

5 - Orientations d'aménagement et de programmation

TOME 1 :

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

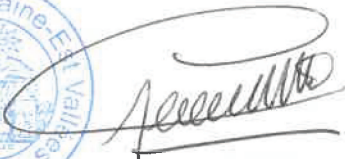


PLUi Plan
Local
d'Urbanisme
intercommunal

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




Vincent MORETTE
Président de Touraine-Est Vallées

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : ENTRE LOIRE ET CHER6

Montlouis-sur-Loire : Montlouis-Centre	7
Montlouis-sur-Loire : La Croix Blanche.....	17
Montlouis-sur-Loire : Les Hauts de Montlouis	27
La Ville-aux-Dames : Le quartier de la mairie	35
La Ville-aux-Dames : La Carrée Nord	45
La Ville-aux-Dames : Mado-Robin.....	55
La Ville-aux-Dames : Champ Daveau.....	65

CHAPITRE 2 : LE SUD CHER74

Larçay : La Plaudrie.....	75
Véretz : Le site Bizeau.....	81
Véretz : Le Coteau du Saveton	93
Véretz : Les Acacias.....	103
Azay-sur-Cher : Azay-Centre.....	113
Azay-sur-Cher : Le May.....	123
Azay-sur-Cher : Le Bourg Neuf	135
Azay-sur-Cher : Les Charpeneaux.....	143

CHAPITRE 3 : LE NORD LOIRE152

Vouvray : Vouvray-Centre	153
Vouvray : La Zone d'Activité de l'Étang Vignon	162
Chançay : La polarité de la Voie Verte	172
Chançay : La Massoterie	181

Reugny : L'entrée sud du bourg.....	191
Reugny : La Raye	201
Reugny : Parc du château de la Vallière.....	211
CHAPITRE 4 : MONNAIE.....	216
Monnaie : Monnaie-Centre	217
Monnaie : Le quartier de la Gare	227
Monnaie : Pasteur	237
Monnaie : La Maison Rouge	246
Monnaie : La Tourtellerie	250
Monnaie : La Zone d'Activité de La Carte	253
CHAPITRE 5 : ÉCHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION	264
Sources	265

Rôle et cadre légal des orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent à définir les orientations pour guider les futurs projets d'un quartier, d'un secteur ou d'un site suivant une notion d'aménagement et de cohérence d'ensemble. Elles servent ainsi de cadre au projet urbain souhaité, les aménagements prévus dans le périmètre défini par ces OAP devant être compatibles avec ces orientations.

Elles sont obligatoires sur les zones à urbaniser 1AU du PLUi. Elles peuvent également être utilisées sur des secteurs déjà urbanisés pour cadrer leur évolution.

L'article R151-6 du code de l'urbanisme précise le champ des OAP en indiquant que « les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Les OAP du PLUi de Touraine-Est Vallées

Les OAP sont construites selon une trame commune qui cadre l'aménagement du secteur concerné :

- Présentation du contexte
- Présentation des orientations d'aménagement
- Ossature urbaine et desserte
- Ossature paysagère et environnementale

Elles comportent toutes un schéma d'aménagement qui précise les grands principes d'organisation spatiale du secteur.

Tous les secteurs concernés par une OAP sectorielle sont également concernés par l'OAP thématique trame verte et bleue, certains sont concernés par l'OAP thématique patrimoine. Des mentions précisent ces renvois aux OAP thématiques.

Le lien des OAP avec les autres pièces du PLUi

Elles garantissent également la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD et constituent, avec le règlement l'un des outils permettant de traduire le projet de territoire, dans une formalisation opposable aux tiers.

Elles sont précisées et/ou complétées par le règlement. Leur périmètre est délimité sur le règlement graphique du PLUi.

