

5 - Orientations d'aménagement et de programmation

TOME 1 :

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

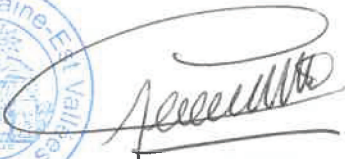


PLUi Plan
Local
d'Urbanisme
intercommunal

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 : LES CHARPEREAUX

1_LE CONTEXTE

1.1_PRESENTATION DU CONTEXTE

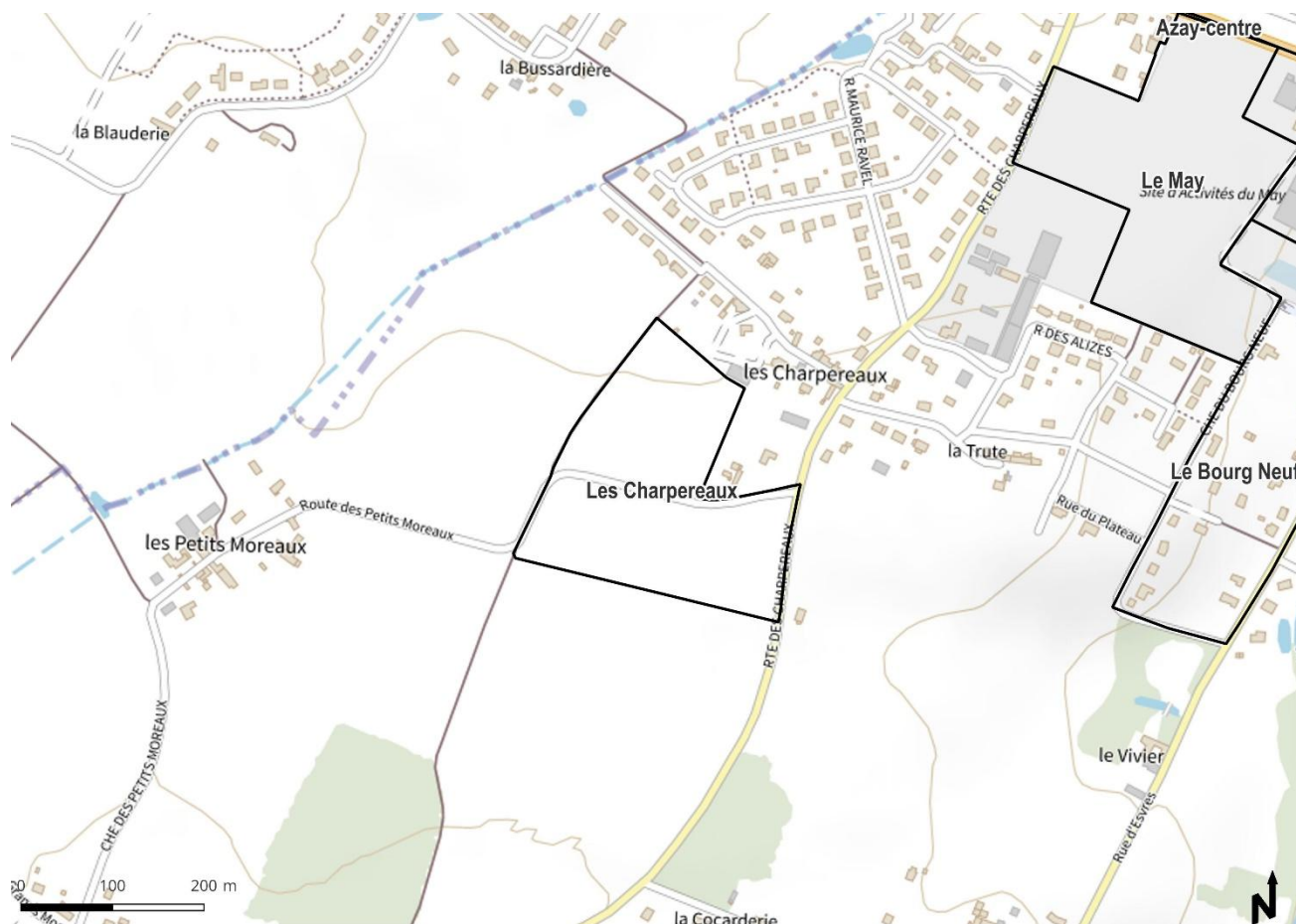
Implanté dans un vallon en rive sud du Cher, le bourg historique d'Azay-sur-Cher s'est progressivement développé vers le sud et l'ouest, les rives du Cher à l'est étant occupées par de grandes propriétés.

