

5 - Orientations d'aménagement et de programmation

TOME 1 :

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

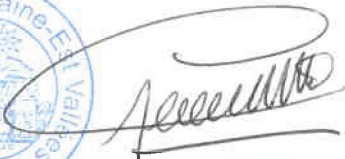


PLUi Plan
Local
d'Urbanisme
intercommunal

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 Charpereaux.....	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 MAY

1_LE CONTEXTE

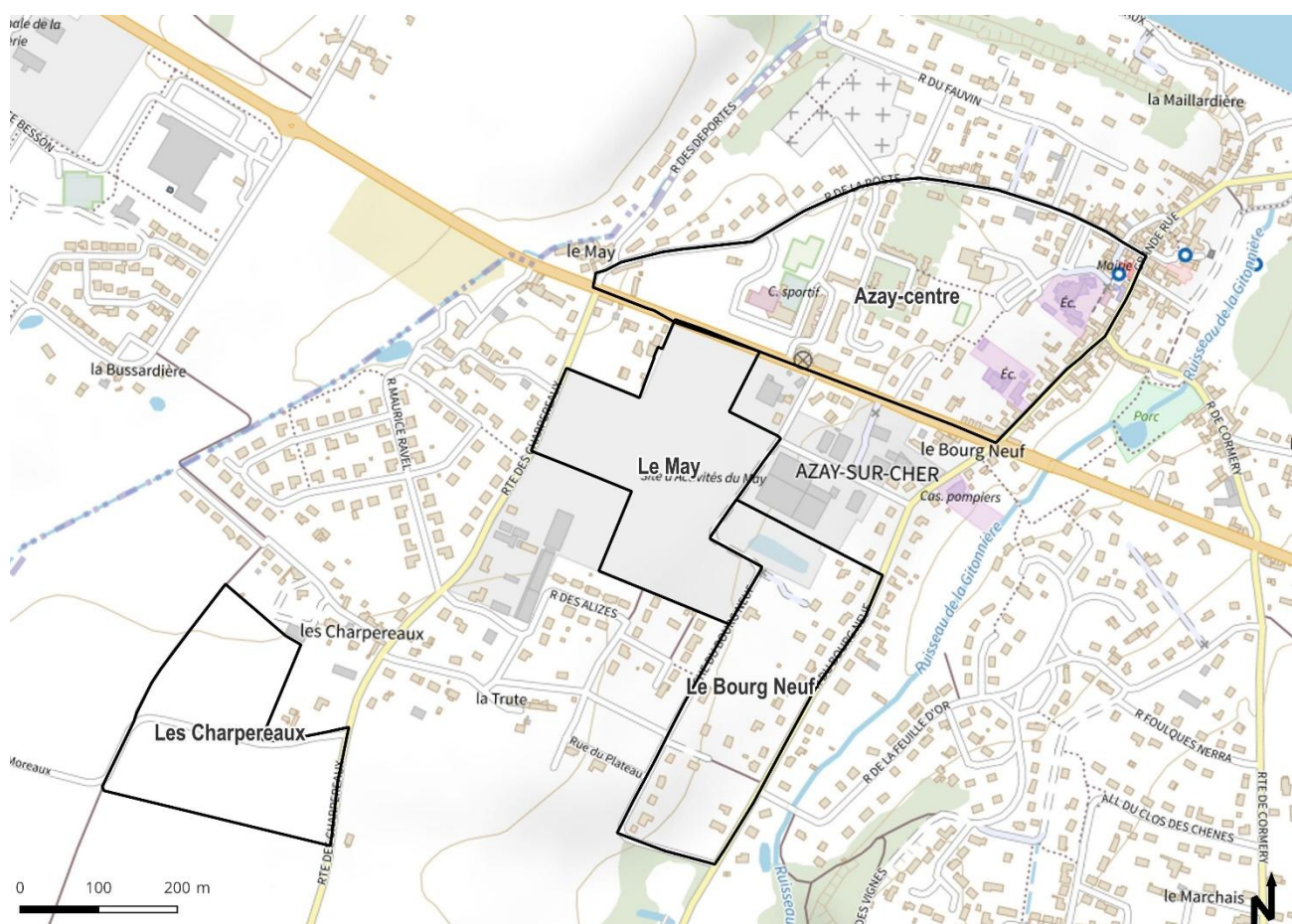
1.1_PRESENTATION DU CONTEXTE

Au cœur du bourg, plus précisément à l'articulation entre équipements, commerces, quartiers résidentiels de toutes époques, et zone d'activité économique, le site de cette OAP est desservi par la RD 976, axe dynamique du sud Cher.

Le développement urbain du centre bourg a connu des évolutions récentes, qui ont commencé à remodeler la séquence de traversée de bourg, en particulier sur la frange nord de la RD 976, avec :

- L'opération de logements collectifs à l'angle de la Grande rue ;
- Le renouvellement urbain de l'ancienne friche industrielle, sur laquelle des logements collectifs et maisons en bande ont été aménagés ;
- La rénovation / extension du gymnase (espace de loisirs Revaux/Foucher) et la requalification de son parking.

La frange sud de RD 976 est quant à elle marquée par une alternance de maisons individuelles et de bâtiments d'activités (une partie de la zone d'activité communautaire, implantée en recul de la voie, et la station essence en plein centre), et par une large ouverture face au gymnase (espace Revaux/Foucher) : le site du May.

