1-Rapport de présentation

Tome 3 : annexes

Dossier 2 : diagnostic

ATLAS DES UNITÉS PAYSAGÈRES



COMMUNAUTÉ Touraine-Est Vallées

PLUi Plan Local d'Urbanisme intercommunal

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

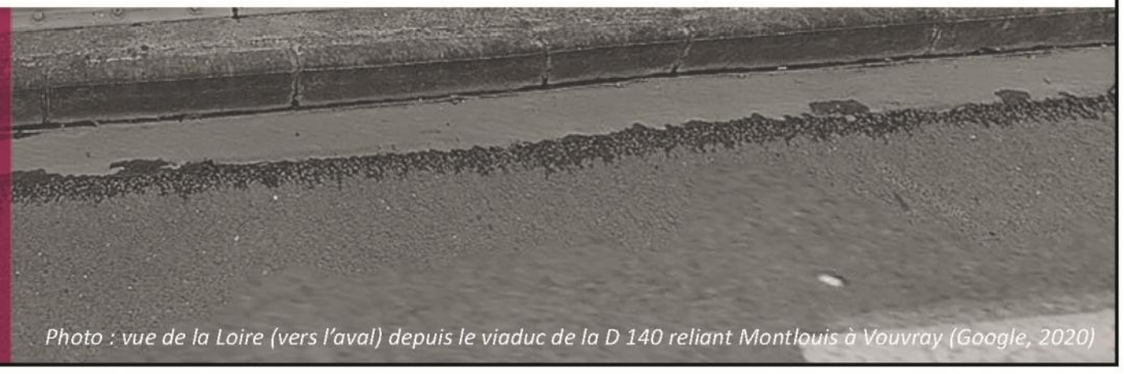


Photo : vue de la Loire (vers l'aval) depuis le viaduc de la D 140 reliant Montlouis à Vouvray (Google, 2020)

atu Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

SOMMAIRE

PARTIE 1 : LE GRAND PAYSAGE « COMPRENDRE POUR MIEUX AGIR »..... P. 5

PARTIE 2 : 13 UNITÉS PAYSAGÈRES, CARACTÉRISATION ET ENJEUX..... P. 11

1. PLATEAU FORESTIER DE LA GATINE..... P. 14
2. GATINE, PLATEAU AGRICOLE ET BOISÉ ..... P. 19
3. PLATEAU VITICOLE DU VOUVRILLON ..... P. 24
4. VALLÉE DE LA BRENNE..... P. 29
5. PLATEAU VITICOLE DE NOIZAY..... P. 34
6. VALLÉE DE LA LOIRE..... P. 39
7. VALLÉE DU CHER ..... P. 44
8. VARENNE URBANISÉE..... P. 49
9. PLATEAU URBAIN MONTLOUISIEN..... P. 54
10. PLATEAU VITICOLE MONTLOUISIEN ..... P. 59
11. PLATEAU URBANISÉ DU SUD CHER..... P. 64
12. PLATEAU AGRICOLE HABITÉ ..... P. 69
13. PLATEAU FORESTIER DE LARÇAY ..... P. 74



Photo : vue vers la vallée de la Brenne depuis le plateau viticole du Vouvrillon (Vallée Poupine, Google, 2020)

PARTIE 1
LE GRAND PAYSAGE
« COMPRENDRE POUR MIEUX AGIR »

LE GRAND PAYSAGE

COMPRENDRE POUR MIEUX AGIR

Le paysage est une question d'observation

La difficulté dans un projet de territoire est de partager notre perception qui passe obligatoirement par notre vécu et notre culture du territoire.

Ce qui fait évoluer les paysages est de deux ordres : les catastrophes naturelles, le développement des villes et des campagnes. Les catastrophes naturelles peuvent aussi être une conséquence du développement des villes. L'imperméabilisation des sols modifiant le cycle de l'eau et créant des inondations, en est un exemple.

Les cartes présentées dans cette première partie de l'atlas se suivent et se superposent. Elles visent à comprendre la composition « du paysage » au sens générique. La deuxième partie de cette étude présente des morceaux de territoire que l'on nomme « unités paysagères ». Ce sont ces deux échelles de lecture qu'il convient de partager dans un projet de territoire.

Définition d'unité paysagère :

« *Morceau de territoire qui possède des caractéristiques propres : organisation des composantes paysagères et évolution spécifique* » .

Les caractéristiques qui composent le paysage sont géographiques (relief, réseau hydrographique, forêt...) ou bien résultent de l'action de l'Homme (implantation de l'habitat, développement économique dont l'agriculture, création d'infrastructures…).

Il s'agit, dans l'analyse paysagère, d'observer l'organisation de ces éléments dans le temps, de comprendre leur évolution, d'identifier les repères (bâtis et/ou végétation), les coupures ou ruptures (infrastructures, cours d'eau, relief accentué…), de prendre en compte les perspectives « qui donnent à voir et comprendre ».

La cartographie est un outil adapté à cette lecture complexe. Elle sera la base des décisions qui modifieront le ou les paysages. **Des choix de protection, de requalification, de développement, de renforcement de certaines caractéristiques, de résorption de points noirs sont autant de décisions qui construiront le(s) paysage(s) de demain.**















CLES DE LECTURE DU GRAND PAYSAGE

RELIEF ET RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE

FORETS ET BOISEMENTS

BOURGS, VILLAGES ET HAMEAUX

SECTEURS D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

ACTIVITÉ AGRICOLE

GRANDES INFRASTRUCTURES

La géographie physique, c'est à dire le relief et le réseau hydrographique, dessine le socle du paysage.

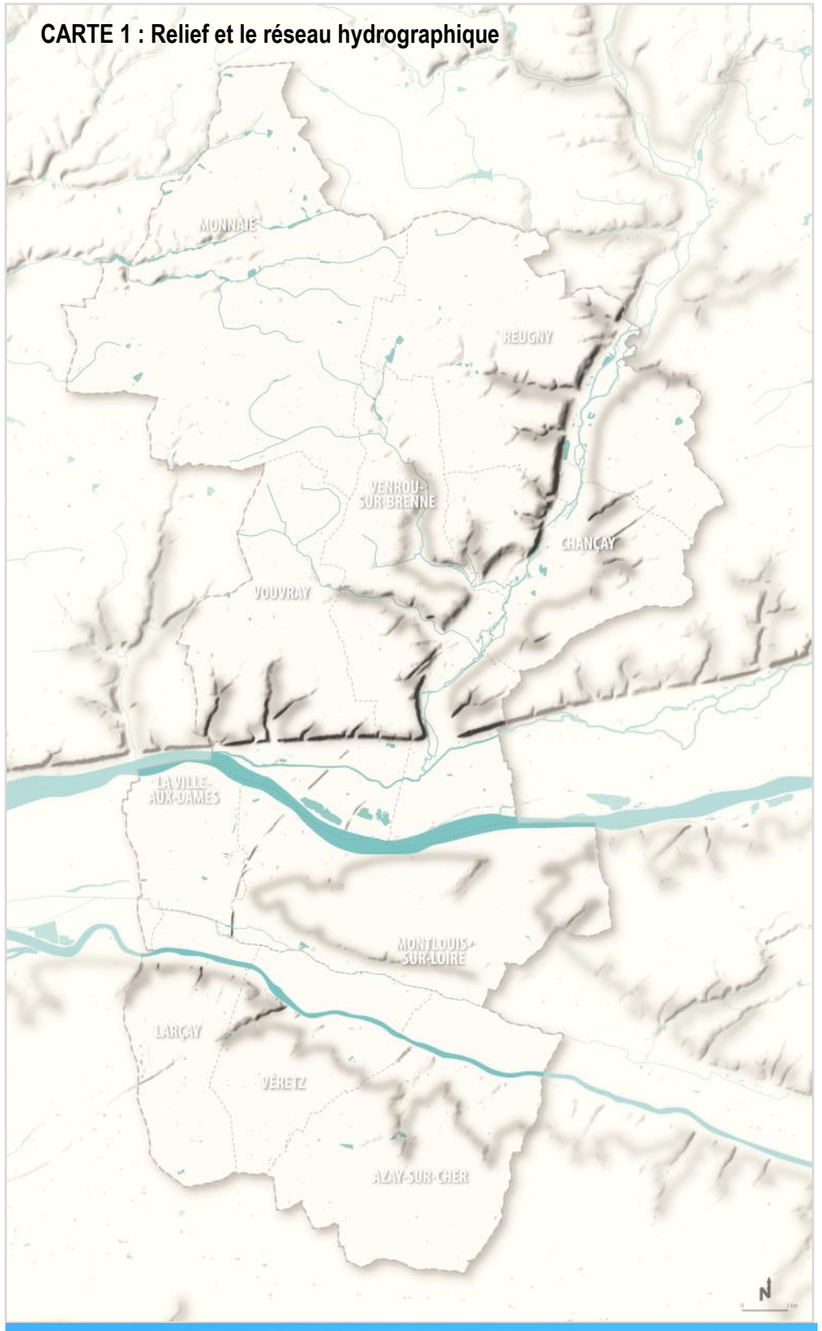
Chacun peut lire en regardant un paysage les cours d'eau, les coteaux, les falaises, les vallées, les vallons, les plaines.

Sur le territoire de TEV, le système géographique est dicté par les vallées de la Loire et du Cher auxquelles se joignent la vallée de la Brenne et des vallons secondaires. Ce sont les premiers éléments de lecture du paysage (plan 1) .

Les forêts, les masses boisées ou bosquets viennent souligner les lignes géographiques, calent l'horizon, font repères et rendent lisibles un cours d'eau ou une ligne de crête. Le « motif » végétal peut être interprété comme « la troisième dimension du paysage ». Même si parfois ces boisements portent la marque de la main de l'Homme, ils sont considérés, dans notre mémoire collective, comme une référence à la nature.

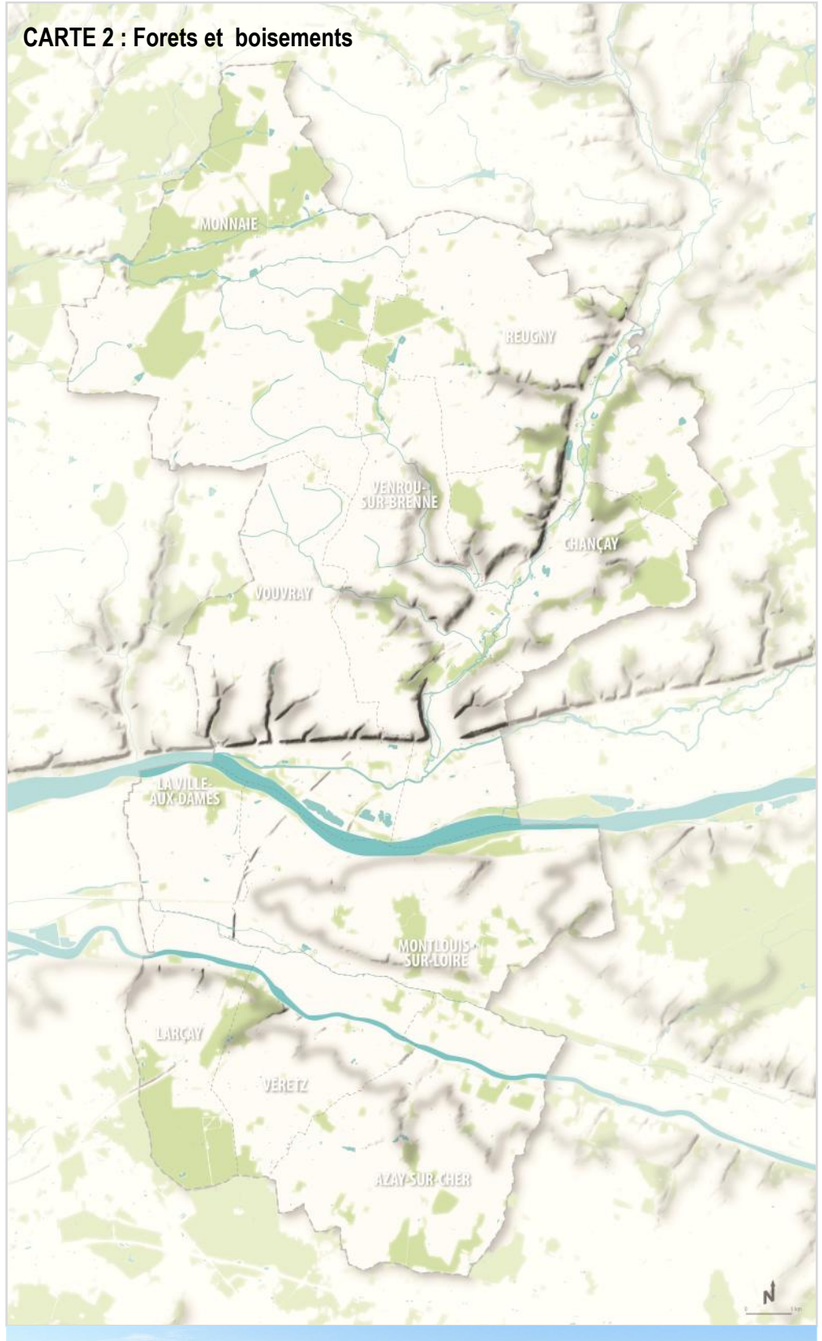
Sur le territoire d'étude, il y a peu de grandes forêts. Souvent une toute petite partie d'une forêt, comme celle de Larçay dont la présence est plus importante à l'extérieur du territoire de TEV, empiète sur le territoire d'étude. Mais il y a de nombreux massifs boisés et des bosquets qui soulignent le relief, ponctuent les plateaux agricoles, accompagnent les coteaux, la ripisylve d'un cours d'eau ou les monuments historiques (parcs des château de Véretz ou de la Bourdaisière (plan 2)).