Le noyau ancien est aujourd'hui toujours visible et préservé le long de la Grande rue qui descend jusqu'au Cher, le pont d'Azay (sur la RD 82) permettant de relier la fine rive nord urbanisée au reste de la commune.

En lisière sud du bourg, prolongeant un tissu de maisons individuelles composé de lotissements pavillonnaires et d'habitat diffus, le site de cette OAP se raccroche à un réseau de circulations douces à grande échelle. Au nord-ouest, un chemin piéton agréable lui permet de rejoindre facilement Véretz et sa zone d'activité commerciale. Au sud-ouest, une promenade à travers champs et le long d'un secteur boisé permet de relier les différents hameaux de la commune. À l'est, on atteint rapidement le réseau de cheminements doux le long du ruisseau de la Gitonnière.



Vue sur le site (à gauche) depuis la route des Charpereaux

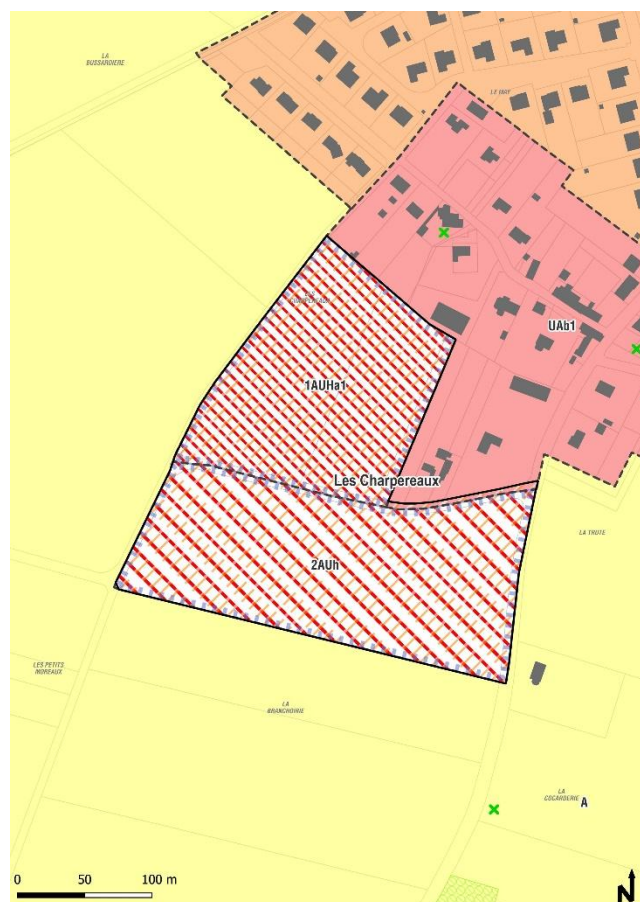


Plan de localisation

1.2_DESCRIPTION DU SITE

■ Superficie : 5.6 ha

■ Plans de repérage :



Zonage

- Périmètre OAP 
- Courbes de niveaux 
- Axe préférentiel de ruissellement 
- Zone humide avérée 



Trame verte et bleue

- Trame verte et bleue**
- Élément relais**
- Ouvert, humide ou boisé 
- Corridor**
- Ouvert 
- Calcicole 

Inventaire des habitats naturels

- Culture 
- Prairie mésophile fauchée 
- Prairie mésohygrophile basiphile à neutrophile des vallées, bords de canaux et de routes 

Le site de l'OAP Charpereaux se situe à l'extrémité sud-ouest du bourg, à proximité du site du May et de son futur programme mixte. Le site est aujourd'hui une zone de culture. Il est traversé en son centre par la route des Petits Moreaux, à l'est la route de Chambray le sépare d'espaces agro-naturels et lui permet de se connecter directement au site du May, au centre-bourg et à l'opération récente de logements individuels « la Trutte ».