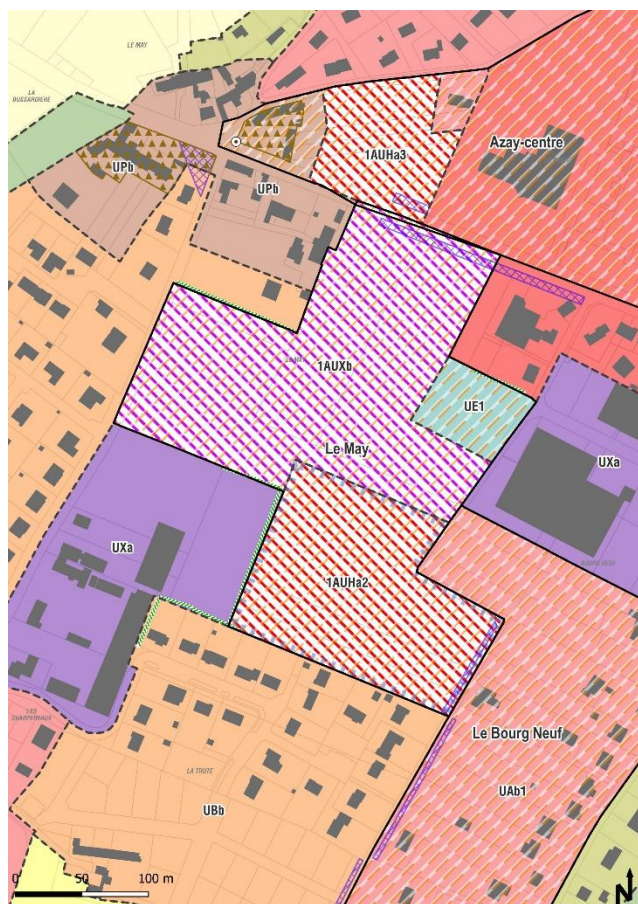


Plan de localisation

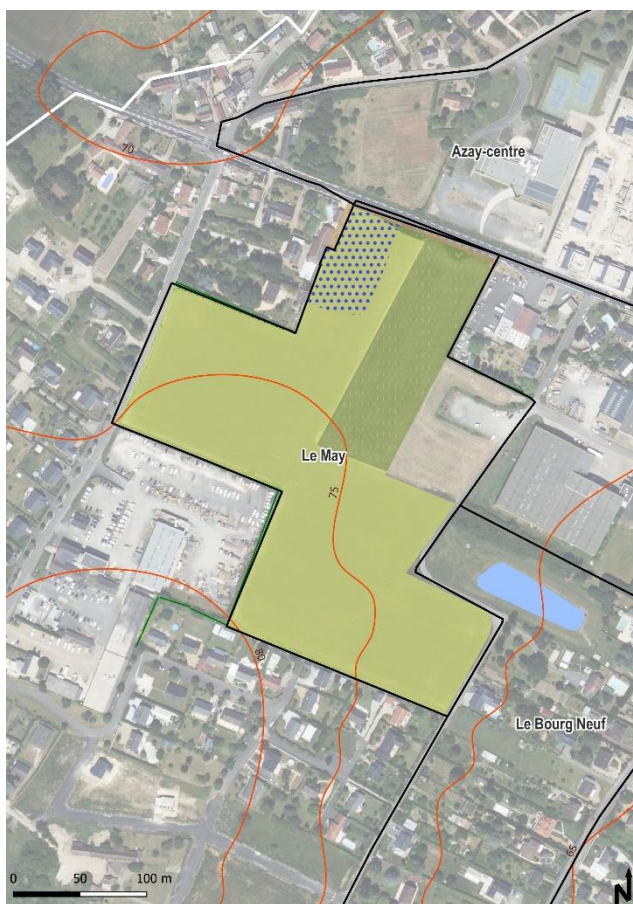
1.2_DESCRIPTION DU SITE

■ Superficie : 6,3 ha

■ Plans de repérage :



Zonage



Trame verte et bleue

- Périmètre OAP
- Courbes de niveaux
- Surface en eau
- Haie, ripisylve
- Zone humide avérée

Inventaire des habitats naturels

- Culture
- Prairie mésoxérophile à hydrocline fauchée

Le site présente une grande emprise de terrains non aménagés, légèrement vallonnés, entourés d'activités et de pavillons. Il est aujourd'hui constitué en majeure partie de champs cultivés présentant des enjeux faibles pour la biodiversité. Une parcelle occupée par une prairie mésoxérophiles présente quant à elle des enjeux modérés, à l'est du site, et des haies ont par ailleurs été identifiées.

Il est délimité :

- Au nord, par la RD 976, sur laquelle il présente une façade en accès direct sur une portion de 115 m, face au gymnase (espace Revaux/Foucher). La partie ouest de cette séquence comporte une zone humide, située le long d'une poche d'habitat peu dense et verdoyante (hors périmètre) ;
- À l'ouest, par la rue des Charpereaux et les quartiers d'habitat pavillonnaire qu'elle dessert, avec aussi une portion de 100 m ouverte directement sur cette rue ;
- Au sud-ouest par les terrains actuellement occupés par l'entreprise Eiffage Rail (amenée à s'étendre sur une partie du site du May) ;
- Au sud par les quartiers pavillonnaires de la rue des Alizés, dont l'extension est en cours d'aménagement vers le sud (La Trutte), avec un point d'accès prévu en fond d'impasse sur cette limite, constituée par ailleurs de fonds de jardins privés ;
- À l'est par le chemin du Bourg Neuf, dont le tracé en chicane dessert un tissu d'habitat diffus au sud, un bassin de rétention / infiltration en éco-pâturage, et un secteur d'activités économiques (petites industries et artisanat) avant de rejoindre la RD 976.

La géométrie d'ensemble est donc assez morcelée, mais par ses dimensions et sa configuration ouverte, le site offre aujourd'hui une « respiration » dans le tissu de plus en plus bâti et aménagé du centre-bourg.