CARTE 1 : Relief et le réseau hydrographique





CARTE 2 : Forets et boisements





CLES DE LECTURE DU GRAND PAYSAGE

RELIEF ET RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE

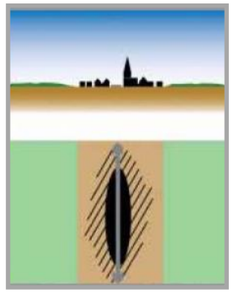
FORETS ET BOISEMENTS

BOURGS, VILLAGES ET HAMEAUX

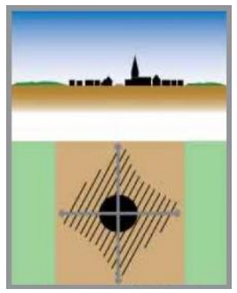
SECTEURS D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

ACTIVITÉ AGRICOLE

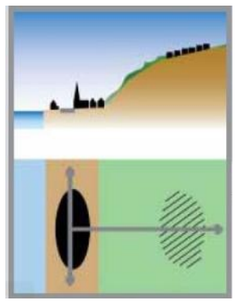
GRANDES INFRASTRUCTURES



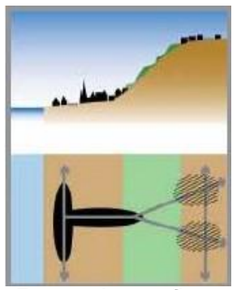
Bourg linéaire de plateau : Monnaie



Bourg groupé de plateau : Montlouis

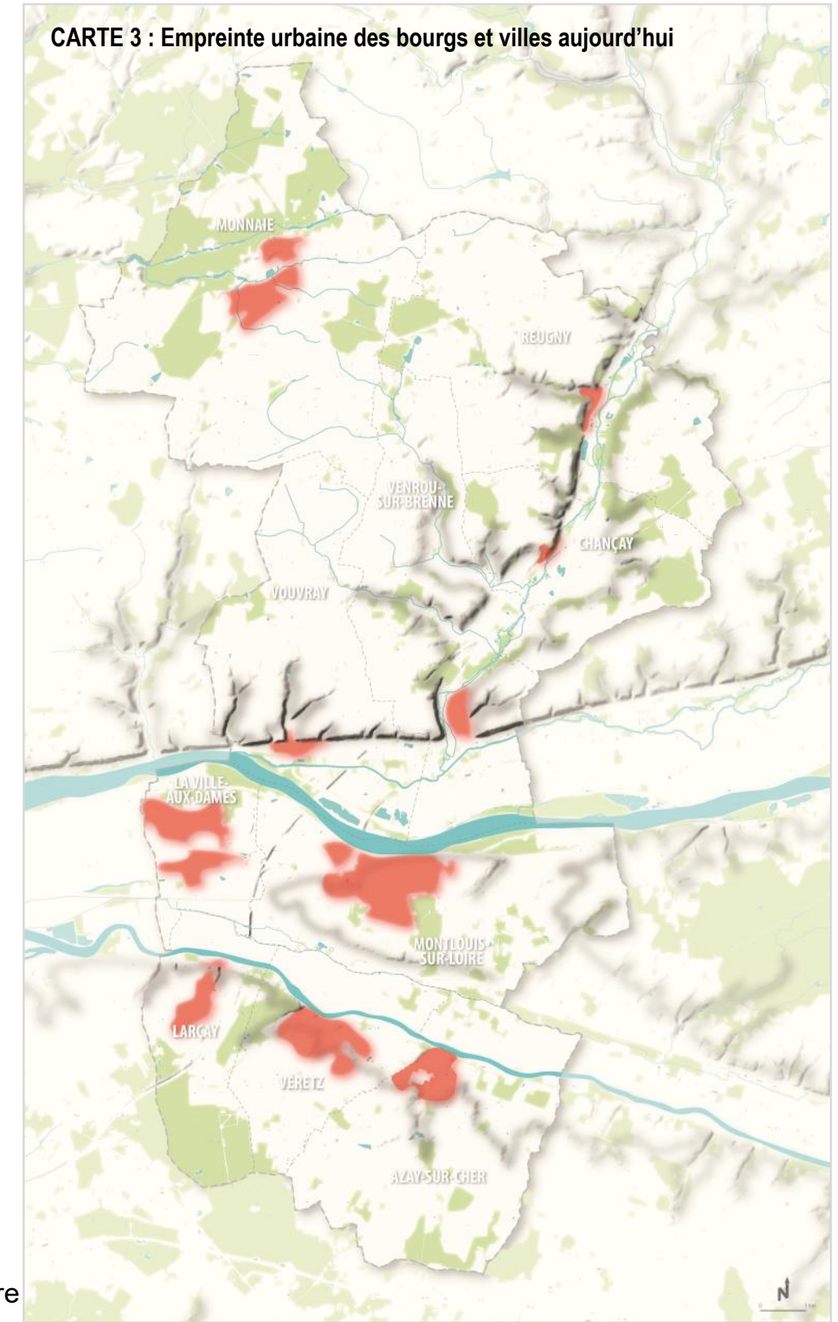


Bourg linéaire en pied de coteau : Larçay

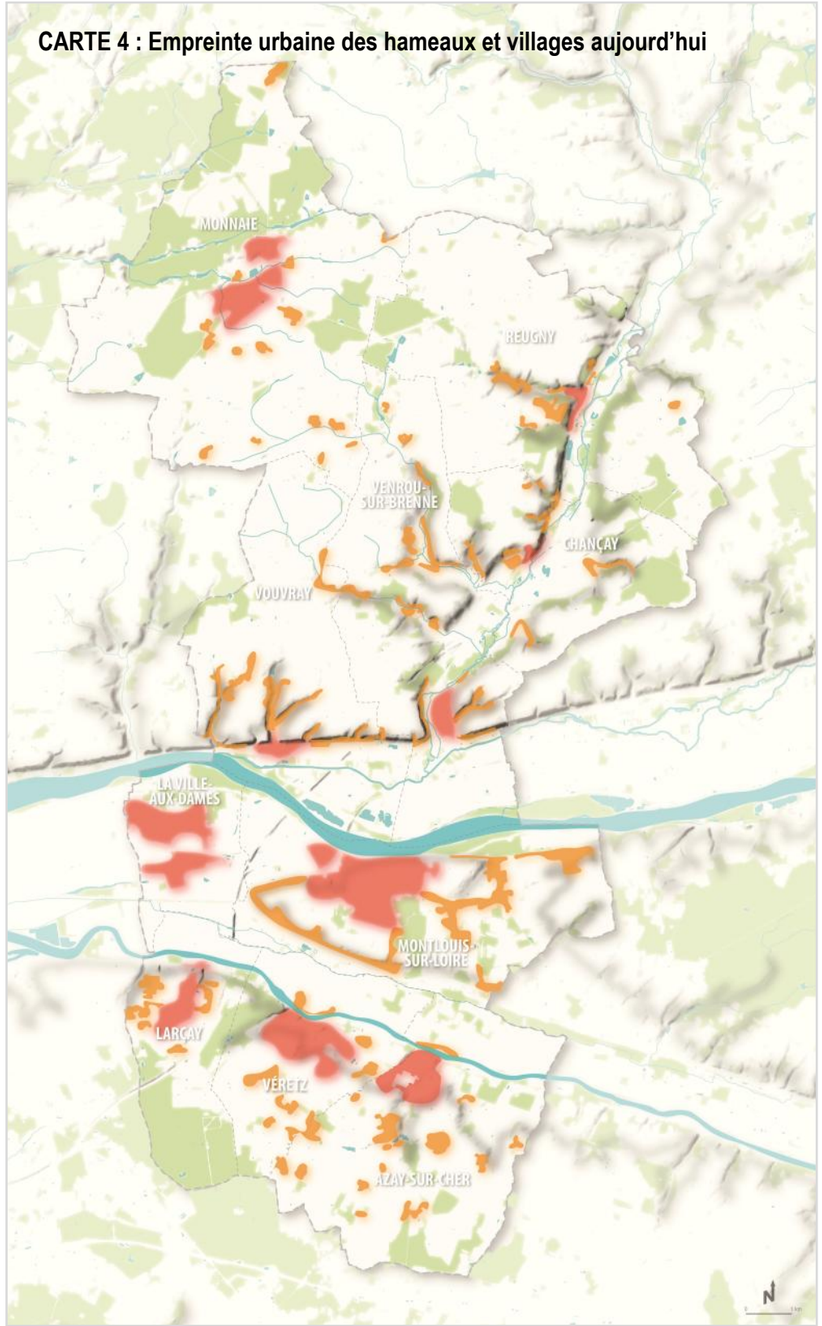


Bourg de confluence : Vouvray, Vernou, Véretz

CARTE 3 : Empreinte urbaine des bourgs et villes aujourd'hui



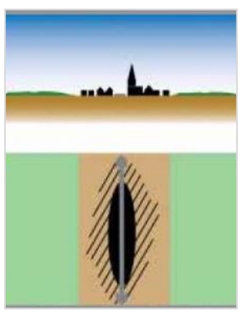
CARTE 4 : Empreinte urbaine des hameaux et villages aujourd'hui



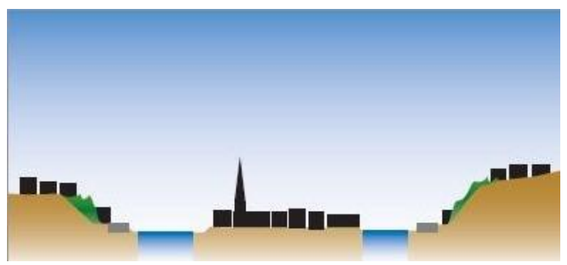
L'Homme s'est sédentarisé près des cours d'eau où la terre fertile lui offrait sa production alimentaire.

Les vignettes ci-contre présentent comment les bourgs de TEV se sont implantés sur le territoire, en lien avec la Loire ou le Cher ou encore sur les plateaux où la présence de l'eau était moins visible mais bien présente.

Les plans ci-contre illustrent l'empreinte urbaine de ces bourgs devenus villes (plan 3). Les petites fermes, hameaux ou villages se sont aussi étendus en enveloppant parfois le noyau ancien, estompant ce patrimoine historique (plan 4) .



Bourg linéaire de plateau : Monnaie



Ville endiguée entre Loire et Cher : La Ville-aux-Dames

CLES DE LECTURE DU GRAND PAYSAGE

RELIEF

FORETS ET BOISEMENTS

BOURGS, VILLAGES ET HAMEAUX

SECTEURS D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

ACTIVITÉ AGRICOLE

GRANDES INFRASTRUCTURES

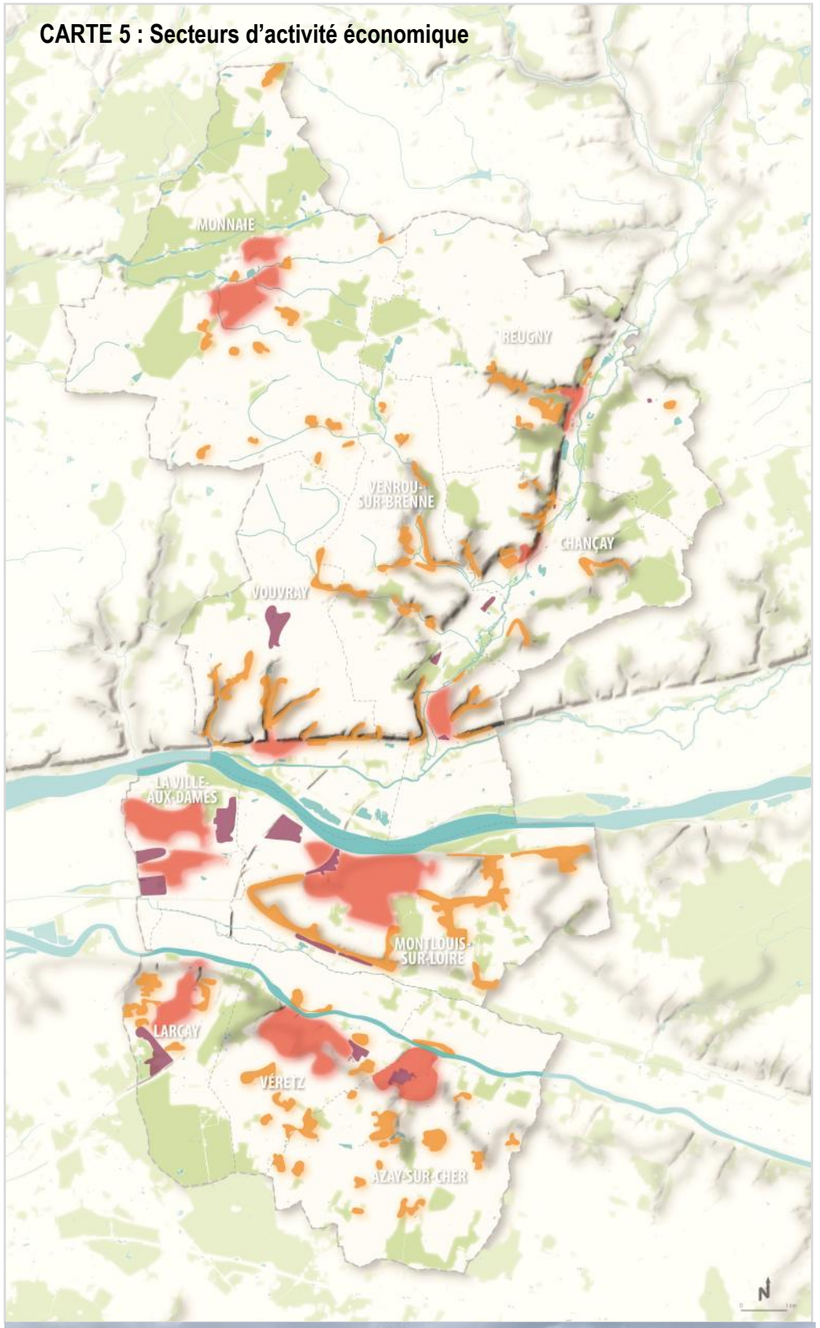
L'activité économique, principalement les zones d'activité et commerciales, marque aussi fortement le paysage. Ces secteurs regroupent des bâtiments aux volumétries, matériaux et couleurs qui contrastent avec les secteurs d'habitat. Ils s'accompagnent d'importantes superficies dédiées à la voiture et au stockage de matériaux. Si ces pièces constitutives du paysage sont signes de dynamisme et d'emplois, elles sont néanmoins souvent peu qualifiées. Ces secteurs d'activité accompagnent les grands axes de déplacement et sont donc très visibles dans la traversée des territoires et TEV ne fait pas exception à cette règle (plan 5).

Globalement l'activité agricole, qui est aussi une activité économique, est passée d'une campagne bocagère et vivrière à une agriculture plus extensive de grandes cultures au paysage largement ouvert.

L'exception de TEV réside dans son vignoble qui dessine encore aujourd'hui un paysage très graphique et identitaire à une échelle qui dépasse ses frontières. Le relief, la composition des sols et le climat y sont pour beaucoup (plan 6).

