

5 - Orientations d'aménagement et de programmation

TOME 1 :

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

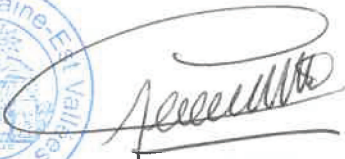


PLUi Plan
Local
d'Urbanisme
intercommunal

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

AZAY-SUR-CHER : LE BOURG NEUF

1_LE CONTEXTE

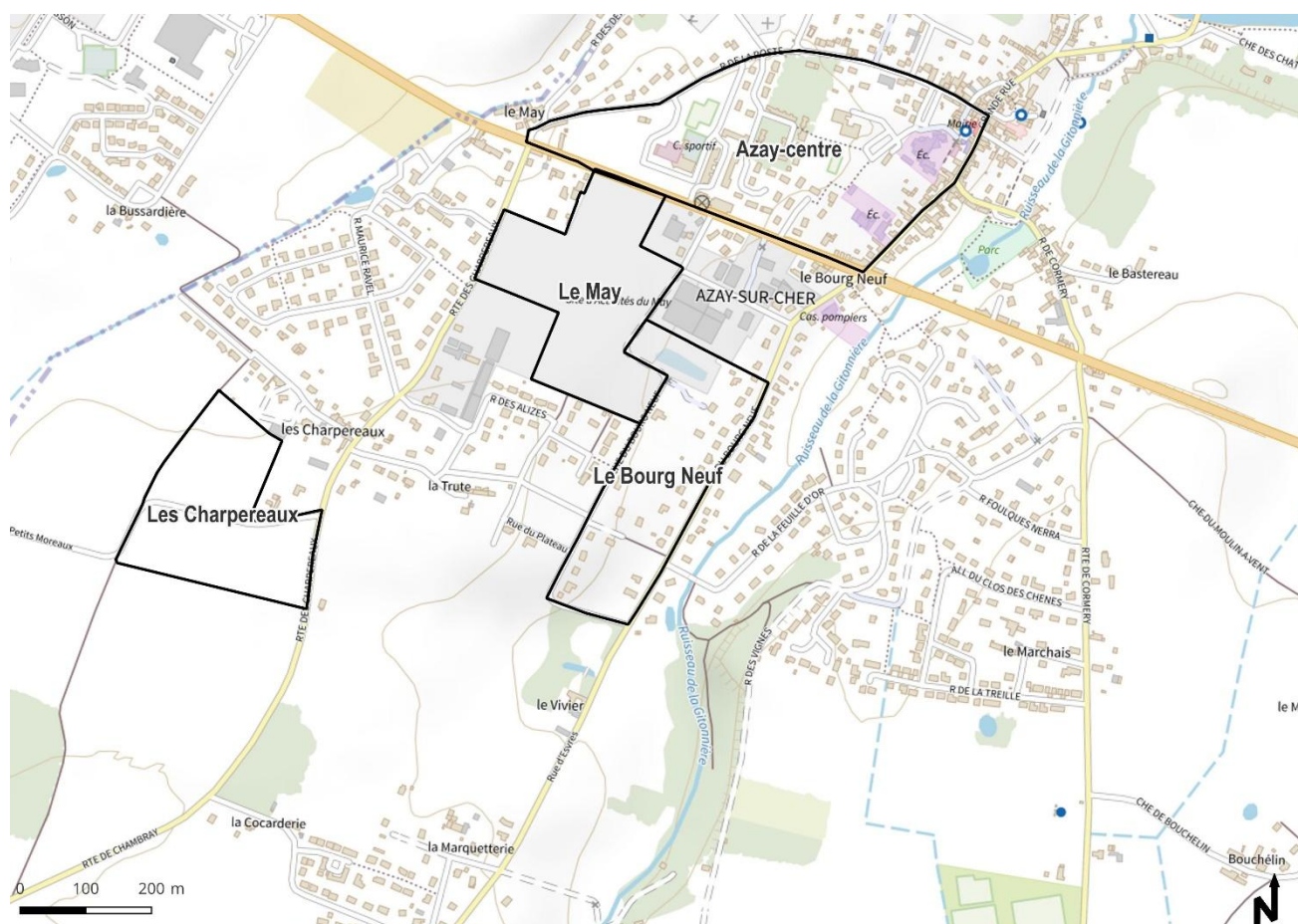
1.1_PRESENTATION DU CONTEXTE

La rue du Bourg Neuf prolonge la Grande rue historique du centre-bourg au sud de la RD 976, le long du vallon de la Gitonnière, pour desservir le hameau de la Marquetterie (une portion de la rue prend le nom de côte du Vivier, puis de rue d'Esvres sur ce hameau « satellite » du bourg).

