dames et l'amélioration de l'accessibilité aux gares de Montlouis-sur-Loire renforceront l'accessibilité et l'attractivité de ce territoire tant pour le logement que pour les activités économiques.

1.2_S'APPUYER SUR LE PAYSAGE POUR FAIRE PROJET

Renforcer la nature en ville et l'accès aux espaces naturels

- Encourager la préservation les cœurs d'ilot plantés dans l'espace urbain
- Créer des trames végétales dans les nouveaux quartiers en prolongation de celles existantes
- Ouvrir au public de grands espaces naturels (bois des Bredins à Montlouis-sur-Loire, forêt alluviale de la Ville-aux-Dames)

Protéger le paysage du Val de Loire

- Protéger les paysages de la vallée de la Loire composés notamment de l'île de la Métairie, les quais de Montlouis-sur-Loire
- Préserver et mettre en valeur les coteaux belvédères (espaces naturels, habitat traditionnel, grandes propriétés…)
- Préserver le paysage de plateau viticole de Montlouis-sur Loire en protégeant strictement les terres agricoles et en préservant le caractère verdoyant des villages, hameaux et grandes propriétés boisées.

Ile de la Métairie, La Ville-aux-Dames

2_LE SUD-CHER, UN TERRITOIRE PERIURBAIN RESIDENTIEL A EQUIPER, MAILLER ET DENSIFIER : *LARCAY, VERETZ ET AZAY-SUR-CHER*

La RD976 qui emprunte la vallée du Cher constitue un axe de développement résidentiel de l'Agglomération Tourangelle. Ce territoire est multipolarisé au sein du tissu urbain mais sans fonction de service et d'équipement rayonnant au-delà. Il poursuit un développement à dominante résidentiel qui s'appuie sur des extensions et un renouvellement urbain qui se renforce et sur une diversification des formes urbaines à dominante individuelle.

Enjeux :
- l'accueil d'une partie du développement résidentiel du territoire
- l'offre en équipement des quartiers et le maillage des différentes polarités entre-elles
- la structuration de l'espace urbain

2.1_PROLONGER LA VOCATION RESIDENTIELLE DE CES COMMUNES EN PREVOYANT UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE

Maintenir la vitalité des centres-bourgs anciens

Les centres-bourgs historiques situés au bord du Cher bénéficient d'une qualité patrimoniale associée à une qualité des espaces publics à préserver.

S'appuyer sur les polarités et sur les axes structurants pour se développer

- Poursuivre le renouvellement urbain le long de la RD976 à Véretz (site des Acacias) et à Azay-sur-Cher (zone d'activité du May)
- Structurer, densifier et développer en s'appuyant sur les axes et les polarités : la Guérinière, la Pidellerie à Véretz, la Bergerie et Juspillard à Larçay, le grand bourg à Azay-sur-Cher
- Veiller à la cohabitation entre les activités économiques et résidentielles dans les secteurs de la Pidellerie (Véretz) et du May (Azay-sur-Cher)

Composer avec les vallons, les protéger, les renforcer

- Préserver et mettre en valeur le vallon d'Azay-sur-Cher qui traverse le bourg, du Cher aux quartiers résidentiels du plateau
- Améliorer la lisibilité des vallons de Véretz imbriqués dans l'espace urbain : la Gironde et le vallon des Ruaux
- À Larçay, aménager le vallon de la Bergerie en parc public

Protéger les paysages

- Maintenir des ouvertures visuelles sur le grand paysage en maintenant des coupures d'urbanisation (entre Véretz et Azay-sur-Cher, entre les bourgs et les gros hameaux) et en composant avec des vues dans les futurs quartiers
- Favoriser la présence de la nature grâce aux jardins dans les quartiers dits « verdoyants »
- Aménager des lisières végétales entre les futures zones à urbaniser et les espaces agro-naturels

2.2_POURSUIVRE LES DYNAMIQUES ENGAGEES SUR DES ESPACES COMMUNS DU SUD CHER, TRAITS D'UNION DE CE TERRITOIRE

- Poursuivre les projets des bords de Cher en veillant à la simplicité des aménagements afin de respecter le caractère naturel de la vallée et en proposant une complémentarité des projets : mise en valeur des maisons éclusières, aménagement d'un espace de loisirs à Véretz
- Poursuivre un développement mixte le long de la RD 976, un axe dynamique, en requalifiant les traversées des centres-bourgs et en maintenant des ouvertures sur le grand paysage
- Renouveler, mutualiser et renforcer les équipements et services de proximité
- Mailler les centralités et les pôles d'équipements en organisant des complémentarités et en créant des cheminements de circulations douces.