En termes de programmation, le site du May est aujourd'hui bordé d'activités économiques diverses :

- L'entreprise Eiffage Rail, qui regroupe de la logistique et du stockage au sud-ouest, sur 2,3 ha ; ces activités sont amenées à être déplacées vers une extension du site au nord, et le périmètre actuel accueillera davantage de bureaux ;
- L'entreprise CTT (Charpentes) en limite est, au nord du bassin d'infiltration ;
- Diverses activités tertiaires et artisanales, qui l'entourent sur ce côté est du May ;
- Le long de la RD, d'ouest en est, une station essence, un garage et l'arrière des services techniques municipaux, qui pourraient être amenés à muter sur le long terme (hors périmètre d'OAP).

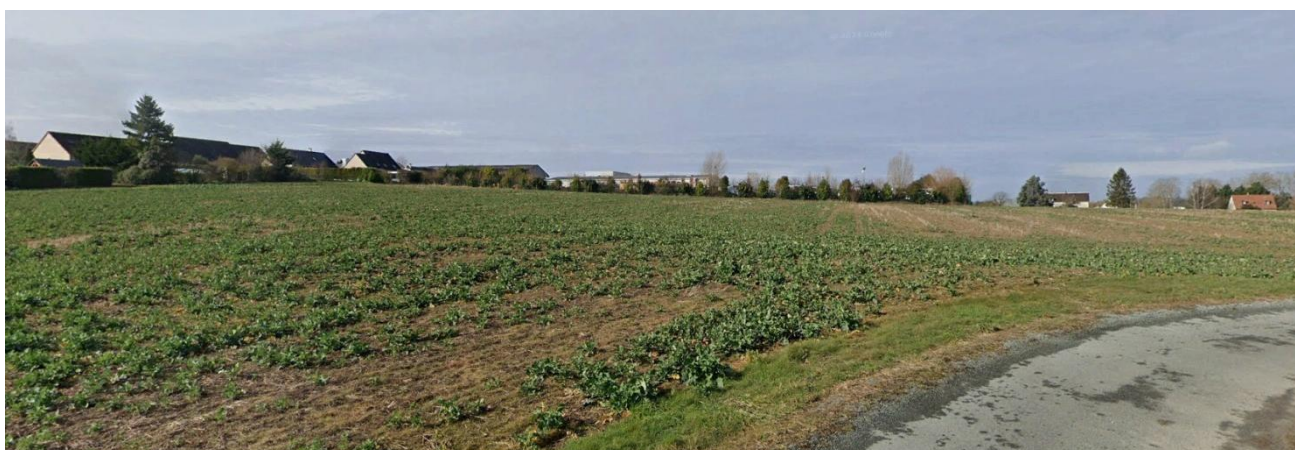
Au croisement de programmes diversifiés, Le May est un site stratégique, amené à élargir et reconfigurer l'ensemble du centre-bourg d'Azay-sur-Cher.



Vue 1 : depuis le chemin du Bourg Neuf, au sud du secteur, en regardant vers le nord

1.3_LES ENJEUX IDENTIFIES

- La requalification de la traversée de bourg au droit de la RD 976
- L'intégration progressive d'un nouveau quartier mixte, amené à compléter et conforter le centre-bourg
- Un quartier d'articulation et de transition entre les différents tissus urbains qui l'entourent
- La préservation de la zone humide, le renforcement de l'offre en espaces verts et de la nature en ville



Vue 2 : depuis le chemin du Bourg Neuf, à l'est du secteur, en regardant vers l'ouest



Vue 3 : depuis la RD 976, au nord du secteur en regardant vers le sud

2_ LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Un nouveau quartier et une articulation verte, entre des tissus urbains aux fonctions diverses

Il s'agit ici d'accompagner l'émergence d'un quartier mixte, à l'articulation entre centre-bourg ancien, activités économiques et lotissements.

En s'appuyant sur la requalification de la RD 976, ce secteur a vocation à redonner une cohérence urbaine à la traversée de centre-bourg, et à compléter la polarité commerçante et scolaire du noyau historique au nord.