Sur sa séquence la plus urbanisée au nord, cette rue traverse un tissu d'habitat individuel spontané :

- Sur le côté est de la rue, les fonds de jardin sont délimités par le ruisseau de la Gitonnière ;
- Sur le côté ouest, le découpage parcellaire suit un découpage en lanières orientées est-ouest jusqu'au chemin du Bourg Neuf.

Cette large bande de parcelles est-ouest, situées entre la rue et le chemin du Bourg Neuf, et desservies de part et d'autre (bien que souvent déjà redécoupées dans leurs longueurs), fait l'objet de la présente OAP.

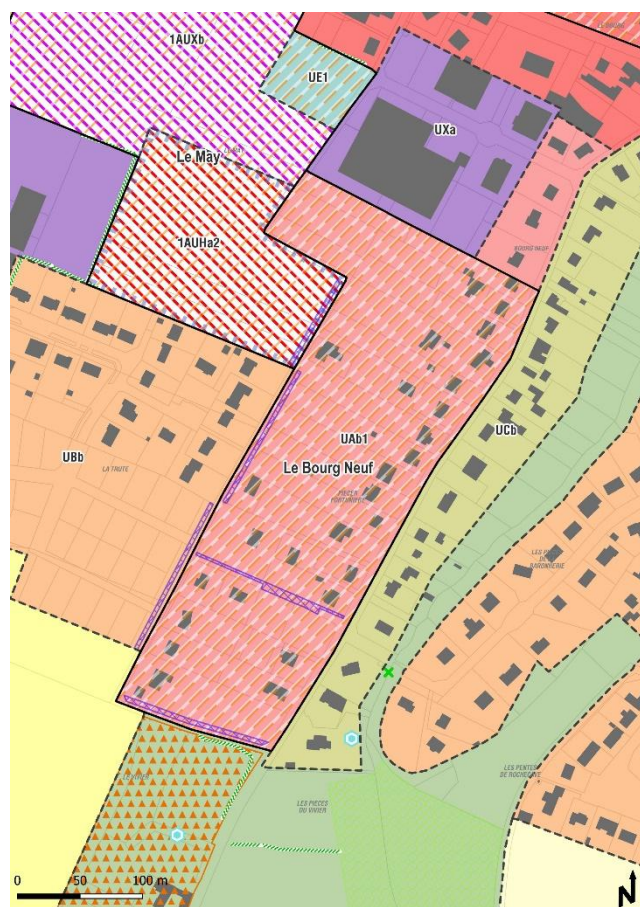


Plan de localisation

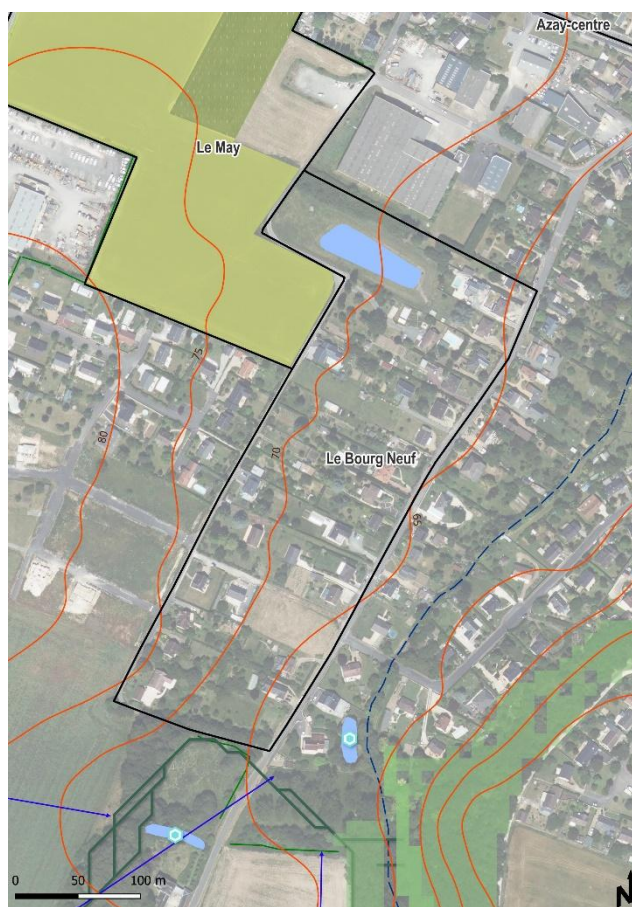
1.2_DESCRIPTION DU SITE

■ **Superficie : 6,4 ha**

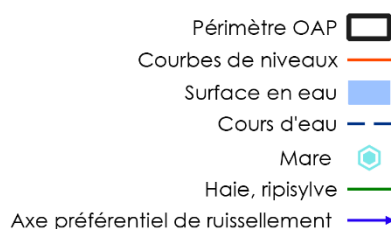
■ **Plans de repérage :**



Zonage



Trame verte et bleue



Trame verte et bleue

Élément relais

Ouvert, humide ou boisé

Corridor

Boisé

Inventaire des habitats naturels

Culture

Prairie mésoxérophile à hygrocline fauchée

Le site regroupe une trentaine de parcelles de maisons individuelles avec jardins, sur environ 130 m de large entre la rue du Bourg Neuf à l'est et le chemin du même nom à l'ouest, et environ 400 m de long du nord au sud.

Cet ensemble de terrains s'inscrit dans une légère déclivité vers le ruisseau de la Gitonnière à l'est.

Le découpage parcellaire s'est fait par acquisitions successives :