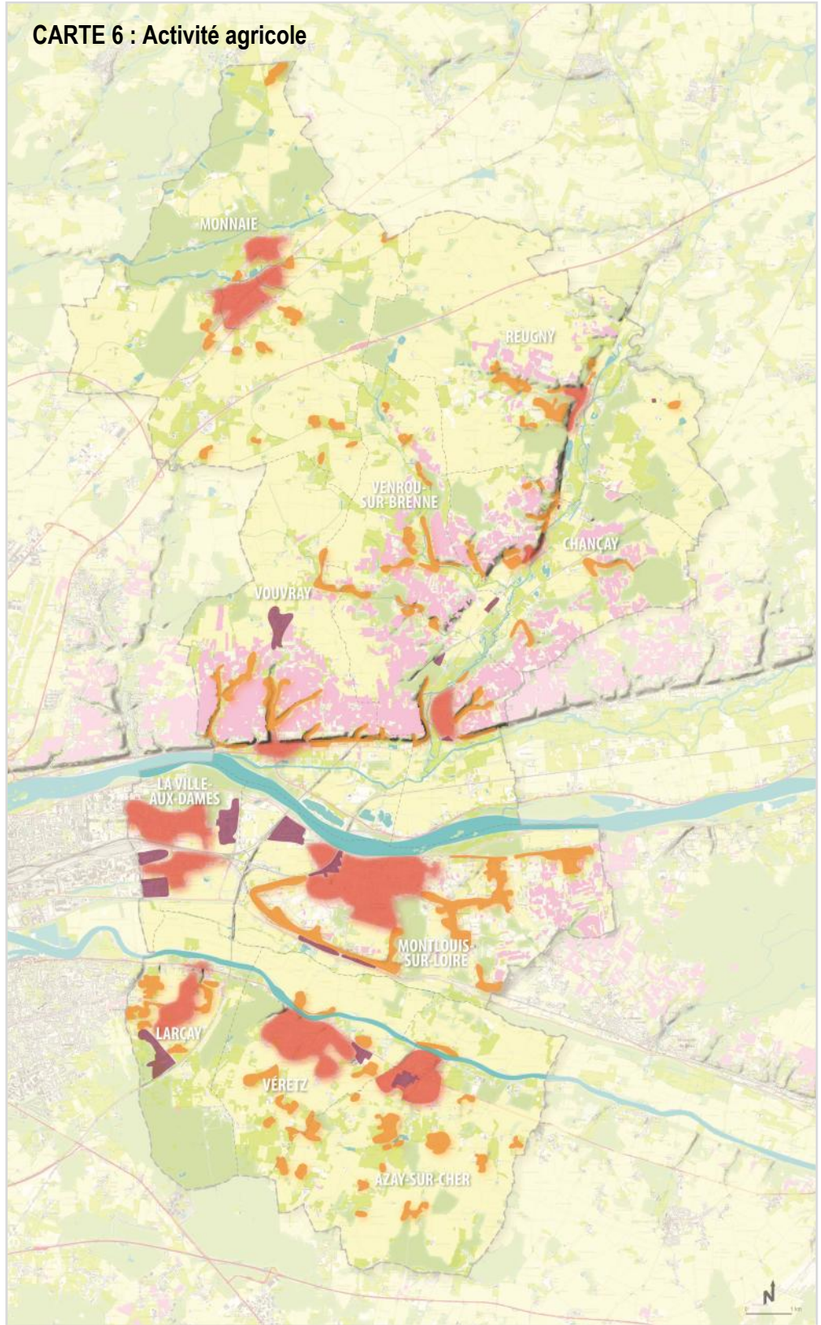
Traversé aujourd'hui par de grands itinéraires touristiques tous modes, le vignoble même s'il n'a rien de naturel au sens écologique du terme, est un paysage de plaisir pour le promeneur, il offre de beaux points de vue, un patrimoine remarquable dont les troglodytes qui plongent visiteurs et habitants dans l'histoire.

CARTE 5 : Secteurs d'activité économique





CARTE 6 : Activité agricole





CLES DE LECTURE DU GRAND PAYSAGE

RELIEF ET RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE

FORETS ET BOISEMENTS

BOURGS, VILLAGES ET HAMEAUX

SECTEURS D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

ACTIVITÉ AGRICOLE

GRANDES INFRASTRUCTURES

Les axes de circulation relient et / ou coupent le territoire.

Du point de vue du grand paysage, ce sont majoritairement les « grandes infrastructures » qui morcellent le territoire. Il s'agit des voies ferrées, des autoroutes, de certaines anciennes routes nationales. Toutes ont des emprises importantes et ont parfois nécessité des mouvements de terrains conséquents. Ces axes ne peuvent être traversés par les modes de déplacement doux, renforçant l'impression de « rupture » dans la perception du paysage.

TEV est traversé au nord/ouest par l'autoroute A10 sur les communes de Monnaie et Reugny mais la rupture la plus visible dans le paysage est l'axe du TGV qui impacte le territoire du nord au sud.

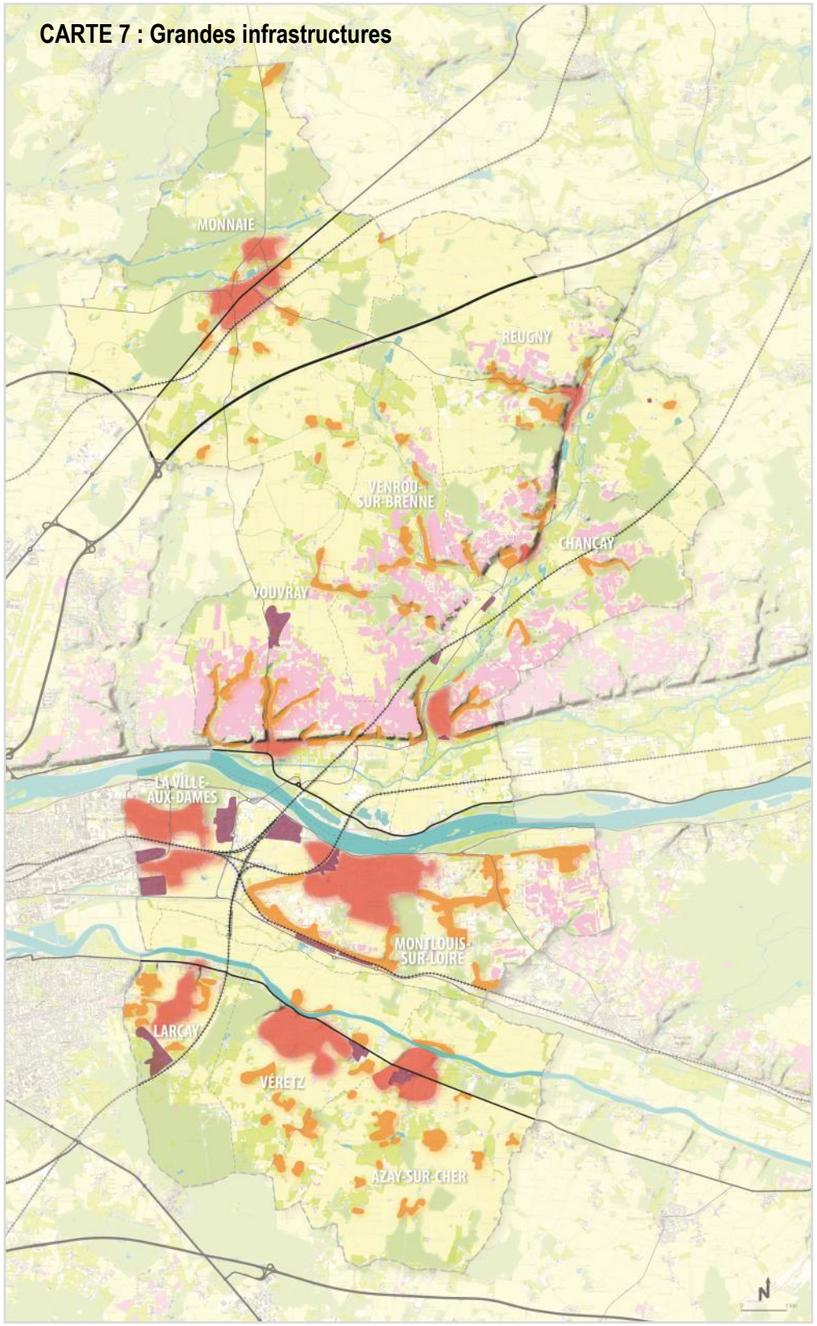
Globalement le réseau ferroviaire est très présent dans la varenne, mettant à distance la Loire (en rive droite) et impactant très fortement la commune de La Ville-aux-Dames.

C'est moins le cas des anciennes routes nationales reclassées en voies départementales. Longeant la Loire et le Cher, ces voies sont source de découverte des paysages traversés. Elles restent toutefois très fréquentées et peu adaptées aux modes doux (plan 5).

Découpe des unités paysagères

Le plan 6 illustre la superposition des caractéristiques du territoire. Le découpage fait apparaitre 13 unités paysagères. Ces dernières sont présentées dans la deuxième partie de cet atlas.

CARTE 7 : Grandes infrastructures



CARTE 8 : Découpe des unités paysagères

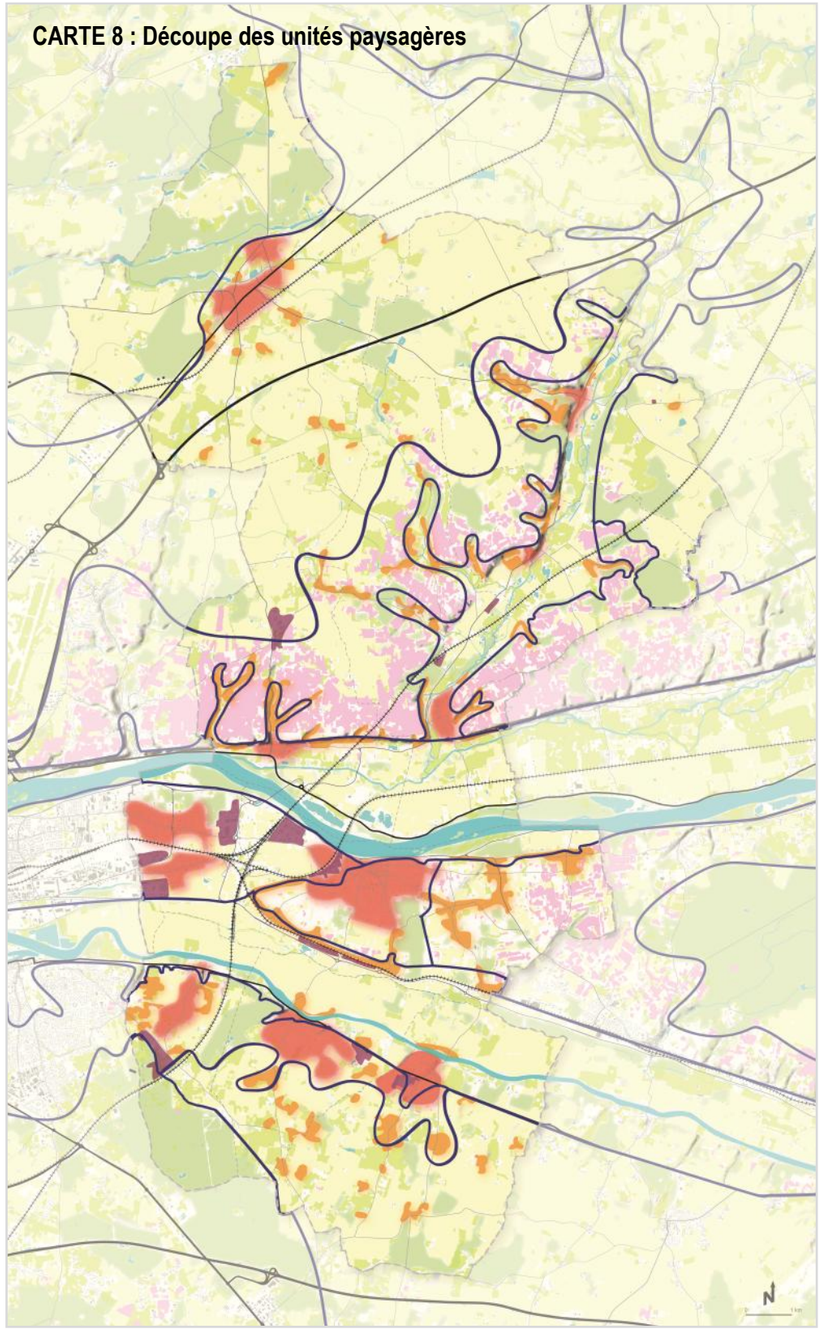






Photo : vue vers la vallée de la Brenne depuis le plateau viticole du Vouvrillon (Vallée Poupine, Google, 2020)

PARTIE 2
13 UNITÉS PAYSAGÈRES
CARACTÉRISATION ET ENJEUX

13 UNITÉS PAYSAGÈRES

1/ PLATEAU FORESTIER DE LA GATINE

2/ GATINE, PLATEAU AGRICOLE ET BOISÉ

3/ PLATEAU VITICOLE DU VOUVRILLON

4/ VALLÉE DE LA BRENNE

5/ PLATEAU VITICOLE DE NOIZAY

6/ VALLÉE DE LA LOIRE

7/ VALLÉE DU CHER

8/ VARENNE URBANISÉE

9/ PLATEAU URBAIN MONTLOUISIEN

10/ PLATEAU VITICOLE MONTLOUISIEN

11/ PLATEAU URBANISÉ DU SUD CHER

12/ PLATEAU AGRICOLE HABITÉ

13/ PLATEAU FORESTIER DE LARÇAY

CARACTÉRISATION

Ces 13 unités paysagères sont présentées avec une composante géographique dominante : vallée, plateau ou varenne.

Chacune des unités paysagères affiche des caractéristiques propres qui font référence à l'occupation du sol, à la typologie du bâti, à la forte présence d'infrastructures ou au risque d'inondation.

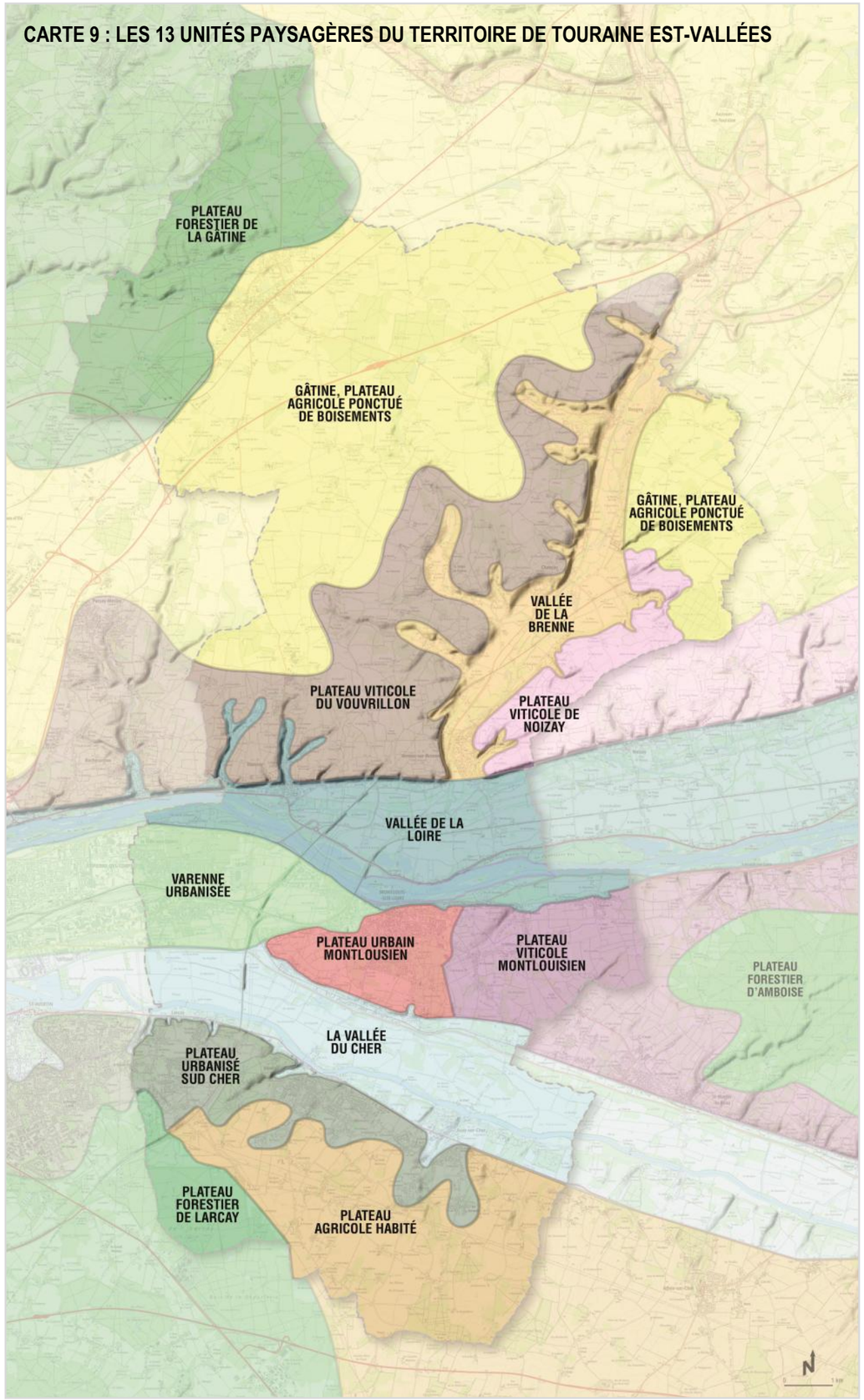
Les unités sont présentées sous forme de fiches, d'abord dans un contexte évolutif du grand paysage puis sous l'angle de l'évolution du paysage bâti.