Elles sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

Le PLUi de Touraine-Est Vallées compte 30 OAP sur ses 10 communes. Elles sont organisées selon les 4 unités territoriales :

- Entre Loire et Cher
- Nord Loire
- Sud Cher
- Monnaie

- ## 1.2 DESCRIPTION DU SITE

■ **Plans de repérage :**



Trame verte et bleue

Réservoir de biodiversité

Humide

Boise

Élément relais

Ouvert, humide ou boisé

Corridor

Boisé —

Inventaire des habitats naturels

Culture

Prairie mésoxérophile à hygrocline fauchée

Prairie mésophile fauchée

Le secteur de l'OAP Azay-Centre est délimité au sud par la RD 976, au nord par la rue de la Poste et à l'est par la Grande rue.

La frange est, le long de la Grande rue, présente une urbanisation traditionnelle de centre-bourg.

À la pointe ouest du centre-bourg se trouve un ensemble bâti patrimonial dont le terrain densément planté offre une entrée de ville agréable.

Cette entrée de ville dialogue avec l'OAP du May, délimitée au nord par la RD 976 et donc adjacente à la présente OAP.

Au cœur de cet « îlot » central, on retrouve de nombreux équipements scolaires et sportifs : l'espace de loisirs Jacques Revaux et Alain Foucher et plusieurs terrains de sport en extérieur, un pôle petite enfance, une école maternelle et une école élémentaire.

Une partie de l'OAP ainsi qu'une partie de la rive nord de la RD 976 est concernée par le Périmètre Des Abords des Monuments Historiques.

Un espace boisé central, le parc du Docteur Lebas, s'étire de la rue de la Poste vers le cœur d'îlot et les jardins des maisons de la Grande rue entre l'école maternelle et l'école primaire, participent également au caractère boisé de ce secteur.



La RD 976 traversant le centre d'Azay-sur-Cher, vue vers l'est.

1.3_LES ENJEUX IDENTIFIES

- Le renouvellement d'un centre-bourg aux fonctions et formes urbaines variées
- La densification en faveur de l'aménagement d'une façade urbaine sur la RD 976
- Le renforcement du réseau de circulations douces structurant l'ensemble du centre
- La préservation et le renforcement de la trame végétale



Cheminement doux entre les équipements (à gauche le pôle petite enfance) vers l'allée du parc Robert Lebas



Vue vers sur le clocher depuis la rue de la Poste

2_ LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Poursuivre et organiser le renouvellement et la densification du centre-bourg de la commune

La présente OAP vise à accompagner le renouvellement et la densification du centre-bourg de la commune d'Azay-sur-Cher en identifiant des secteurs d'opportunité de projets selon leur emplacement, leur forme urbaine et/ou leur occupation du sol actuelle.

2.1_OSSATURE URBAINE ET DESSERTE

■ Aménager une façade urbaine le long de la RD 976

- Poursuivre le développement du centre désormais élargi, notamment par le renouvellement des franges urbaines de part et d'autre de la RD 976. On veillera à ne pas densifier trop radicalement cette séquence, et à préserver les percées visuelles et une qualité paysagère globale sur cet axe, y compris sur les entrées et sorties de bourg. Les nouvelles constructions seront aménagées en alternant les reculs, plus ou moins importants afin de rythmer la façade et d'éviter un effet « couloir ».
- Aménager deux nouvelles « portes », des traversées sécurisées nord-sud sur la RD 976, une sur le secteur de l'espace de loisirs Jacques Revaux et Alain Foucher, avec un accès au site du May côté sud et au clos du May côté nord, une autre au niveau de l'arrêt de bus Azay-sur-Cher-Centre avec un accès vers le cœur d'îlot et le centre historique.

■ Engager la densification des secteurs d'urbanisation spontanés

Le clos du May (-01- sur le plan) :

Le secteur du clos du May est un espace non bâti adossé à un ensemble bâti patrimonial. Le projet s'intégrera dans cette typologie de constructions traditionnelles et mettra en valeur le mur du clos. La vue sur la vallée du Cher depuis la RD 976 et le site sera préservée. La façade sur la RD 976 sera implantée en partie à l'alignement pour mettre en valeur la « porte » et sera composée de manière à préserver et mettre en valeur les éléments de végétation existants à l'ouest. L'offre de logements sera diversifiée : des logements collectifs et/ou intermédiaires sur la RD 976 et des logements individuels du côté de la rue de la Poste afin d'assurer la transition avec le secteur de maisons plus diffuses au nord de la rue.