Programmes de logements attendus sur ce site :
30 à 35 logements,
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

■ Requalifier la séquence de RD 976 en lien avec la revalorisation de la traversée de bourg

- En aménageant une nouvelle façade urbaine et paysagère sur la limite nord du site, qui prendra place dans la composition d'alternance entre pleins (fronts bâtis) et vides (espaces verts) qui est en train de se structurer de part et d'autre de la RD 976 ;
- Cette limite nord sera réservée dans sa partie construite (à l'est), à des activités tertiaires ou de services, dont l'architecture sera soignée pour mettre en valeur le vis-à-vis avec le gymnase (espace de loisirs Revaux/Foucher) et les opérations récentes de logements collectifs en R+2+C ;
- Dans cette structuration, il s'agira toutefois de maintenir des alternances bâties de part et d'autre de la RD 976, en veillant à ne pas produire d'« effet corridor », c'est-à-dire en évitant les vis-à-vis frontaux entre deux linéaires bâtis trop importants (cf OAP Azay-Centre) ;
- Un cheminement doux sera possible le long de la RD 976 sur cette frange sud ;
- Un aménagement en plateau sera envisagé au droit du parvis et des stationnements du gymnase (espace Revaux/Foucher), pour apaiser le trafic et sécuriser la traversée piétonne de la RD 976 et l'accès à cet équipement ;
- Des accès différenciés seront proposés vers le cœur de site du May entre véhicules et modes doux.

Pour répondre aux différentes orientations ci-dessus, sur la séquence d'activités tertiaires en partie est, les nouvelles constructions s'implanteront en retrait de la RD 976. Il s'agira ici de préserver une ouverture visuelle le long de cet axe, tout en affirmant une façade urbaine qualitative et homogène sur le linéaire concerné (environ 100 m de long). La bande non construite sera enherbée et pourra être plantée, son traitement sera intégré – le cas échéant – à l'aménagement en plateau préconisé.

■ Donner à voir la mixité urbaine du nouveau quartier

L'ensemble du site sera organisé en trois strates du nord au sud, avec pour chacune une programmation dominante :

- La frange nord, plus urbaine et ouverte sur le centre-bourg, sera réservée à de l'activité tertiaire ou de services ;

- En deuxième rang seront regroupées les activités amenées à relier entre eux les secteurs économiques déjà implantés de part et d'autre du May (au sud-ouest et nord-est), ainsi qu'un programme mixte (une gendarmerie et ses logements de fonction) ;
- La partie sud sur environ 2,2 ha sera résidentielle, et se raccrochera aux quartiers voisins de maisons individuelles, tout en valorisant le traitement architectural et paysager de ses limites sur les coulées vertes en cœur de site.

Deux espaces verts seront intégrés entre ces trois strates :

- L'un au nord, également identifié comme zone humide ;
- L'autre au sud, proposant un « espace tampon » entre espaces d'activités et quartier d'habitat.

Sur l'ensemble du site du May, un soin sera porté au traitement architectural (volumes, façades, matériaux) tenant compte de la mixité des programmes amenés à y cohabiter, et à la centralité de ce quartier sur la commune.

Une architecture sobre sera recherchée, accompagnée par un traitement paysager sur les limites de propriété, harmonisée entre programmes d'habitat et d'activités : clôtures discrètes doublées de haies, plantations, végétalisation des espaces de service / stockage / stationnement, gestion aérienne des eaux pluviales par des noues plantées.

■ Soigner l'intégration des activités économiques dans le quartier

Pour intégrer au mieux au sein du quartier les activités économiques, des retraits bâtis sont imposés :

- Le long de l'interface entre activités au nord et logements au sud, de part et d'autre de cette limite pour y ménager un « espace tampon » paysager, qui intégrera aussi un cheminement doux ;
- De part et d'autre de la coulée verte, en cœur de site ;
- Le long de la rue des Charpereaux, en limite ouest du site, face aux lotissements pavillonnaires.

A contrario, au sein de chaque secteur d'activité économique, une compacité des constructions sera de mise, en cohérence avec une recherche de mutualisation d'espaces de service et de stationnement entre plusieurs porteurs de projets voisins.