L'approche paysagère est illustrée par des pictogrammes présentant les caractéristiques primaires et secondaires de l'unité (voir pictogrammes ci-contre). L'approche bâtie fait référence aux dates de construction et à la typologie des bourgs associés à l'unité.

Il s'agit de fiches synthétiques offrant des clés de lecture de chaque unité mais ne visent pas l'exhaustivité. Ces dernières permettent dans un premier temps de comparer les différents morceaux de territoire et dans un deuxième temps, d'anticiper leur évolution.



CARTE 9 : LES 13 UNITÉS PAYSAGÈRES DU TERRITOIRE DE TOURAINE EST-VALLÉES



13 UNITÉS PAYSAGÈRES

LES ENJEUX DU PAYSAGE

Identifier les enjeux dans une approche paysagère consiste à reconnaitre ce qui fait la spécificité des unités paysagères du territoire de Touraine-Est Vallées afin d'anticiper leur évolution. Autrement dit, déterminer les traits caractéristiques et les dynamiques à l'œuvre sur lesquels le document d'urbanisme doit s'appuyer ou agir pour conforter l'identité de ces différentes « pièces » paysagères. Cela implique de reconnaitre ce qui est « précieux » ou « disqualifiant » en terme de qualité paysagère dans un projet futur de territoire.

Chacune des 13 unités paysagères a fait l'objet d'une carte des « enjeux ». Ces enjeux sont parfois localisés à l'échelle de l'unité ou s'étendent aux unités limitrophes. La représentation graphique de la carte « enjeux » à l'échelle des unités, laisse apparaître ces liens (les unités limitrophes apparaissent en transparence). La carte ci-jointe (conçue pour être présentée en grand format) est le recollement des enjeux des 13 unités paysagères à l'échelle du territoire couvert par le PLUI.

Des enjeux déclinés en deux grands thèmes, les « grandes composantes identitaires du paysage » et la « perception du paysage »

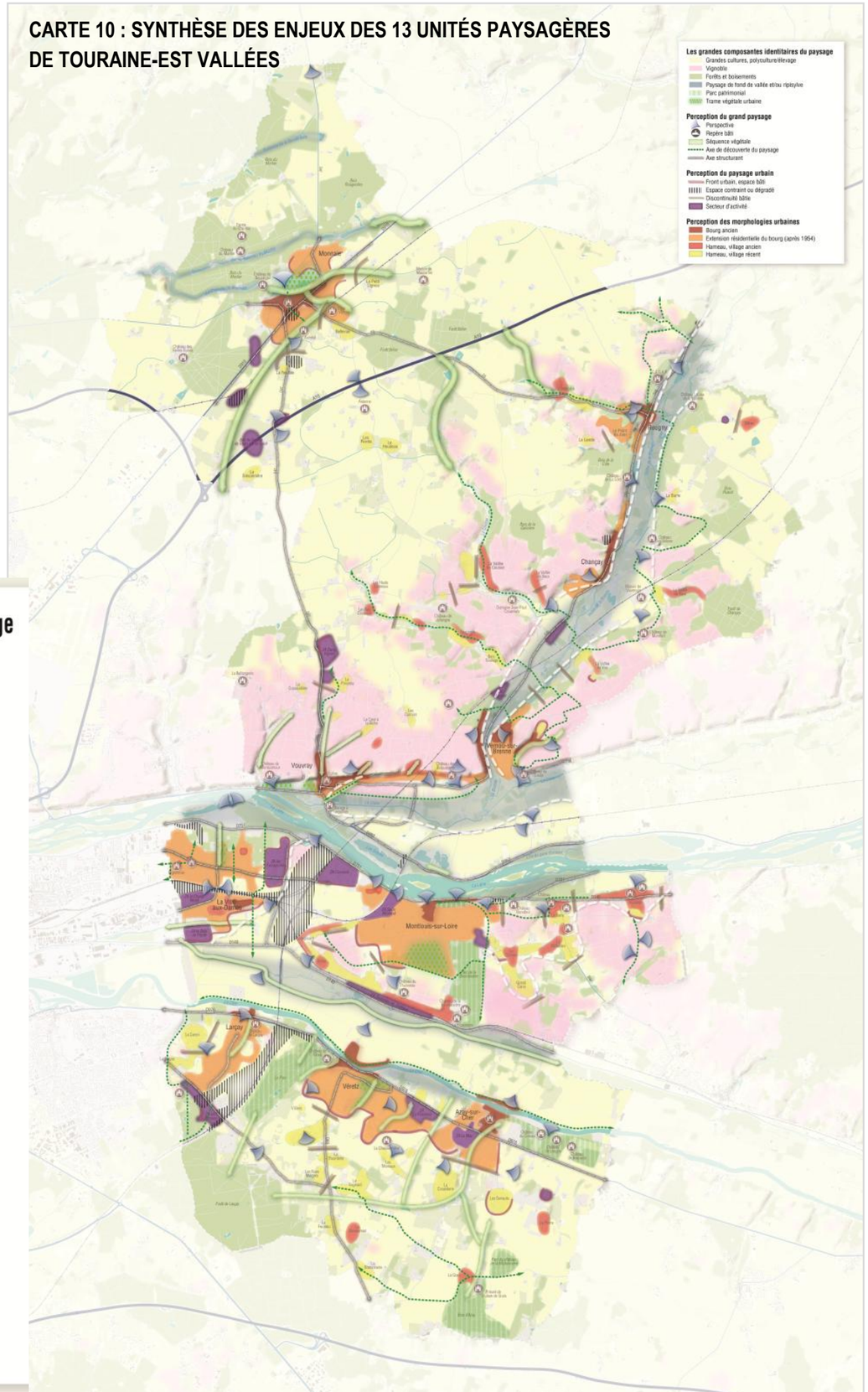
Le premier thème « les grandes composantes identitaires » est associé à l'occupation agricole ou forestière, à des paysages naturels (fonds de vallée), patrimoniaux ou urbains. Ces occupations du sol constituent les caractéristiques dominantes de l'unité.

Le second thème, « la perception », se décline en 3 points :

- Perception du grand paysage : espaces qui donnent à voir le paysage de façon élargie, en suivant un itinéraire (perspective, axe de découverte du paysage, axe structurant) ou ponctuellement qui attirent l'attention de l'observateur (repère bâti, continuité végétale) ;
- Perception du paysage urbain : regroupe les enjeux d'interface entre le paysage agronaturel et le paysage urbain (front urbain, de discontinuité bâtie) et de valorisation d'espaces d'espace contraint, dégradé ou de faible qualité paysagère ;
- Perception des morphologies urbaines : présente une typologie simplifiée du paysage bâti en fonction des époques de construction.

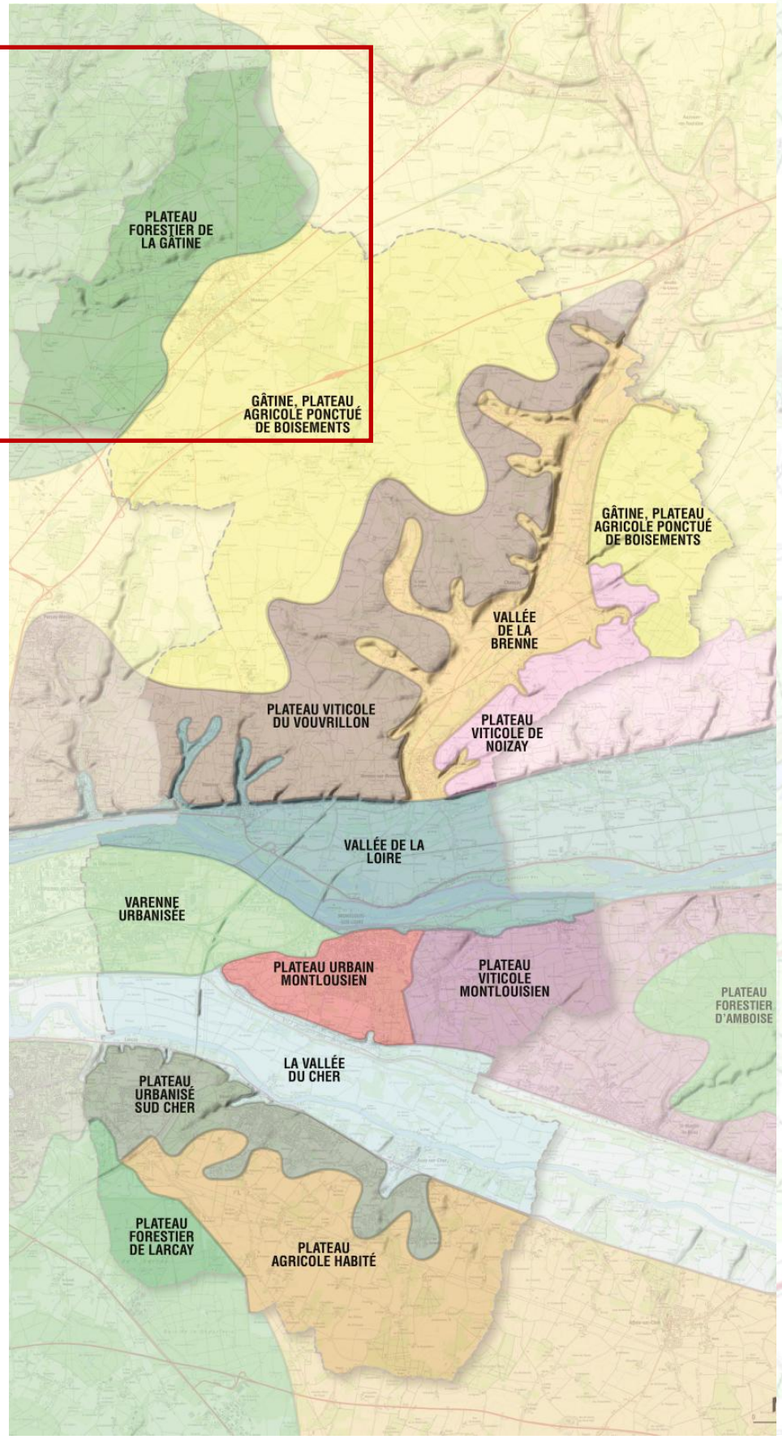
Le projet devra anticiper dans quelles mesures ces caractéristiques seront amenées à évoluer.