Au nord, on retrouve un tissu d'urbanisation spontanée et de quartiers composés. Au creux du « L » formé par le périmètre de l'OAP, on trouve 3 habitations implantées sur de grandes parcelles, et un bâtiment accueillant une société de maçonnerie. À l'ouest et au sud, il est bordé d'espaces agro-naturels. Il s'agit d'un secteur à proximité de plusieurs réservoirs de biodiversité, support d'un corridor calcicole.

La topographie du secteur est très marquée et permet des vues lointaines sur le paysage, notamment sur les coteaux au nord du Cher.

Le site est traversé par une ligne à haute tension sur la partie sud et un pylône y est implanté.

1.3_LES ENJEUX ENTIFIES

- Une nouvelle offre de logements diversifiée et l'aménagement des sites en extension urbaine
- La qualité urbaine et paysagère des lisières sud du bourg et la valorisation de leur fonction de « transition » entre ville et campagne
- La mise en valeur de la topographie du site et la préservation des vues lointaines
- La qualité paysagère et urbaine d'une entrée de bourg
- Le renforcement de la fonctionnalité d'un corridor de déplacement des espèces animales inféodées aux milieux calcicoles



Vue sur le site au premier plan et sur les coteaux du nord du Cher en arrière-plan depuis la route des Petits Moreaux



Vue sur le site au premier plan et sur les espaces boisés et les hameaux en arrière-plan depuis la route des Petits Moreaux

2_ LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Une nouvelle offre de logements diversifiée sur un site en extension, autour d'un espace public et écologique

Programmes de logements attendus sur ce site :
65 à 75 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

■ **Offrir des formes de logements qui s'intègrent au tissu existant tout en proposant de nouvelles typologies d'habitat**

Au nord-ouest, l'opération s'intégrera dans le tissu pavillonnaire existant et proposera de l'habitat individuel diffus. Au sud de la route des Petits Moreaux, une typologie de logements individuels sera principalement développée. A l'est, le long de la route des Charpereaux, des logements intermédiaires pourront s'implanter en parallèle de la route des Petits Moreaux, en respectant un recul pour le confort des habitants et en rappelant le gabarit des longères, tandis que les autres bâtiments à l'ouest seront implantés à la perpendiculaire de la route des Petits Moreaux afin de permettre de dégager des vues nord-sud sur le grand paysage.

Afin de s'intégrer au mieux au site, il sera proposé un épannelage en prenant pour référence les tissus d'urbanisation spontanée et de quartiers composés situés au nord du site. Les futurs bâtiments au nord du site prendront soin de ne pas obstruer les vues lointaines vers le coteau nord, leurs hauteurs et orientations viendront cadrer le paysage. Au sud du site et le long de la route de Chambray, les typologies des constructions seront diversifiées. Des maisons individuelles groupées et des logements intermédiaires pourront s'organiser sous forme de petit quartier et prendront pour référence de gabarit les bâtiments ruraux type longère et cours de ferme que l'on peut retrouver au sein des hameaux.

Une attention particulière sera apportée aux bâtiments situés sur la lisière sud qui constitueront la séquence d'entrée de bourg. Une implantation linéaire et répétitive en « front bâti » sera évitée et des percées visuelles devront être ménagées. Les bâtiments à l'est seront orientés en biais.

De manière générale et sur l'ensemble du site, les toitures des nouvelles constructions rappelleront les toitures en pente traditionnelles présentes sur l'ensemble de la commune.

■ **Organiser la desserte du site depuis la route des Charpereaux en limitant l'emprise des nouvelles voiries**

L'accès au site se fera depuis la route de Chambray, par la rue des Petits Moreaux ; il desservira les nouvelles maisons au nord et les éventuels logements intermédiaires au sud. Une nouvelle voie est-ouest, connectée à la rue des Petits Moreaux à l'ouest et en impasse à l'est permettra d'une part, la desserte des nouveaux logements au sud et d'autre part, d'enterrer les réseaux qui passent aujourd'hui par la ligne aérienne à haute tension.