De manière générale, les espaces de stockage ou d'entreposage devront être le plus discret possible depuis l'espace public, et ne pas entraver la qualité paysagère recherchée sur le quartier. L'organisation interne des sites économiques devra faire en sorte que ces espaces « servants » ne soient pas visibles depuis les secteurs résidentiels.

■ Maintenir et valoriser la dominante économique du site

La vocation économique principale sur le May est tournée sur l'« artisanat de proximité » :

- Il n'est pas souhaitable d'installer ici des commerces de bouche ou de détail, ce type d'activité étant fléché sur le centre-bourg et sa polarité commerçante ;
- Sur la frange urbaine à requalifier le long de la RD 976, des activités tertiaires et de services seront fléchées en priorité, assurant un « dialogue » urbain avec les projets récents de l'autre côté de la route (logements collectifs, extension et requalification des extérieurs de l'espace de loisirs Revaux/Foucher) ;
- En cœur de site, un programme de type « village d'artisans » sera attendu, ouvert à de nouvelles typologies, qui pourront mêler artisanat en rez-de-chaussée et hébergement en étages par exemple, tout en recherchant une mutualisation d'espaces de services (stationnements, stockages, gestion des déchets...) ;
- Au nord-est, sur le chemin du Bourg Neuf, une gendarmerie (équipement et 6 logements de fonction) doit prendre place sur environ 4000 m².

■ Intégrer une poche d'habitat en « couture urbaine » au sud, et faciliter les parcours résidentiels

La frange sud du site accueillera des logements, dans le prolongement des lotissements attenants (rue des Alizés, rues des Embruns, lotissement de La Trutte).

Ce secteur résidentiel sera ouvert à des typologies de logements plus diversifiées que la dominante actuelle de maisons individuelles séparées : maisons mitoyennes, habitat groupé voire intermédiaire* seront attendus.

On tiendra compte ici de la diversité des profils d'habitants amenés à s'installer sur ce secteur (âge, type de foyers, niveaux de vie) et de leurs envies (typologies et surfaces des logements), en notant :

- Les demandes toujours plus nombreuses pour des petits logements, permettant aux seniors de rester vivre sur leur commune ;
- La nécessité d'augmenter la part de logements sociaux sur la commune.

■ Organiser la desserte du site du May, en tenant compte de la cohabitation entre activités et habitat (flux poids lourds, tous véhicules, et modes doux) :

La desserte principale du site sera scindée en deux, avec :

- Les voies d'accès aux sites d'activités au nord, à savoir :
 - o Une voie nord-sud raccordée à la RD 976 (qui s'accompagnera d'un aménagement en plateau déjà mentionné, au droit de l'espace de loisirs Revaux/Foucher) ;
 - o Complétée d'une voie est-ouest qui se raccordera au chemin du Bourg Neuf à l'est.
- Une traversée « en L » du secteur résidentiel au sud, dans le prolongement de la rue des Embruns (impasse actuelle), se connectant à l'est du chemin du Bourg Neuf.

Un accès secondaire peut être aménagé en limite nord sur la RD 976, pour desservir le site d'activités tertiaires, si possible en le mutualisant avec le point d'accès existant sur le site voisin (actuelle station essence, hors périmètre OAP).

Sur le site fléché pour accueillir la gendarmerie, deux accès distincts seront aménagés : l'un pour l'équipement (gendarmerie), l'autre pour les 6 logements de fonction.

Les connexions douces seront aménagées au sein des nouveaux espaces verts du May, de manière à pouvoir entièrement traverser le site d'est en ouest et du nord au sud, et elles se connecteront aux autres cheminements doux alentour, existants ou futurs.

Les accès véhicules (poids lourds en particulier) seront limités et optimisés pour croiser le moins possible les flux piétons / vélos.