CARTE 10 : SYNTHÈSE DES ENJEUX DES 13 UNITÉS PAYSAGÈRES DE TOURAINE-EST VALLÉES

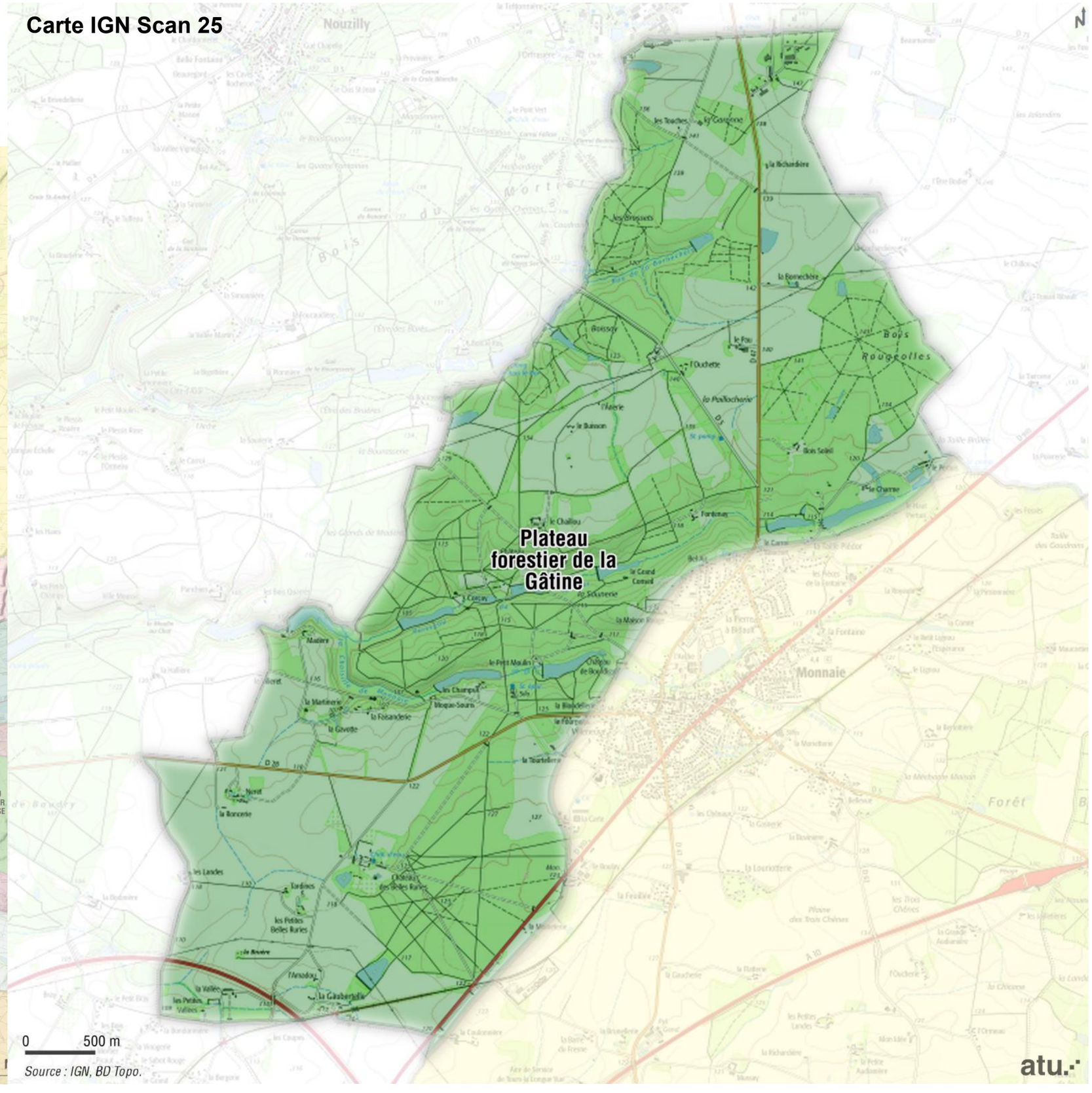


1 PLATEAU FORESTIER DE LA CHOISILLE

SITUATION ET GEOGRAPHIE

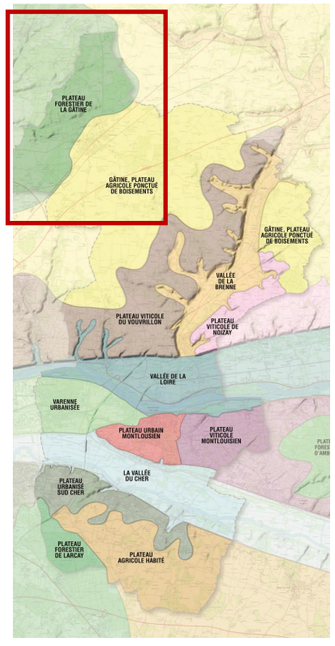


Carte IGN Scan 25



1 PLATEAU FORESTIER DE LA CHOISILLE

ÉVOLUTION ET CARACTÈRES DU PAYSAGE



CARACTÈRES PRIMAIRES



CARACTÈRES SECONDAIRES

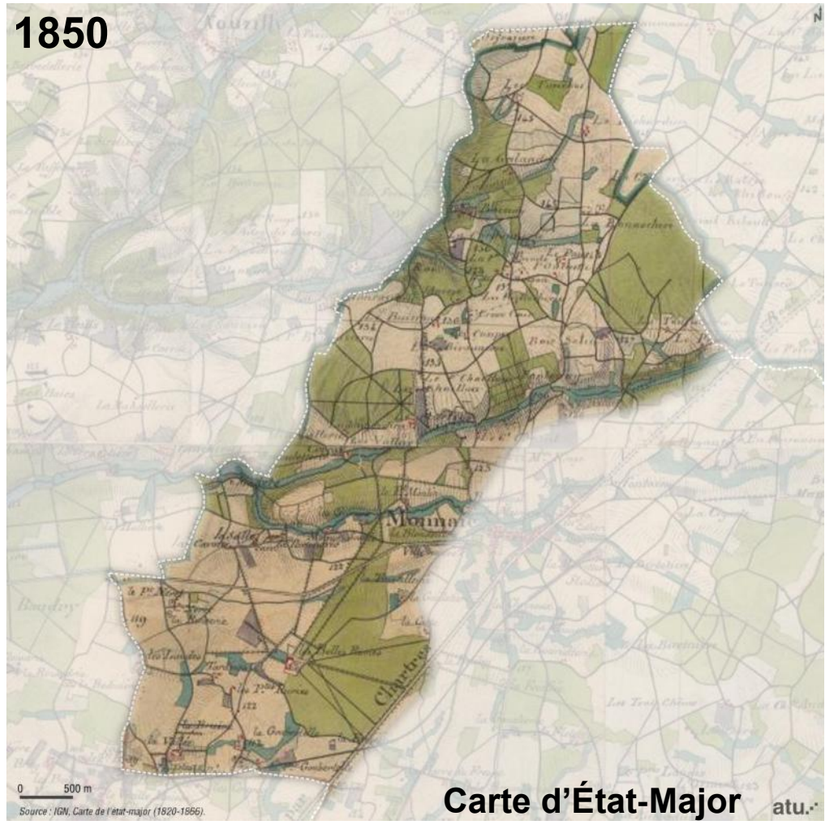


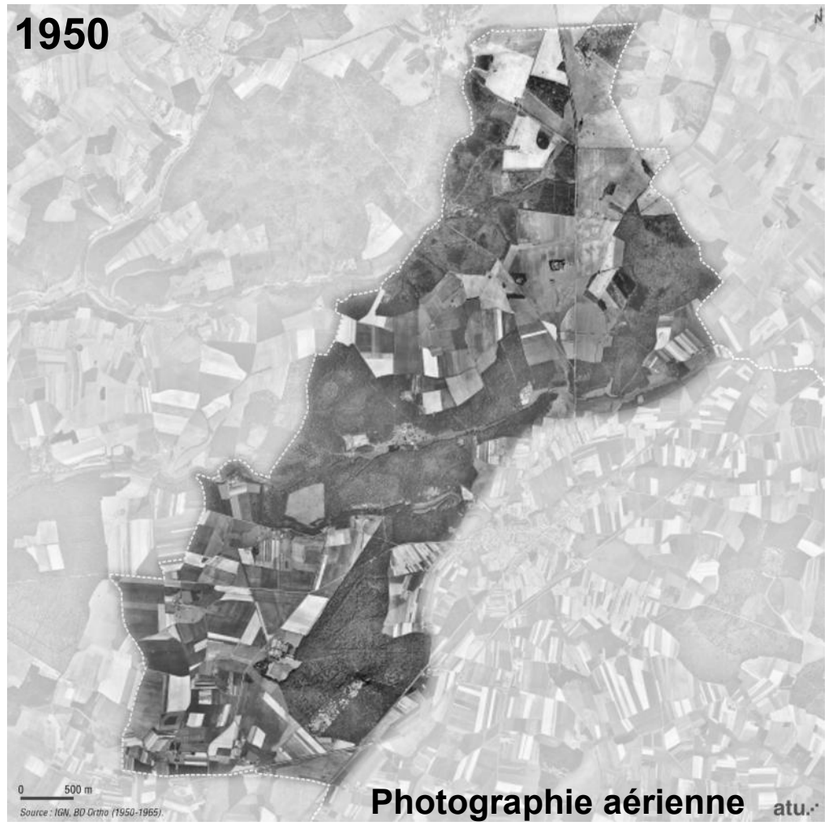
Cette unité paysagère se distingue par la grande stabilité de son occupation forestière et agricole, l'absence d'urbanisation et un patrimoine encore très présent aujourd'hui (moulins, châteaux, fermes). Deux ruisseaux parallèles à la Choisille de Monnaie (ruisseaux du Mortier et de la Bornechère) entaillent le plateau et traversent plusieurs étangs. Au XIXe siècle, ces cours d'eau et étangs alimentaient plusieurs moulins en amont de Monnaie. Ponctuellement présente au XIXe siècle, la vigne a complètement disparu un siècle plus tard.

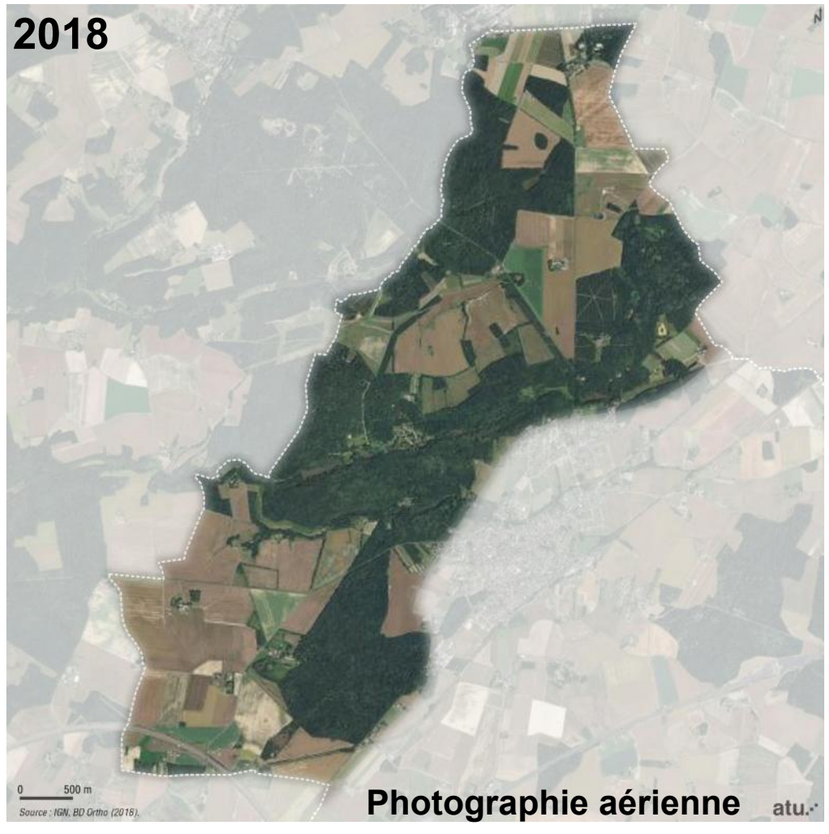
Depuis les années 1950, les boisements ont pris de l'ampleur de part et d'autre du ruisseau du Mortier, à l'ouest de Monnaie mais de vastes clairières demeurent. Le plateau nord est resté très préservé et confidentiel, en raison d'un faible maillage du réseau viaire.

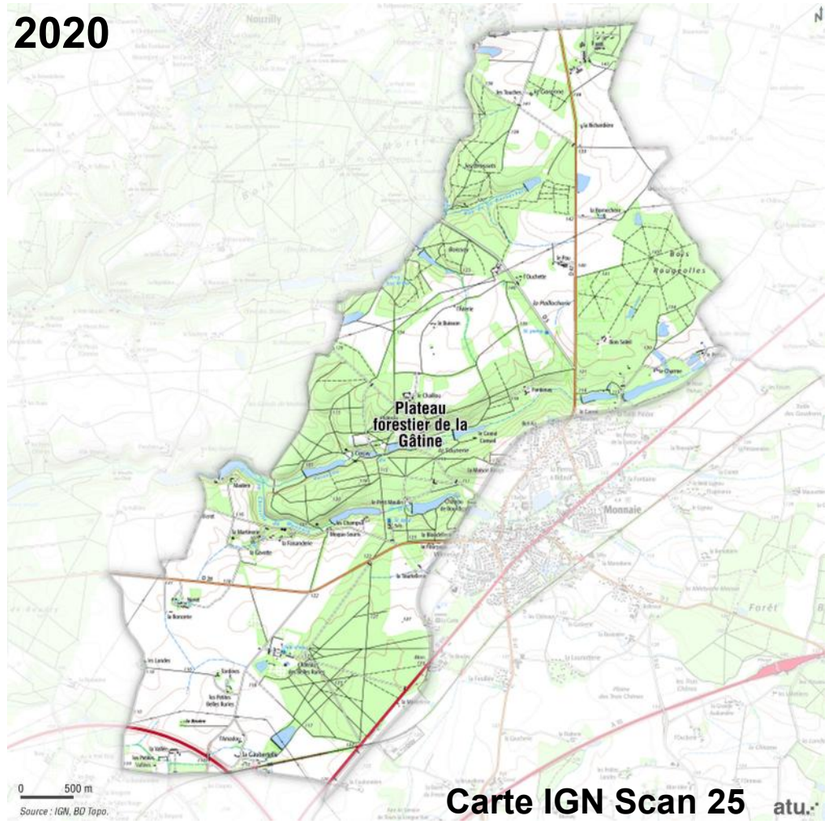
La RD7 offre de belles perspectives sur le plateau agricole dont une au droit du site de l'INRAe (double alignement d'arbres de haut jet).

- Un plateau où se juxtaposent boisements, étangs, cours d'eau, clairières, autant de caractéristiques paysagères vecteurs de biodiversité.



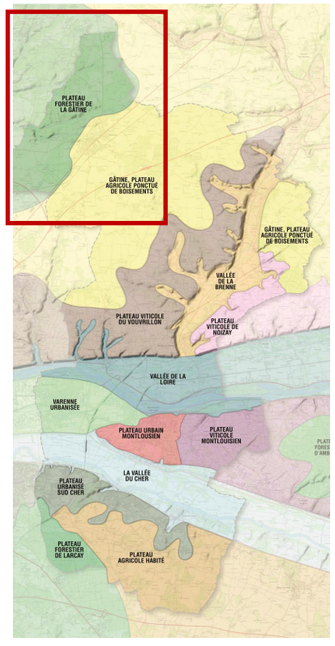






1 PLATEAU FORESTIER DE LA CHOISILLE

PAYSAGE BÂTI, PAYSAGE CONSTRUIT





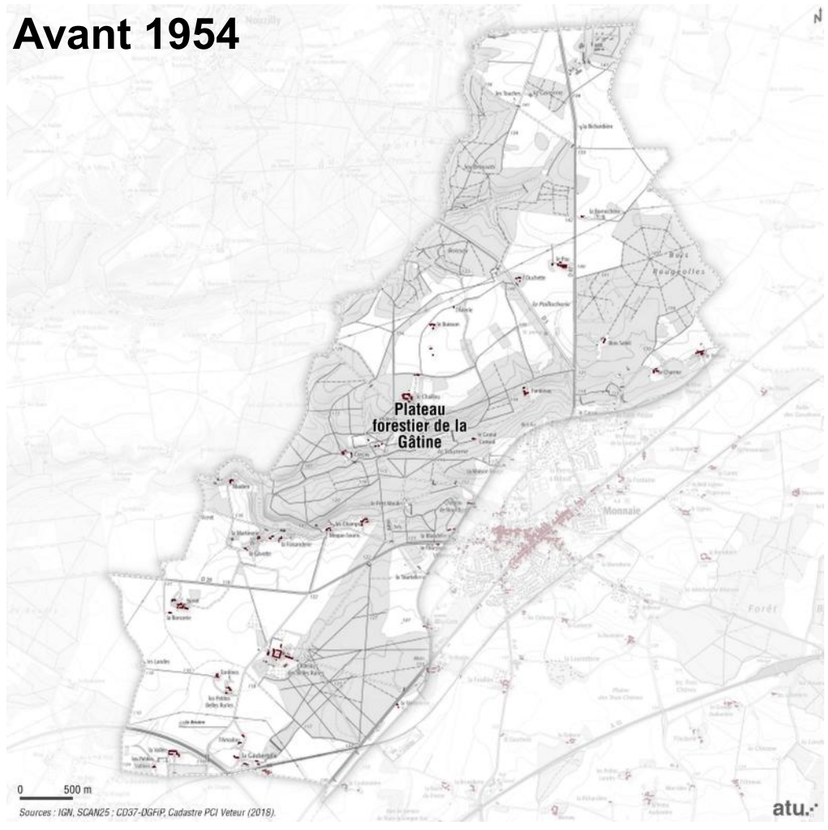
L'urbanisation n'a quasiment pas évolué depuis le milieu du XIXe siècle en raison du maintien de grands espaces boisés et de la faiblesse du réseau de voirie. Celle-ci se limite encore aujourd'hui à quelques sièges d'exploitation agricole et de rares noyaux d'habitat rural isolé.