De manière générale, un traitement qualitatif et paysager devra être apporté aux nouvelles voies. Le réseau viaire sera optimisé et efficace afin de réduire son emprise au maximum.

■ **Valoriser les cheminements doux à plusieurs échelles**

Les nouvelles opérations devront également assurer une circulation piétonne qualitative et sécurisée le long de la route de Chambray, qui permettra d'accéder au nouveau quartier du May et au centre-bourg.

À plus petite échelle, au sein du site, un maillage piéton et modes doux assurera la desserte de chaque espace.

■ 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

■ Mettre en valeur la topographie du site afin de dégager des vues

La topographie marquée du site offre des vues lointaines sur le grand paysage. Les constructions au nord, le point bas du site, s'intégreront discrètement dans la pente en évitant au maximum des ouvrages de remblais/déblais trop importants qui perturberaient la topographie du site. Au même titre que les nouveaux bâtiments, les nouveaux aménagements paysagers ne masqueront pas les vues lointaines. Les hautes tiges, les canopées imposantes et autres aménagements paysagers denses seront conçus également pour mettre en valeur la topographie et les vues.

La nouvelle opération s'appuiera sur la topographie existante afin de concevoir le schéma d'écoulement des eaux pluviales.

■ Assurer la qualité urbaine et paysagère en lisière de centre-bourg et la valorisation de cet espace de transition

La lisière de centre-bourg sud devra assurer la qualité paysagère de cette séquence d'une part, et le confort des habitants d'autre part. Il s'agit ici de constituer une lisière plantée, composée de plusieurs strates de différentes essences qui permettront d'offrir ombre et intimité aux logements, et d'accompagner le cheminement doux qui longe cette lisière. Quelques coupures seront ménagées afin de créer des percées visuelles. Un espace paysager à la pointe sud-est accompagnera l'inclinaison observée par les constructions afin d'adoucir l'entrée de bourg.

■ Offrir un espace public paysager et écologique au point le plus haut du site pour profiter de vues lointaines

Au cœur du site, au point haut, un espace public paysager sera aménagé. Différents espaces et ambiances pourront être imaginés (jeux d'enfants, différents espaces plantés...) et des canopées seront conçues afin d'apporter de l'ombrage tout en prenant soin de préserver les vues sur le grand paysage. Cet espace offrira à la fois des espaces ombragés, accueillant des essences diversifiées et des milieux ouverts calcaires, afin de proposer une mosaïque d'habitats naturels.

■ Proposer des espaces publics végétalisés

Les espaces publics, cheminements doux, espaces de stationnement, abords de voirie etc. seront support d'aménagements paysagers. Des noues organisées dans le sens de la topographie accompagneront les cheminements piétons nord-sud.

■ Assurer la continuité du corridor de biodiversité calcicole

L'opération devra être aménagée en respectant les préconisations de préservation des corridors calcicoles. Notamment : en aménageant un couloir de biodiversité par un recul des constructions et des espaces plantés d'arbres, et en sécurisant les traversées de voirie de la petite faune.

En lisière sud, une « zone tampon » vers le grand paysage, constituée d'un linéaire de haies arborées et arbustives, et de milieux ouverts calcicoles, sera créée. Notamment, une bande non plantée d'arbre ou d'arbuste d'environ 12m de large sera aménagée afin de maintenir le corridor fonctionnel. Ces espaces pourront être support de cheminements doux.