■ 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

■ Intégrer de nouveaux espaces verts en cœur de site du May

Ces espaces se déploieront le long d'une ligne nord-sud, reliant deux espaces de jardins publics sur le quartier :

- Le terrain présentant une zone humide, face à l'espace Revaux/Foucher au nord, qui complètera le réseau d'espaces verts implantés autour des équipements sur tout le centre-bourg ; le traitement de ce terrain devra se faire de manière à préserver son caractère naturel, et à laisser la possibilité à la flore hygrophile de s'exprimer ;
- L'espace tampon entre activité et habitat au sud, qui offrira un nouvel espace vert à l'ensemble des quartiers résidentiels, du May et de ses abords.

Cette bande centrale d'espaces verts intégrera :

- Des continuités douces et des accroches vers les différents quartiers et secteurs d'activités ou d'équipements voisins ;
- Un traitement paysager (des haies et plantations pluristratifiées et d'essences locales) en limite des parcelles privatives, et en complément des plantations privées ;
- Une gestion paysagère de l'écoulement des eaux pluviales, suivant les pentes du terrain du sud vers le nord et l'est.

■ Proposer une mise à distance et une transition entre espaces actifs et espaces habités

Cet espace vert nord-sud reliera entre eux les différents quartiers attenants (centre-bourg, zones d'activités, et ensemble des quartiers résidentiels au sud de la RD 976). Il permettra aussi, au sein du quartier du May, de préserver la tranquillité des espaces résidentiels les plus proches des sites d'activité.

En outre, il composera une trame paysagère amenée à conforter la trame verte et bleue, et s'adressera à l'ensemble des usagers du quartier :

- Il s'agit d'intégrer au cœur du May des espaces verts de proximité, assurant un lien entre travailleurs et habitants du secteur, et une continuité d'usages (en journée, en semaine, en soirées et les week-ends) ;
- Des espaces de détente (tables, bancs et autres assises) pourront y prendre place.

Les haies existantes, se trouvant en limites du périmètre d'OAP, seront préservées et renforcées, ou intégrées dans le traitement paysager des bordures de voiries, ou de cheminements doux, le cas échéant.

■ Construire dans la pente

Les constructions seront implantées en cherchant à tirer parti de la topographie du site, tout en la mettant en valeur. Elles s'accrocheront sur les pentes naturelles du terrain, en léger dénivelé du sud vers le nord et vers l'est, et en préservant des percées visuelles ouvertes et lointaines (en particulier sur le vallon de la Gitonnière, en contrebas à l'est).

■ Préserver la vitalité des sols et renforcer la présence de la nature en ville

■ Protéger la zone humide et compenser les incidences résiduelles

Malgré la réduction géographique mise en œuvre dans le cadre du projet, une incidence résiduelle notable (destruction par emprise) a été relevée dans le cadre du PLUi. Dans le cadre du PLUi un besoin compensatoire est nécessaire. Il doit répondre aux conditions fixées par le SAGE Cher Aval. Pour répondre à ce besoin, la communauté de communes recommande au porteur de projet de se rapprocher des différents syndicats de rivière concernés. Ils peuvent connaître des milieux humides dégradés à restaurer.

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 ancien à préserver :

 Petit patrimoine
 Ensemble bâti patrimonial

Nouvelles constructions :

 Implantation du bâti en retrait
 Implantation du bâti en retrait avec traitement paysager

OSSATURE PAYSAGÈRE ET NATURELLE

Existant à préserver :

 Espaces verts, parcs, prairies
 Espaces boisés, bosquets
 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 :

 Zones humides
 Topographie (courbes de niveau / pas de 5m)

A valoriser :