Le nord du parc du Docteur Lebas (-02- sur le plan) :

Le nord du parc du Docteur Lebas accueillera des logements individuels accolés. Les constructions respecteront un recul et préserveront le caractère végétal des bordures afin de s'inscrire dans la continuité de ce quartier verdoyant. Les nouvelles maisons préserveront un cœur d'îlot arboré renvoyant au caractère boisé du parc du Docteur Lebas, dont une partie devra rester accessible au public.

■ Prévoir les besoins futurs d'extension des équipements

Entre l'école élémentaire Maurice Genevoix et l'école maternelle Charles Perrault, un secteur permettra d'accueillir les potentiels besoins supplémentaires en équipements. Les futures constructions s'intégreront dans le tissu existant, entre les maisons de centre-bourg et les parcelles arborées en prenant soin d'en préserver les qualités paysagères et architecturales.

■ Optimiser la desserte viaire pour en limiter l'emprise

De manière générale, la démultiplication des voiries sera évitée. L'opération sur le clos du May (01) sera desservie par une voie allant de la rue de la Poste jusqu'au parking de l'espace de loisirs Jacques Revaux et Alain Foucher puis connectée à la RD 976 au niveau de la « porte » en face du May.

■ Poursuivre le réseau de circulations douces pour permettre de desservir les nouveaux quartiers, commerces et équipements

Des liaisons douces inter-quartier seront aménagées et/ou confortées au sein du secteur Azay-Centre. La nouvelle voirie sur l'opération du clos du May sera accompagnée d'un cheminement doux qui se prolongera au sud de l'espace de loisirs Jacques Revaux et Alain Foucher, à travers l'opération « Les terrasses du Cher », pour se raccorder au chemin piéton existant entre la RD 976 et la rue des Combattants d'AFN.

La liaison douce existante entre la RD 976 et la place de la Poste, qui permet de relier l'arrêt de bus aux équipements et au centre-bourg historique, sera préservée et mise en valeur.

Une liaison douce sera aménagée depuis la rue de la Poste afin d'accéder au parc du Docteur Lebas et de relier le réseau de cheminements doux existant en cœur d'îlot, qui permet ensuite de joindre les équipements et la RD 976.

Dans le cadre de la réalisation d'un nouvel équipement qui prendra place entre l'école élémentaire Maurice Genevoix et l'école maternelle Charles Perrault, une liaison douce entre la Grande rue et le chemin piéton existant en face du terrain de tennis pourrait être prolongée.

■ Accompagner le secteur de services et commerces de proximité rue de la Poste et place de la Poste en requalifiant l'espace public

Le regroupement de services et commerces depuis le 18 rue de la Poste jusqu'à la place de la Poste constitue un petit centre actif et attractif. Une harmonisation des espaces publics permettra de renforcer l'identité et la visibilité de ce secteur qui pourrait être désigné comme le secteur préférentiel pour l'implantation de futurs services et commerces.

■ Mettre en valeur les éléments bâtis remarquables et dégager des vues

Les éléments bâtis remarquables du centre-bourg historique, autour de la mairie et au clos du May seront mis en valeur notamment en préservant des vues lors de la réalisation de nouvelles opérations immobilières. Le muret du clos du May le long de la rue de la Poste sera préservé et rénové, une ouverture sera prévue pour l'aménagement d'un accès.

Le clocher de l'église est visible depuis le cœur de l'îlot centre et depuis le milieu de la rue de la Poste. Le projet de renouvellement de l'îlot centre s'assurera de préserver ces percées visuelles.