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 :

 Voie de desserte à créer

 Point d'accès à créer

 Maillage doux à créer et/ou compléter

 Aménagement anti-voiture

A améliorer :

 Axe principal à requalifier

OSSATURE PAYSAGÈRE ET NATURELLE

Existant à préserver :

 Espaces verts, parcs, prairies

 Espaces boisés, bosquets

 Continuité végétale

 Arbres exceptionnels / repères / marqueurs

 Arbres à valoriser

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 :

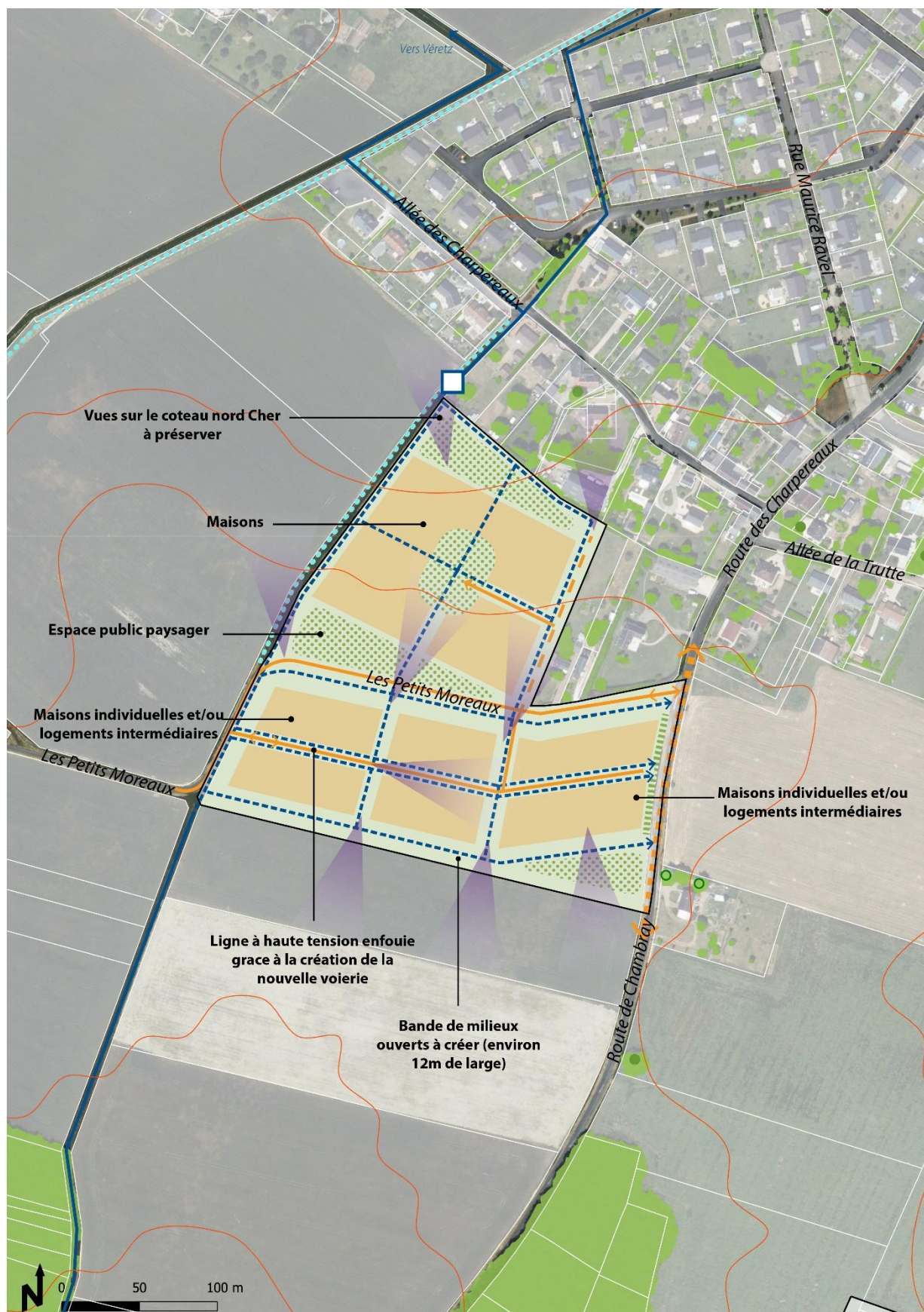
 Parcours de l'eau

 Vues lointaines ou remarquables

PROGRAMMATION

Sites de projet en extension, à dominante :

 Habitat





COMMUNAUTÉ
**Touraine-Est
Vallées**

PLUi Plan
Local
d'Urbanisme
intercommunal



atu