- Tout d'abord en lanières traversantes d'est en ouest, sur des largeurs comprises entre 20 et 30 m environ, dont certaines subsistent encore ;
- Puis par division en deux (chaque parcelle étant accessible par l'une des deux voies d'accès est ou ouest) ;
- Et plus récemment par redivisions (parcelles « en drapeaux » ou « second rang »).

Cette organisation en drapeaux, qui démultiplie les voies d'accès, clôtures et portails, et qui menace la trame paysagère locale de jardins en cœur d'ilots, invite à revoir les conditions de la densification douce souhaitée sur cette sortie de Bourg.

1.3_LES ENJEUX IDENTIFIES

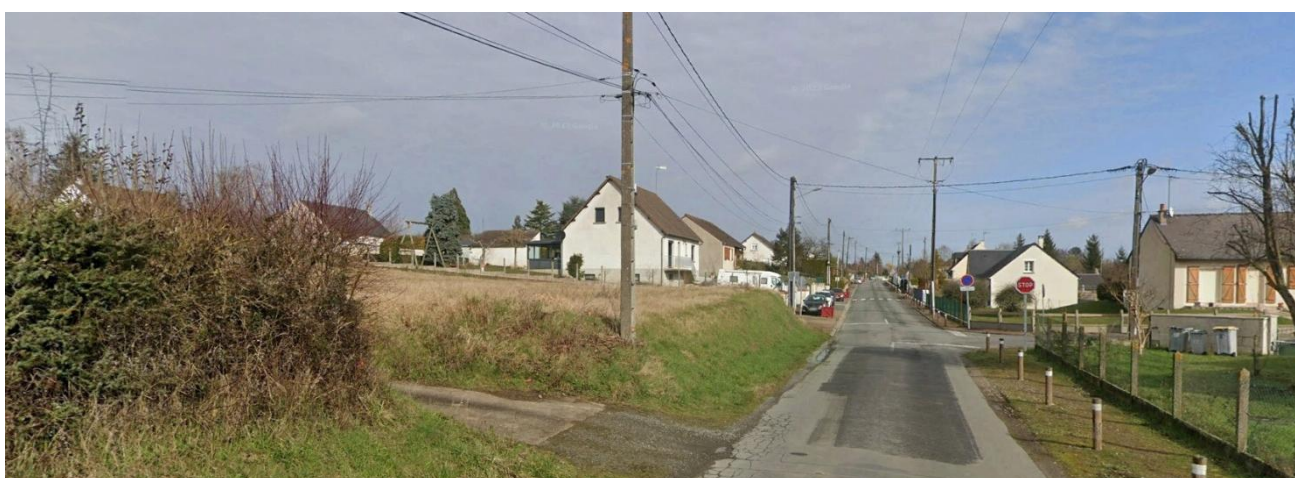
- La densification douce
- La desserte en faveur des modes doux
- La valorisation de la trame paysagère locale et de la proximité du vallon boisé



Vue 1 : depuis le chemin du Bourg Neuf, au nord du secteur



Vue 2 : depuis le chemin du Bourg Neuf, au sud du secteur



Vue 3 : depuis la rue du Bourg Neuf, au sud du secteur

2_ LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Une bande résidentielle à densifier avec justesse, en prenant soin du paysage

L'habitat individuel reste la vocation principale sur ce secteur, mais des typologies d'habitat groupé (maisons mitoyennes) seront ponctuellement possibles. Le caractère paisible et arboré de maisons avec jardins sera préservé.