Centre, Azay-sur-Cher

3_LE NORD-LOIRE, UN TERRITOIRE VITICOLE MAILLE PAR UN RESEAU DE VILLAGES ET DE PETITES VILLES *: VOUVRAY, VERNOU-SUR-BRENNE, REUGNY ET CHANCAY*

Le nord de la Loire est un territoire rural structuré par des vallées et soumis à des risques naturels. Les bourgs et les villages polarisent un territoire rural avec Vouvray comme polarité principale, chef-lieu de canton. Le développement résidentiel et économique y est modéré et préserve les richesses naturelles et viticoles. Les centres-bourgs et centres-villes vivants se renforcent en conjuguant avec le patrimoine et le risque inondation. Le mode de vie des vallées viticoles, espaces de cohabitation ancestrale d'une activité à dominante viticole et d'une fonction résidentielle est préservé.

Enjeux :
- la vitalité des centres-bourgs et leur capacité à rayonner sur leur territoire
- la vie avec les risques naturels (inondation, mouvements de terrain, ruissellement)
- la préservation des richesses patrimoniales, agricoles, naturelles et paysagères

3.1_APPUYER LE DEVELOPPEMENT SUR DES BOURGS VIVANTS

- Préserver et favoriser la vitalité commerciale des centres-bourgs
- Réhabiliter et construire les espaces vacants des centres-bourgs. Dans le centre de Vouvray, il s'agira de renouveler et densifier certains ilots
- Réinvestir les friches d'activité de Vernou-sur-Brenne
- Réaliser des extensions limitées à proximité des centres, dans le respect des éléments patrimoniaux et du paysage de vallées

3.2_PREVOIR DES ESPACES DEDIES AUX ACTIVITES ECONOMIQUES

- Densifier et étendre la zone d'activité de l'Etang Vignon à Vouvray, pôle économique attractif de Touraine-Est Vallées
- Implanter un centre de recherche dans le parc de La Vallière à Reugny en veillant à son intégration paysagère et au respect de l'environnement naturel
- Préserver les terres agricoles et viticoles et permettre dans les zones d'activité de recevoir les constructions viticoles qui ne pourraient s'insérer dans les vallons ou à proximité des sites existants.

3.3_METTRE EN VALEUR LES VALLEES ET LEURS VALLONS

- Renforcer le lien entre le centre de Vouvray et la vallée de la Loire et la Cisse par la requalification de ses entrées de villes, par l'aménagement de liaisons douces, par l'accessibilité de certains espaces naturel rendus publics
- Poursuivre la dynamique d'aménagement en cours sur la vallée de la Brenne respectueuse des paysages et de la biodiversité : espaces publics, cheminements, sport et renforcement de la polarité de services à Chançay le long de la Brenne
- Préserver l'identité patrimoniale des vallons habités et des coteaux belvédères en conciliant et maitrisant l'implantation des activités viticoles et de l'habitat à Vernou-sur-Brenne, Vouvray et à Chançay
- Prendre en compte les singularités du vallon de Mélotin à Reugny et sa sensibilité environnementale en y développement un habitat léger
- Permettre des nouvelles constructions de l'ancien village de Cousse à Vernou-sur-Brenne tout en conservant son caractère verdoyant

4_MONNAIE, UNE PETITE VILLE DYNAMIQUE A CONFORTER

Ce bourg du plateau nord de l'agglomération est un pôle économique et résidentiel en devenir. Le développement d'une gare, d'itinéraires cyclables, l'arrivée de nouvelles entreprises dans la continuité des sites économiques de la métropole de Tours vont renforcer son attractivité et ses liens avec les communes limitrophes et notamment Vouvray, Reugny et les communes rurales situées au Nord.