 Parcours de l'eau
 Vues lointaines ou remarquables

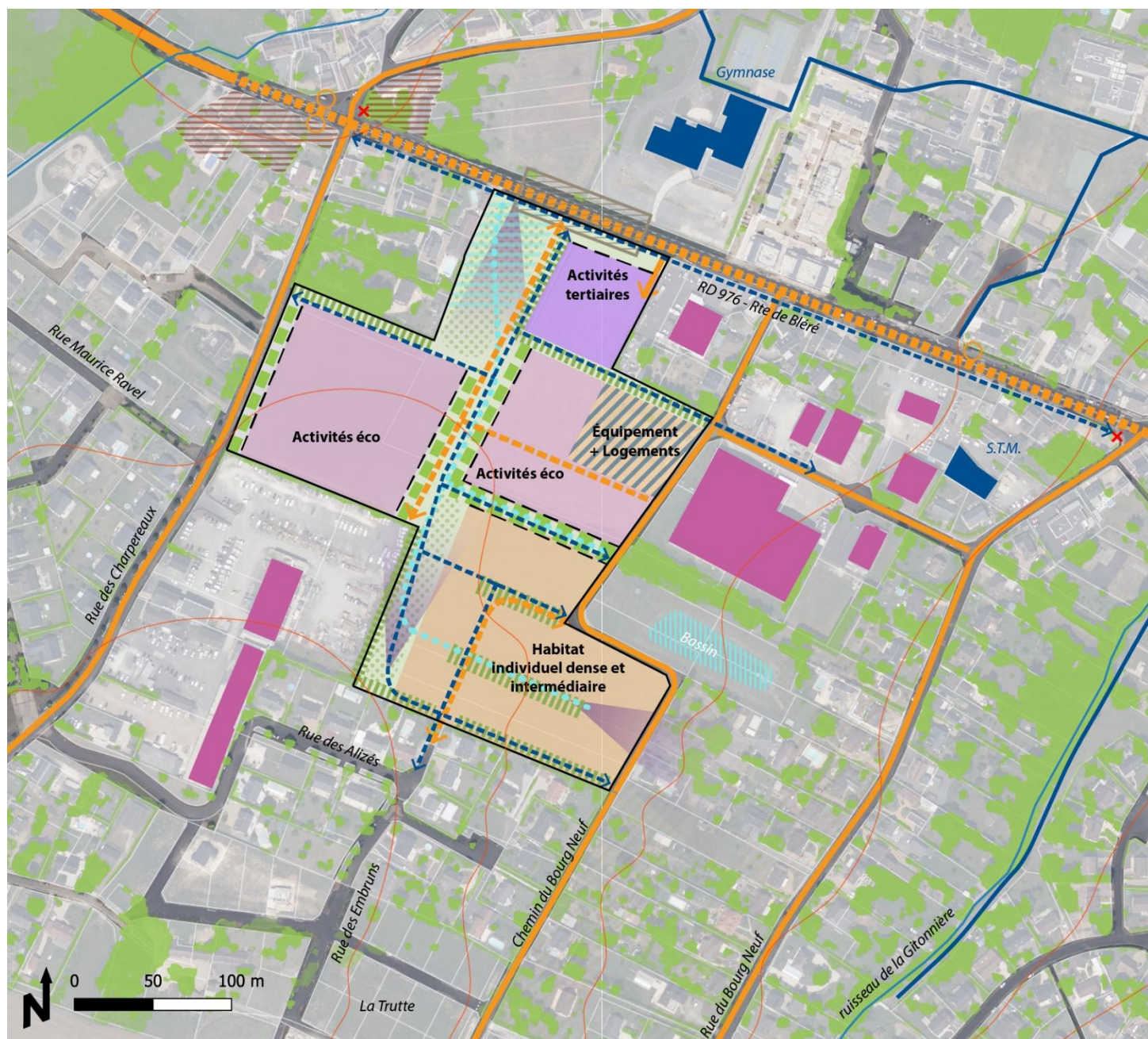
PROGRAMMATION

Sites de projet en extension, à dominante :

 Habitat
 Autres activités économiques
 Activités tertiaires

Sites de projet mixtes :

 Mixte Habitat / Équipements





COMMUNAUTÉ
**Touraine-Est
Vallées**

PLUi Plan
Local
d'Urbanisme
intercommunal



atu