Programmes de logements attendus sur ce site :
Maisons et habitat intermédiaire*

*** habitat et/ou logement « intermédiaire »**

désigne ici une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif ; chaque logement à un accès indépendant et au moins un espace extérieur privatif

2.1_OSSATURE URBAINE ET DESSERTE

■ Organiser la densification douce du secteur

- La constructibilité sera réservée aux parties de terrains les plus proches des deux voies de desserte à l'est et à l'ouest, afin de limiter les nouvelles redivisions en drapeaux qui pourraient mener à une « sur-densification » du secteur, et pour préserver une bande continue de jardins en intérieur d'ilot ;
- Les nouveaux accès se feront de manière optimisée, en cherchant à en limiter le nombre par mutualisations (une voie d'accès partagée pour deux terrains mitoyens), et en limitant la longueur de ces voies de desserte internes pour ne pas empiéter sur la bande paysagère centrale ;
- A contrario, un cheminement doux sera aménagé sur le sud du secteur, sur toute la largeur de ce périmètre (entre la rue et le chemin du Bourg Neuf), pour permettre de nouvelles connexions piétonnes entre les lotissements et quartiers résidentiels situés de part et d'autre du site.

■ Intégrer les nouveaux logements en soignant la transition entre le bourg urbanisé et les espaces non bâtis

La densification résidentielle du secteur se fera en cohérence avec le contexte immédiat. Ainsi, des densités plus fortes seront attendues :

- D'une part le long de la rue du Bourg Neuf, pour renforcer le caractère urbain de cet axe nord-sud important à l'échelle de la commune (liaison centrale entre bourg historique et hameau de la Gitonnière) ;
- D'autre part, sur le nord du secteur, plus proche des espaces urbanisés actuels et futurs du site du May, lui-même en continuité du centre-bourg.

En contrepartie, des densités moins importantes seront attendues le long du chemin du Bourg Neuf (voie de desserte locale) et sur la partie sud du secteur, plus boisée, qui marque la sortie de centre-bourg.

Des opérations d'habitat individuel groupé (maisons mitoyennes, voire maisons en bande) pourront prendre place quand les disponibilités foncières permettent leur bonne intégration, et dans le respect des orientations paysagères décrites ci-après.

■ 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

■ Prolonger et renforcer l'ossature paysagère boisée du vallon de la Gitonnière

- Le caractère verdoyant du site, et la présence de jardins arborés ou paysagers, l'inscrivent dans la continuité des « bois habités » de l'autre côté de la rue du Bourg Neuf et du ruisseau de la Gitonnière : ces qualités paysagères seront à préserver et à poursuivre dans les futurs aménagements du secteur ;
- La végétalisation sera plus particulièrement renforcée sur une ligne centrale nord-sud à l'échelle de tout le périmètre d'OAP, et sur la frange sud déjà boisée qui souligne la sortie du bourg ;
- Une trame paysagère secondaire, perpendiculaire à cette ligne, sera à créer le long de lignes d'écoulement des eaux de pluie (de l'ouest vers l'est des parcelles).

■ Valoriser la topographie du site

- Les nouvelles constructions s'intégreront dans la pente naturelle des terrains, qui présentent une lente déclivité vers le ruisseau de la Gitonnière à l'est, en préservant notamment des vues généreuses vers les boisements de ce vallon ;
- Le parcours de l'eau sera aussi mis en valeur par un traitement paysager (le long de lignes est-ouest, comme mentionné plus haut).