Enjeux :
- le positionnement de Monnaie au regard du développement nord de la métropole de Tours
- le rôle de Monnaie dans la structure urbaine de Touraine-Est Vallées
- la qualité urbaine des abords de la RD910

4.1_POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL DANS LE BOURG

Valoriser le centre-ville

- Renforcer et valoriser le pôle d'équipements de la mairie : implantation d'une médiathèque, renforcement de son accessibilité piétonne
- Requalifier la RD910 afin d'y accueillir les logements, équipements et services nécessaires à la qualité de la vie urbaine : construire une façade urbaine valorisante, élargir l'espace public afin de donner une place à chaque usage, réduire son effet de coupure entre les quartiers
- Valoriser le quartier du coteau, comme articulation entre la RD910 et le pôle d'équipement de la mairie

Poursuivre l'urbanisation de l'entrée Est du bourg en lien avec le pôle gare

- Faire de la gare un pôle d'échange multimodal : valorisation du parvis de la gare, création d'un parking relais, amélioration de son accessibilité
- Renouveler le tissu urbain à proximité de la gare vers davantage de mixité
- Intégrer un nouveau quartier mixte dans ses formes et ses fonctions, ouvert sur le paysage agricole avec une façade urbaine sur la RD5

Réaliser des extensions limitées proches du centre

Une nouvelle offre de logements s'organise sur des espaces en continuité du bourg (Maison Rouge, Tourtellerie).

Poursuivre la mise en valeur de la vallée de la Petite Choisille dans le bourg

- Améliorer et renforcer l'offre d'équipements de proximité dans un cadre très paysager de qualité autour du lac et proche de la Petite Choisille
- Poursuivre la valorisation de la Petite Choisille : aménagement de cheminement, préservation d'espaces naturels précieux, mise en valeur du lavoir

4.2_AMENAGER UNE ENTREE SUD ECONOMIQUE LE LONG DE LA RD910

- Développer un pôle économique en extension et en densification de la zone d'activité existante de La Carte, bénéficiant de l'accessibilité à la départementale et d'un cadre paysager de qualité
- Construire une façade urbaine et paysagère : Préserver les bois comme séquence verte d'entrée de ville et poumon vert pour l'ensemble des usagers
- Prévoir l'infrastructure routière nécessaire à un tel développement (élargissement de la Barre du Fresne, accès par la RD910)
- Renouveler le centre de ravitaillement des essences