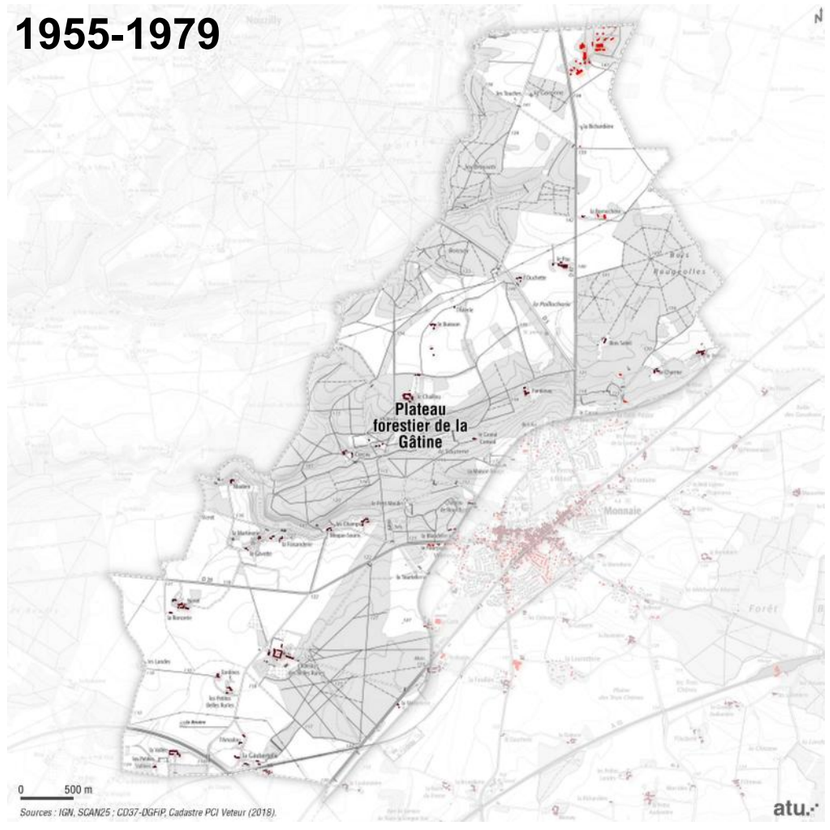
Le versant nord du ruisseau du Mortier accueille le château du même nom et ses dépendances (ferme du Chaillou). L'ensemble de ce patrimoine bâti est difficilement visible, les voies publiques étant peu nombreuses.

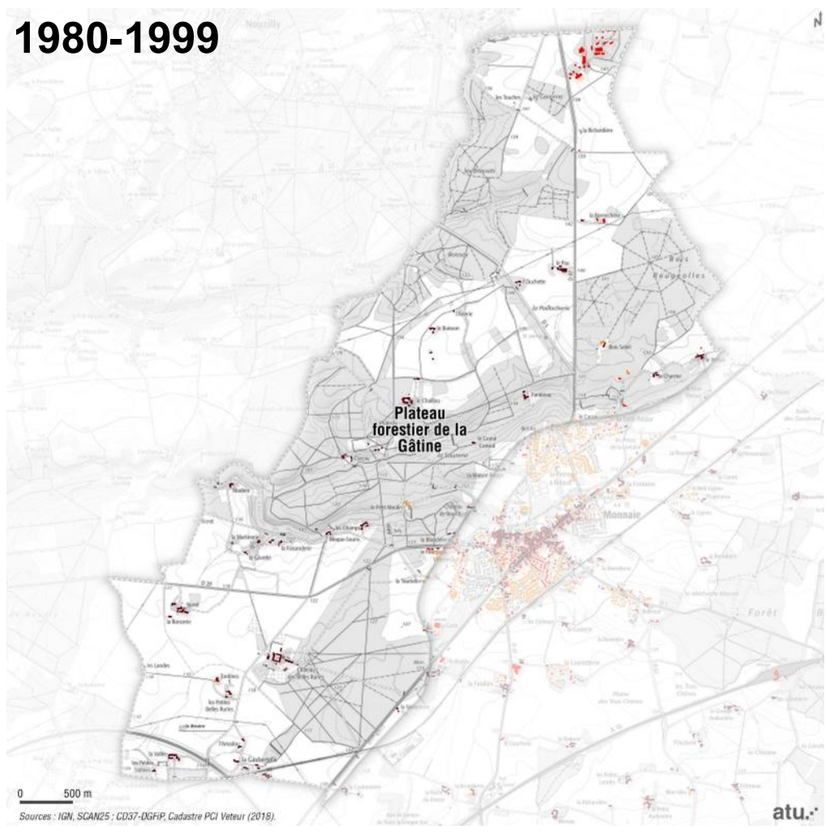
La principale évolution en termes d'urbanisation est l'implantation de l'INRAe (Institut national de recherche agronomique) dans les années 1960, sur les communes de Monnaie et de Nouzilly. L'habitat récent est quasiment absent.

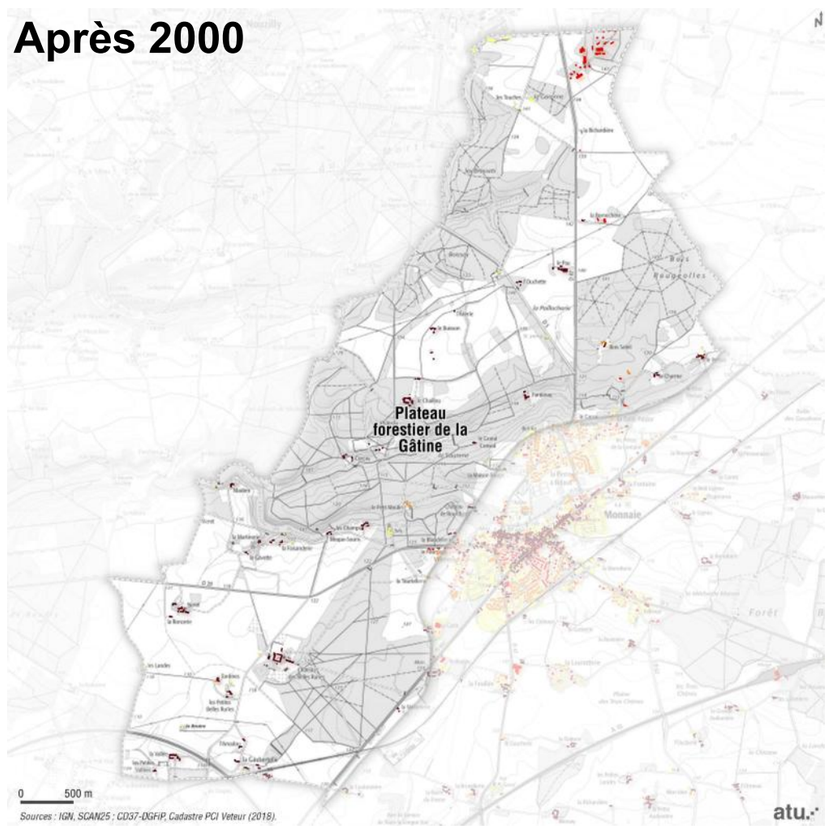
Les entrées nord (RD5 et RD7) et nord-ouest (RD28) se caractérisent par leur ambiance boisée mais sans mise en scène de l'espace public. Les bâtiments de l'INRAe sont un repère de part et d'autre de la RD7.

- Une urbanisation très limitée (fermes et habitat rural isolé), ou de « prestige » : châteaux et bâtiments contemporains de l'INRAe.



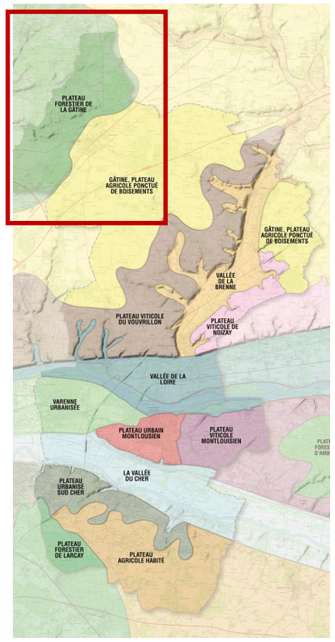






1 PLATEAU FORESTIER DE LA CHOISILLE

ENJEUX PAYSAGERS CROISÉS

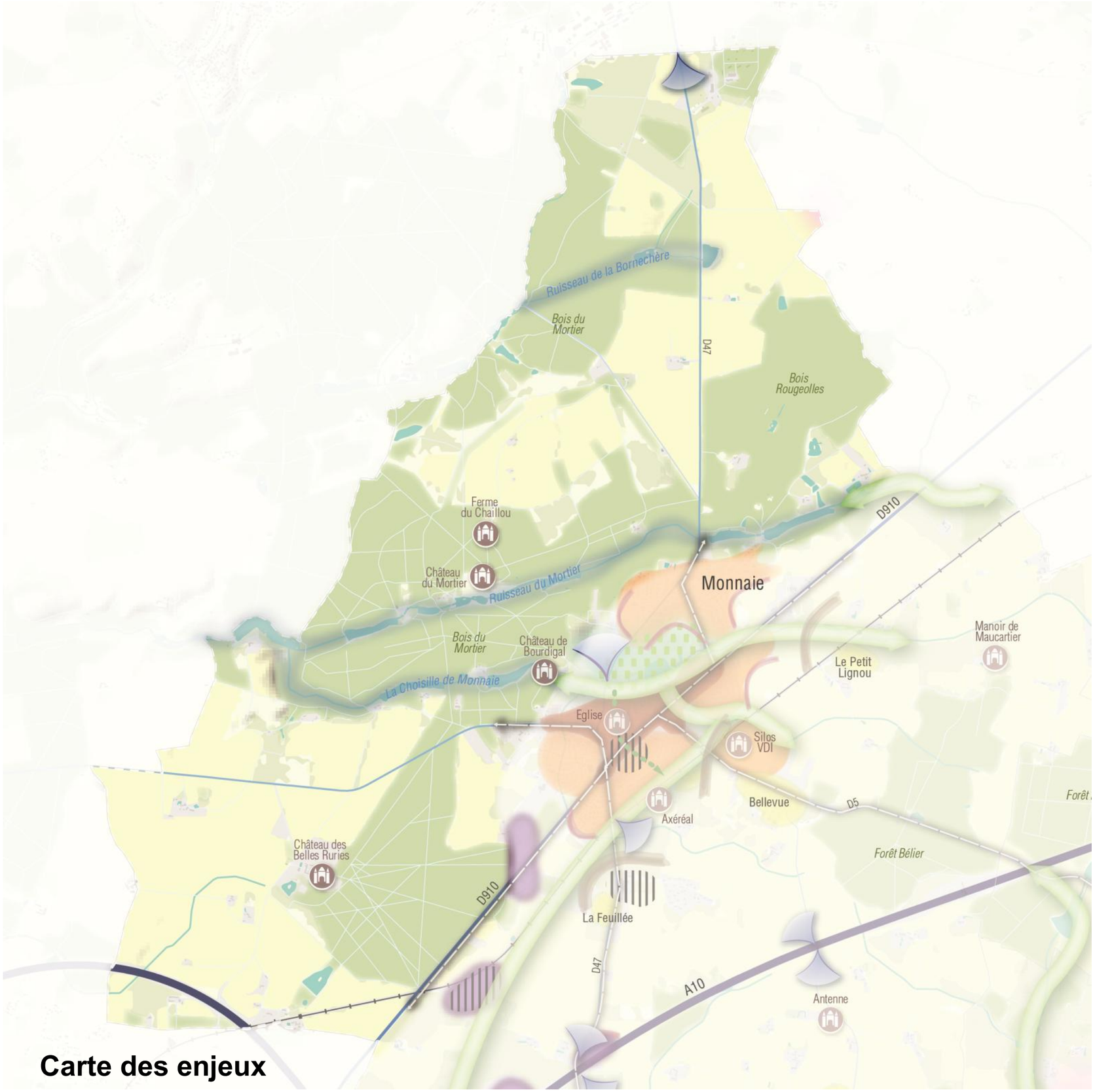


Les grandes composantes identitaires du paysage
- Grandes cultures, polyculture/élevage
- Vignoble
- Forêts et boisements
- Paysage de fond de vallée et/ou ripisylve
- Parc patrimonial
- Trame végétale urbaine

Perception du grand paysage
- Perspective
- Repère bâti
- Séquence végétale
- Axe de découverte du paysage
- Axe structurant

Perception du paysage urbain
- Front urbain, espace bâti
- Espace contraint ou dégradé
- Discontinuité bâtie
- Secteur d'activité

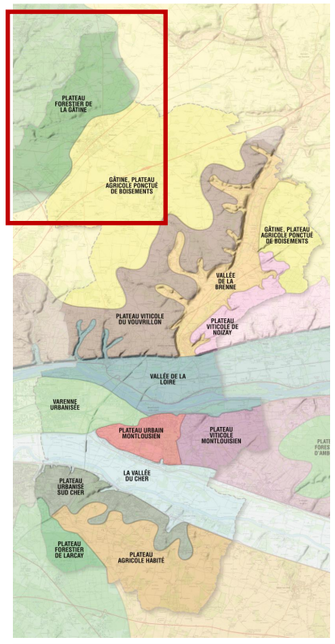
Perception des morphologies urbaines
- Bourg ancien
- Extension résidentielle du bourg (après 1954)
- Hameau, village ancien
- Hameau, village récent



Carte des enjeux

1 PLATEAU FORESTIER DE LA CHOISILLE

ENJEUX PAYSAGERS CROISÉS





Monnaie, le château du Mortier



Monnaie, accès à la partie est de l'INRAe et perspective arborée de la D 7



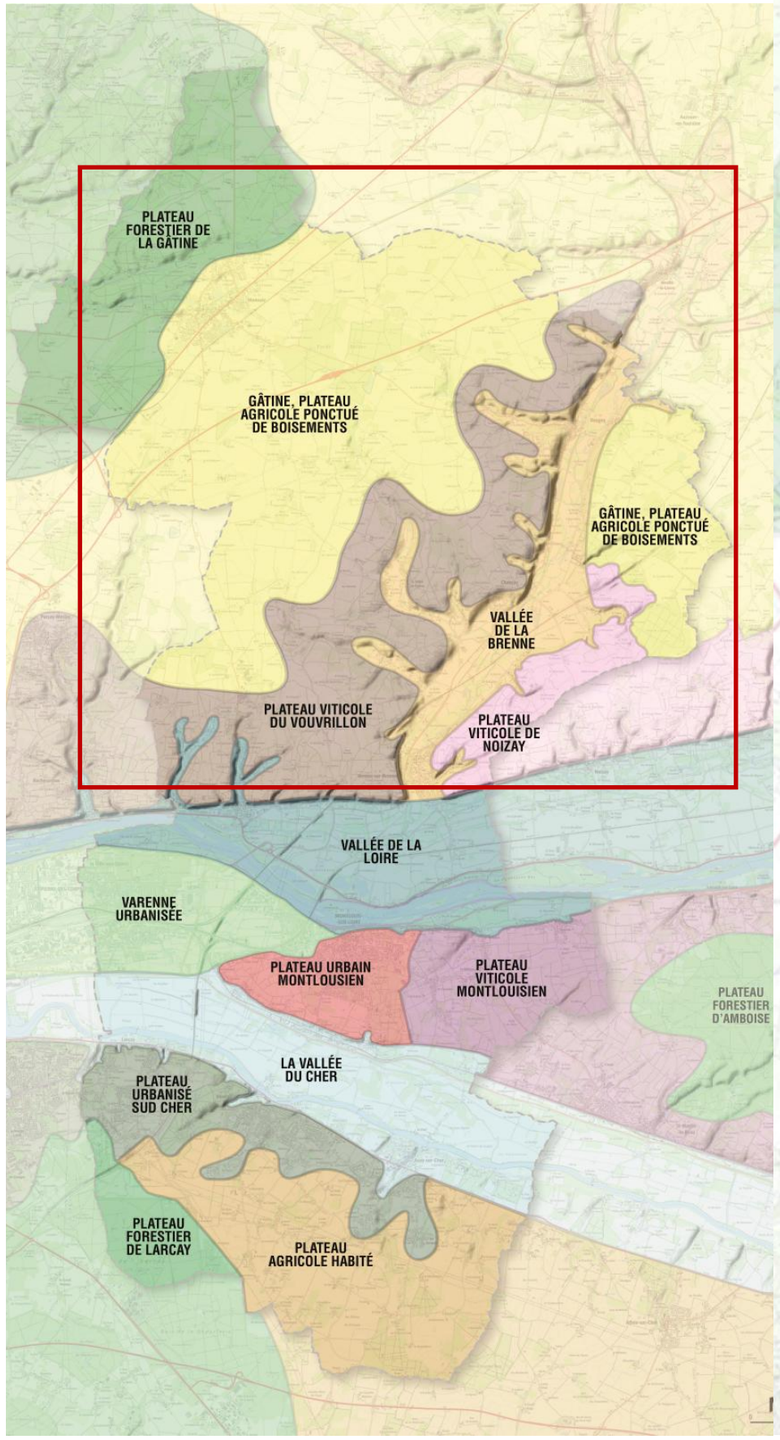
Monnaie, paysage ouvert du plateau de la Gâtine tourangelle et siège d'exploitation agricole (le Pau) vus depuis la D 7