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

 Maillage doux existant

A créer :

 Point d'accès à créer

 Maillage doux à créer et/ou compléter

STRUCTURE BÂTIE

Bâti existant :

 Équipements et services

 Commerces et activités

Bâti ancien à préserver :

 Ensemble bâti patrimonial

Nouvelles constructions :

 Implantation du bâti en retrait

OSSATURE PAYSAGÈRE ET NATURELLE

Existant à préserver :

 Espaces verts, parcs, prairies

 Espaces boisés, bosquets

 Arbres exceptionnels / repères / marqueurs

 Cours d'eau / plan d'eau

 Bassins de rétention ou d'infiltration des eaux de pluie

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 :

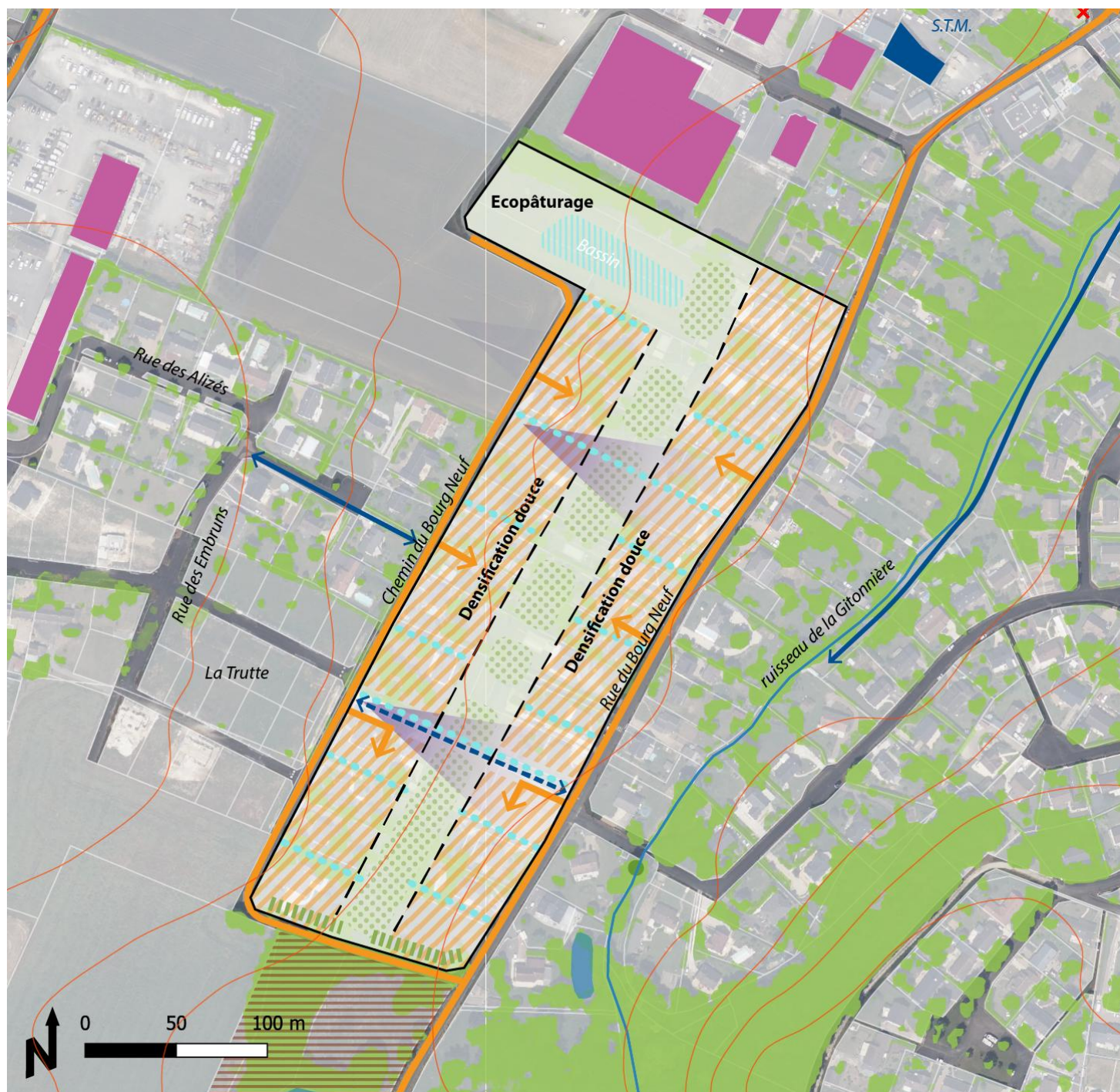
 Parcours de l'eau

 Vues lointaines ou remarquables

PROGRAMMATION

Renouvellement urbain, à dominante :

 Habitat





COMMUNAUTÉ
**Touraine-Est
Vallées**

PLUi Plan
Local
d'Urbanisme
intercommunal



atu