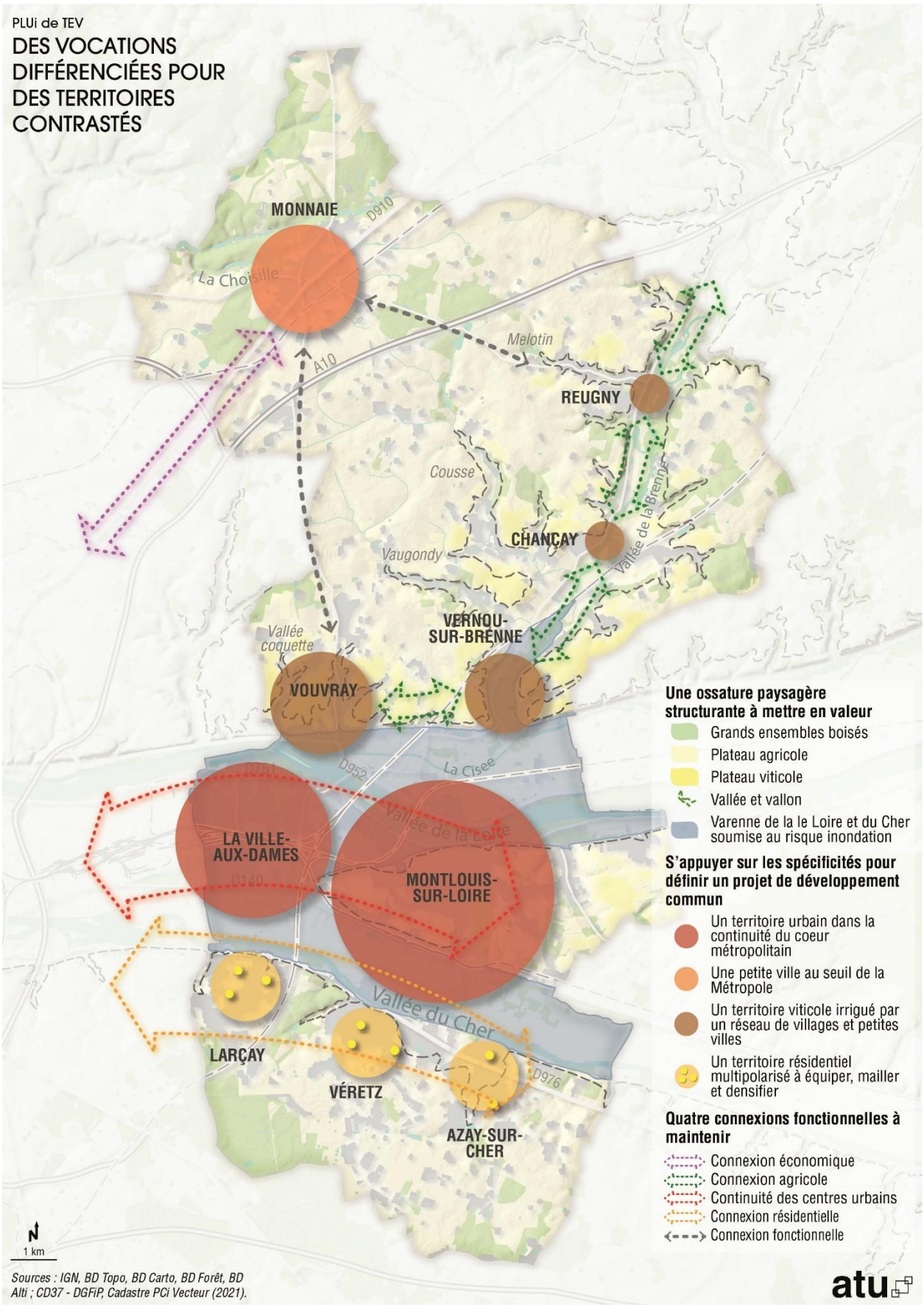

PLUi de TEV
DES VOCATIONS DIFFÉRENCIÉES POUR DES TERRITOIRES CONTRASTÉS
MONNAIE
D910
La Choisille
Melotin
A10
REUGNY
Cousse
Vallée de la Brenne
CHANÇAY
Vaugondy
VERNOU-SUR-BRÉNNE
Vallée coquette
VOUVRAY
D952
La Cisee
Vallée de la Loire
LA VILLE-AUX-DAMES
D140
MONTLOUIS-SUR-LOIRE
Vallée du Cher
LARÇAY
VÉRETZ
D976
AZAY-SUR-CHER
Une ossature paysagère structurante à mettre en valeur
Grands ensembles boisés
Plateau agricole
Plateau viticole
Vallée et vallon
Varenne de la le Loire et du Cher soumise au risque inondation
S'appuyer sur les spécificités pour définir un projet de développement commun
Un territoire urbain dans la continuité du coeur métropolitain
Une petite ville au seuil de la Métropole
Un territoire viticole irrigué par un réseau de villages et petites villes
Un territoire résidentiel multipolarisé à équiper, mailler et densifier
Quatre connexions fonctionnelles à maintenir
Connexion économique
Connexion agricole
Continuité des centres urbains
Connexion résidentielle
Connexion fonctionnelle
N
1 km
Sources : IGN, BD Topo, BD Carto, BD Forêt, BD Alti ; CD37 - DGFiP, Cadastre PCi Vecteur (2021).
atu

Photo p 17 Crédits photo : 4.1 Production ©

Photo p 37 Sébastien BONDOUX ©

COMMUNAUTÉ
Touraine-Est Vallées

PLUi

Plan
Local
d'Urbanisme
intercommunal

atu