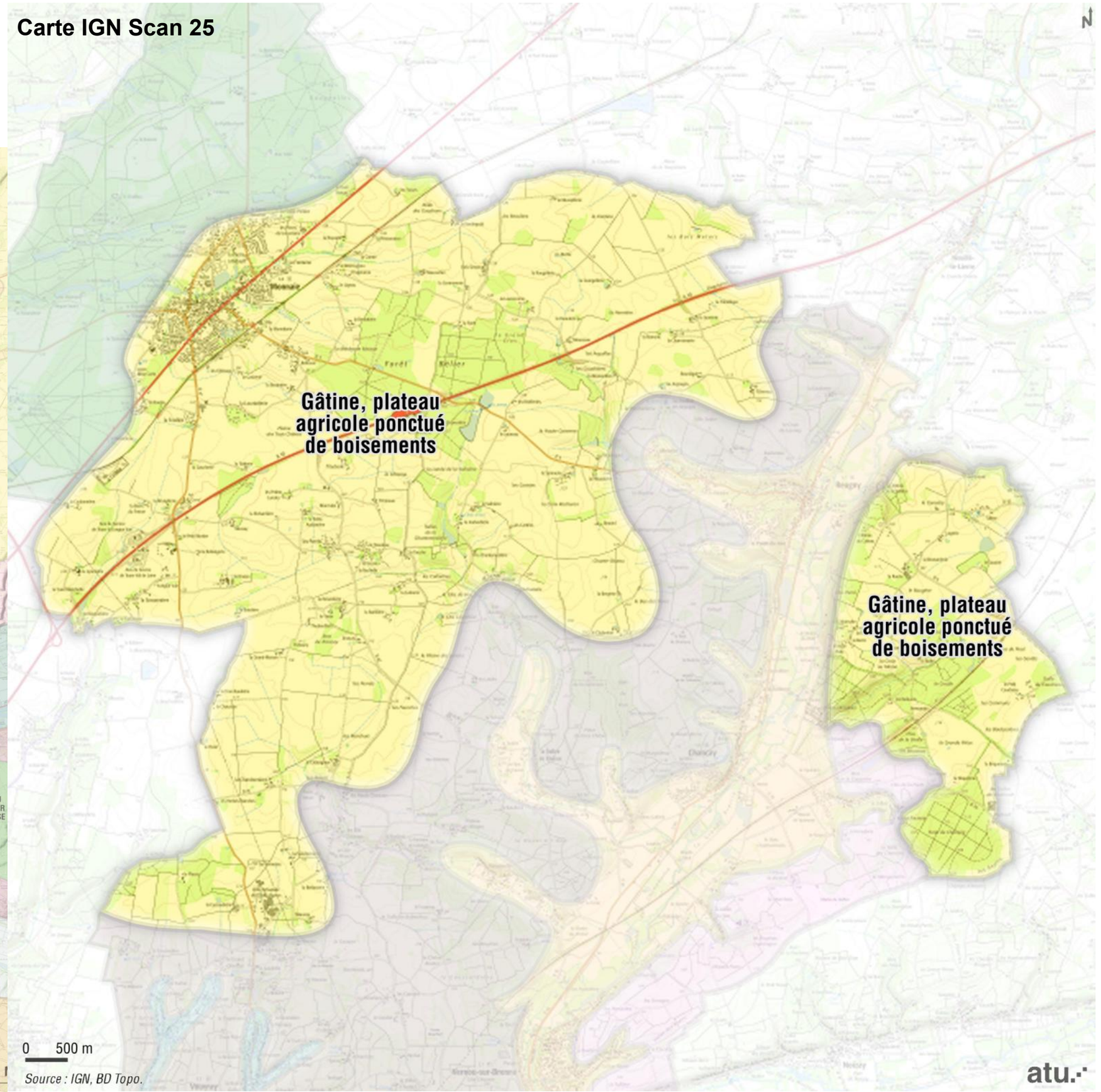


Monnaie, partie boisée du plateau de la Gâtine tourangelle au nord du ruisseau du Mortier vu depuis la D 5

2 GÂTINE, PLATEAU AGRICOLE ET BOISÉ

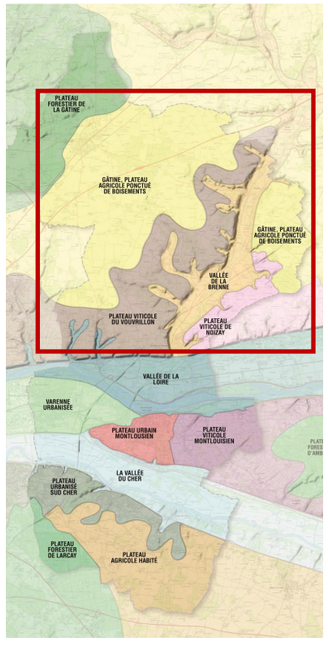
SITUATION ET GEOGRAPHIE





2 GÂTINE, PLATEAU AGRICOLE ET BOISÉ

ÉVOLUTION ET CARACTÈRES DU PAYSAGE



CARACTÈRES PRIMAIRES



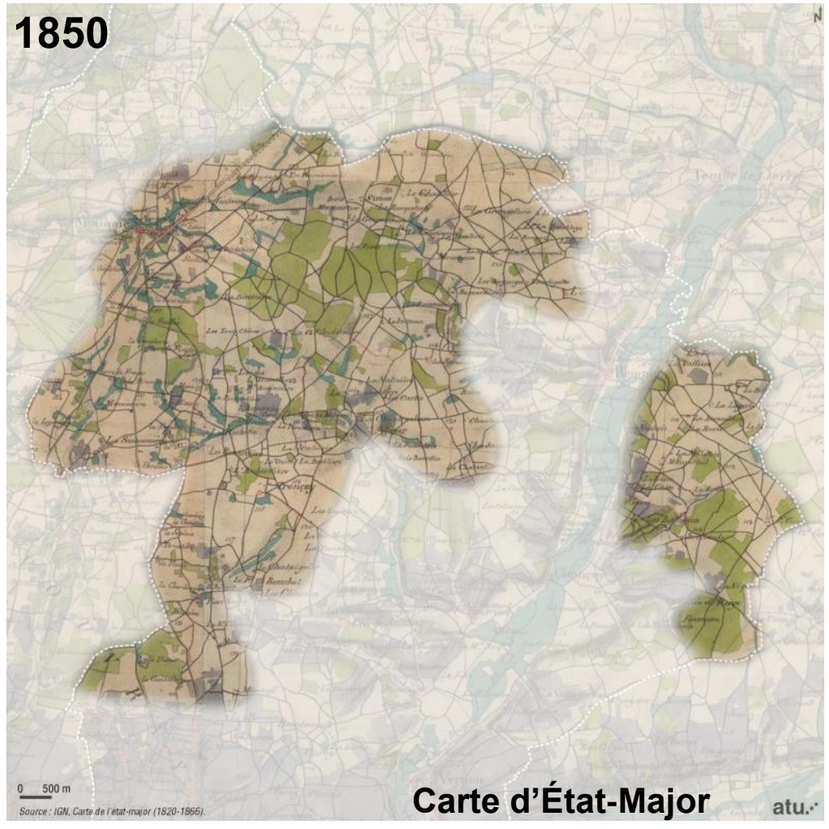
CARACTÈRES SECONDAIRES

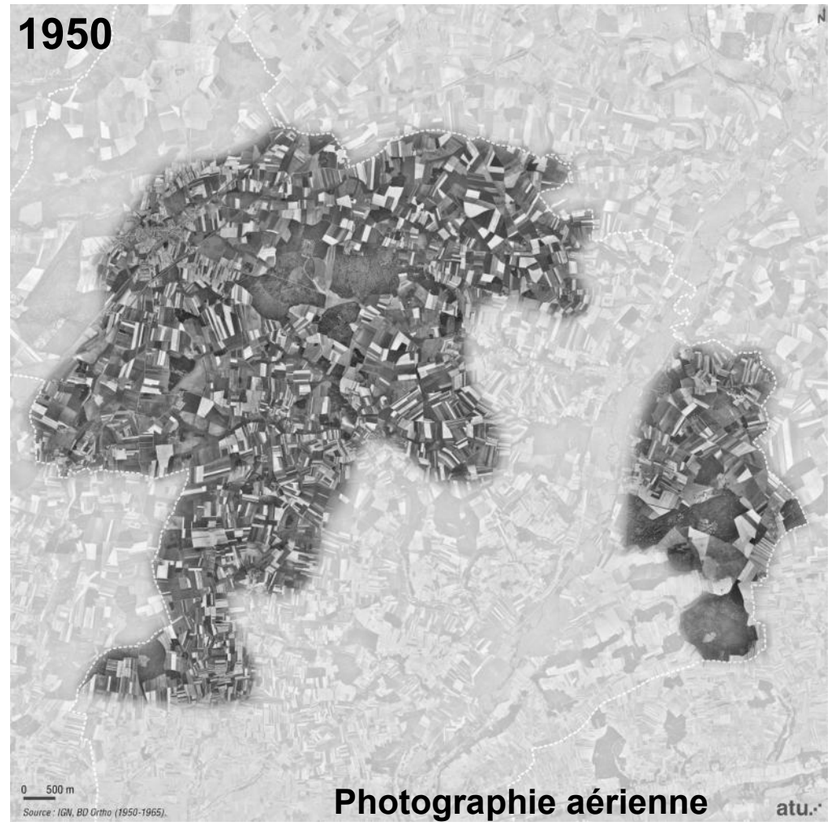


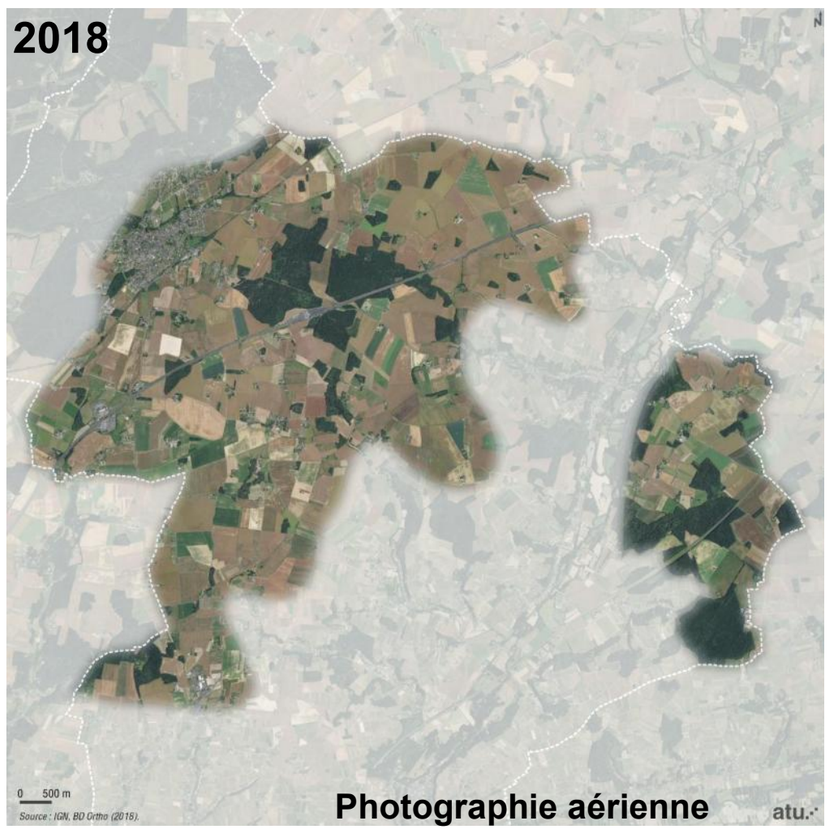
A la fin du XIXe siècle, le plateau est un paysage agricole ouvert ponctué de massifs boisés de petite taille, à l'exception de la forêt Bélier qui occupe le centre du territoire. La culture de la vigne est présente à proximité des sites d'habitat rural isolé. A cette époque, la route nationale 10, accompagnée d'un double alignement d'arbres, et la voie ferrée constituent les deux principales infrastructures qui traversent le plateau. En 1950, le paysage du plateau a assez peu évolué. La vigne est toujours présente y compris sur les franges du centre-ville mais cède du terrain sur le plateau de Reugny. Les masses boisées conservent leur emprise à l'exception du sud-est où elles reculent. Au sud-ouest du territoire apparait le réseau électrique mais de nombreux arbres bordant la route nationale 10 ont disparu.