■ Mettre en œuvre les principes d'une architecture bioclimatique

Il s'agira d'assurer le confort d'hiver et d'été dans les futurs logements, en proposant des configurations favorisant les apports solaires et la ventilation naturelle, et limitant les déperditions thermiques.

Cette approche se traduira par des choix adaptés à chaque terrain, concernant notamment :

- L'orientation des constructions et leur volumétrie ;
- L'organisation et la répartition des ouvertures ;
- L'intégration de pergolas, balcons, loggias et de protections solaires sur les façades les plus ensoleillées.

Les aménagements paysagers aux abords des nouvelles constructions s'attacheront à :

- Proposer une diversité d'essences et de strates, afin d'assurer une présence végétale tout au long de l'année ;
- Favoriser des arbres caducs aux abords des façades les plus ensoleillées des logements, pour apporter de l'ombre en été et laisser passer les rayons du soleil l'hiver.

2.2_OSSATURE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

■ Assurer des continuités végétales

Dans le cadre du renouvellement urbain de l'ilot centre d'Azay-sur-Cher, les opérations immobilières et le traitement de l'espace public veilleront à ménager les continuités végétales et à les renforcer afin de préserver la biodiversité existante sur le secteur.

■ Accompagner le renouvellement du parc du Docteur Lebas

Le parc du Docteur Lebas pourra accueillir de nouvelles maisons orientées sur la rue de la Poste. Les futures constructions veilleront à préserver au maximum les qualités paysagères et écologiques de ce secteur. Le cœur d'ilot végétal sera conservé et des cheminements publics seront aménagés afin de permettre à l'ensemble des habitants du centre-bourg de profiter cet espace arboré qui offre un ilot de fraîcheur.

■ Poursuivre la frange plantée sur la rive sud de la rue de la Poste depuis le Clos du May

La rue de la Poste arbore un caractère paysager, résidentiel et apaisé. Les opérations futures le long de cette rue veilleront à respecter cette identité en préservant et renforçant les bordures paysagères et les reculs des constructions qui participent à la qualité de l'espace public.

■ Accompagner les circulations douces structurantes par un traitement paysager

La réalisation des futures circulations douces inter-quartier seront l'opportunité de concevoir des aménagements paysagers qui permettront de préserver l'intimité des logements alentour d'une part et de créer des continuités végétales accompagnées de noues paysagères support de biodiversité d'autre part.

Ce site est concerné par l'OAP Trame Verte & Bleue

3_PLAN

LÉGENDE

 Périmètre d'OAP

MAILLAGE ET DESSERTE, ESPACE PUBLIC

Existant :

 Voie de desserte existante
 Arrêt transport en commun
 Maillage doux existant

A créer :

 Voie de desserte à créer
 Point d'accès à créer
 Maillage doux à créer et/ou compléter

A améliorer :

 Axe principal à requalifier
 Espaces publics / Places / Plateaux, à renforcer ou requalifier

STRUCTURE BÂTIE

Bâti existant :

 Équipements et services
 Commerces et activités
 Bâti structurant

Bâti ancien à préserver :

 Bâti historique et patrimonial
 Petit patrimoine
 Ensemble bâti patrimonial

Nouvelles constructions :

 Implantation du bâti à l'alignement
 Implantation du bâti en retrait

OSSATURE PAYSAGÈRE ET NATURELLE

Existant à préserver :

 Espaces verts, parcs, prairies
 Espaces boisés, bosquets
 Continuité végétale
 Arbres exceptionnels / repères / marqueurs
 Arbres à valoriser
 Cours d'eau / plan d'eau

A créer :

 Traitement linéaire paysager
 Espaces verts à créer et/ou renforcer

A prendre en compte :

 Topographie (courbes de niveau / pas de 5m)

A valoriser :

 Vues lointaines ou remarquables

PROGRAMMATION

Renouvellement urbain, à dominante :

 Habitat
 Équipements
 Activités





COMMUNAUTÉ
**Touraine-Est
Vallées**

PLUi Plan
Local
d'Urbanisme
intercommunal



atu