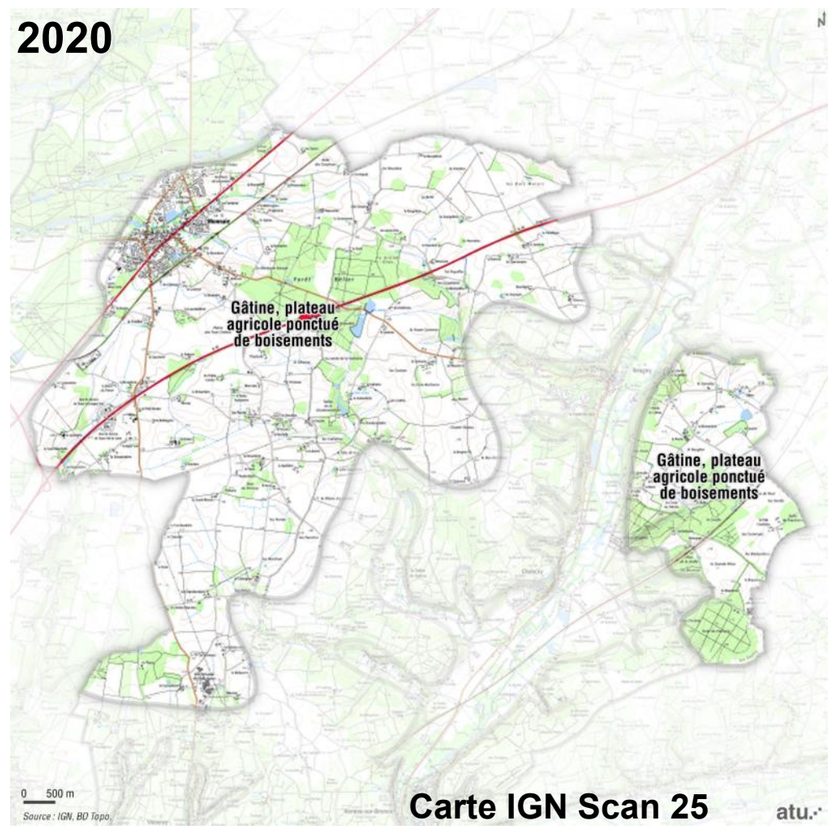
Suite au remembrement rural (1960-1980), le paysage s'uniformise : la vigne a disparu au nord de l'A10, les cultures dominent le plateau mais les bois restent des points de repère dans ce paysage ouvert. Le développement du réseau autoroutier (A 10 puis A 28) génère deux coupures majeures au sud et à l'extrémité ouest.

- Paysage agricole ouvert où les boisements calent les lignes d'horizon.



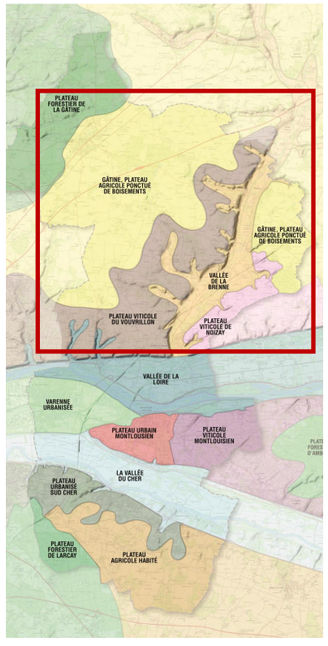


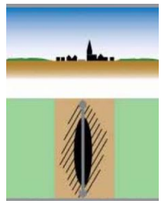




2 GÂTINE, PLATEAU AGRICOLE ET BOISÉ

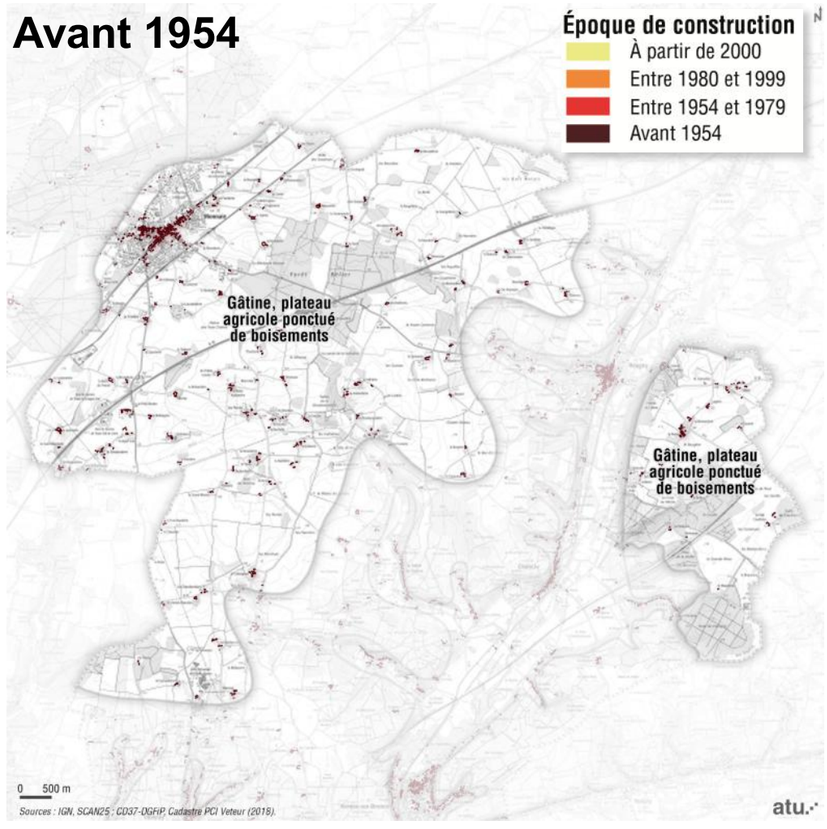
PAYSAGE BÂTI, PAYSAGE CONSTRUIT

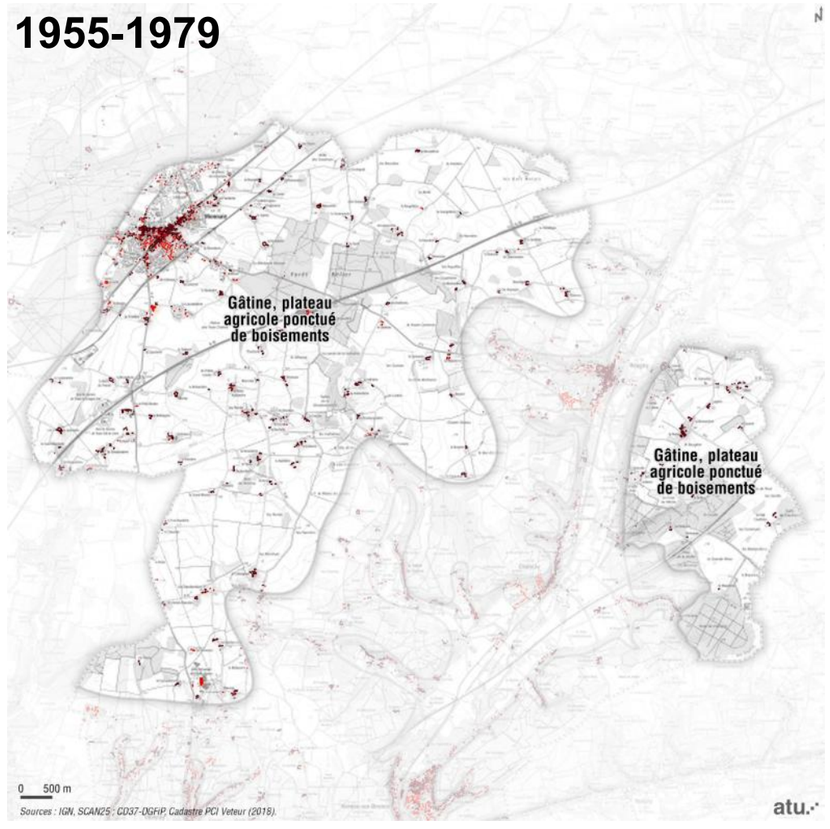


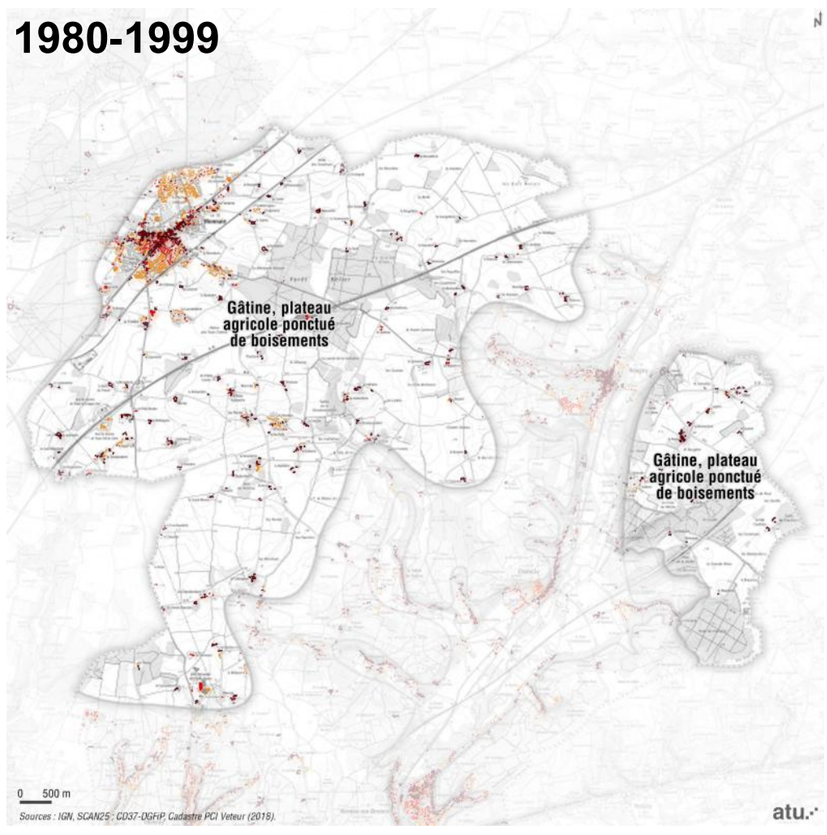


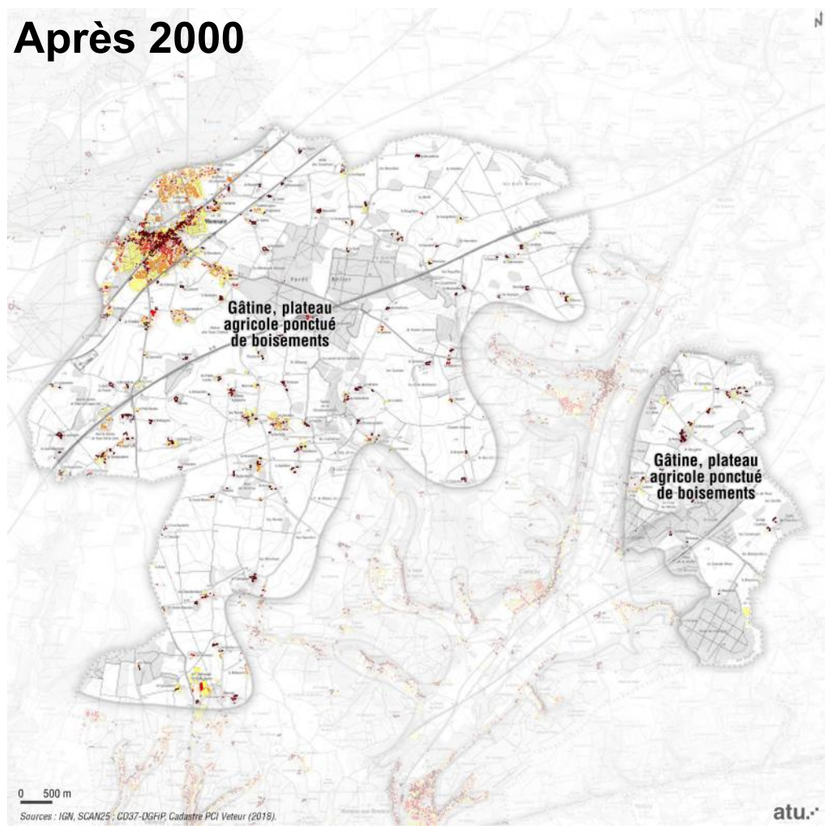
Monnaie, bourg linéaire de plateau

Le bourg historique de Monnaie s'est développé entre la Choisille (eau) et l'ancienne route nationale 10. Au début du XXe siècle, l'urbanisation progresse peu malgré la position de carrefour du centre-bourg et la voie de chemin de fer de Brétigny à la Membrolle-sur-Choisille mis en service en 1867. En 1950, l'espace urbanisé de Monnaie se limite au sud de la mairie et à l'est de la route nationale en direction de la gare. Depuis 1950, la ville s'est développée au nord et au sud du centre-bourg. Peu dense, le paysage urbain est dominé par un linéaire de maisons de bourg bordant la D 910 et des extensions pavillonnaires. Les extensions les plus importantes, incluant équipements et commerces, se localisent au sud du bourg ancien, de part et d'autre de la D 910. Au nord du centre-bourg, les ruisseaux de la Choisille de Monnaie et du Mortier ont freiné l'urbanisation. Inondable, le fond du vallon de la Choisille accueille des équipements sportifs et de loisirs (parc de l'Arche). Au sud de la voie ferrée, l'habitat pavillonnaire s'est développé à proximité des trois routes départementales et d'anciens noyaux d'habitat rural (Bellevue, la Louriotterie, la Feuillée, etc.). Le renouvellement urbain le long de la D 910 demeure limité.



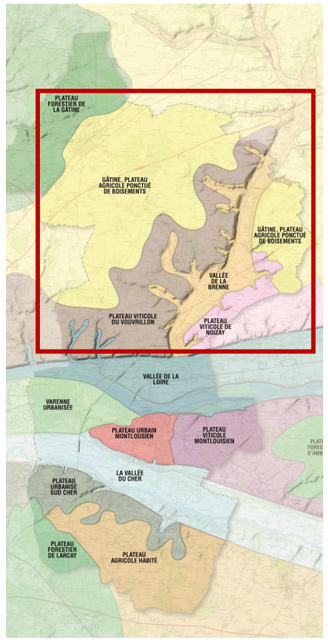






2 GÂTINE, PLATEAU AGRICOLE ET BOISÉ

ENJEUX PAYSAGERS CROISÉS



Les grandes composantes identitaires du paysage
- Grandes cultures, polyculture/élevage
- Vignoble
- Forêts et boisements
- Paysage de fond de vallée et/ou ripisylve
- Parc patrimonial
- Trame végétale urbaine

Perception du grand paysage
- Perspective
- Repère bâti
- Séquence végétale
- Axe de découverte du paysage
- Axe structurant

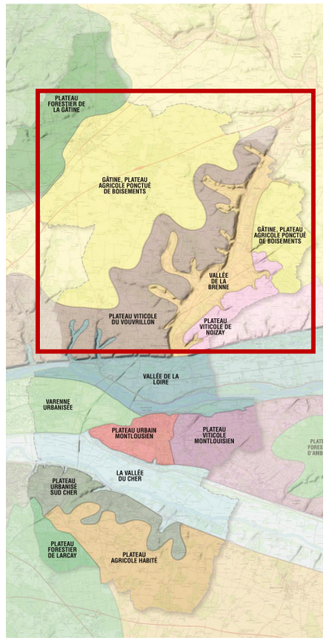
Perception du paysage urbain
- Front urbain, espace bâti
- Espace contraint ou dégradé
- Discontinuité bâtie
- Secteur d'activité

Perception des morphologies urbaines
- Bourg ancien
- Extension résidentielle du bourg (après 1954)
- Hameau, village ancien
- Hameau, village récent

Carte des enjeux

2 GÂTINE, PLATEAU AGRICOLE ET BOISÉ

ENJEUX PAYSAGERS CROISÉS





Monnaie, centre-ville, ancien garage (espace potentiel de renouvellement urbain)



Monnaie, entrée de ville depuis Tours (vue sur le Boulay et la Carte)



Reugny, autoroute A 10 à l'est de la forêt Bélier



Monnaie, place Jean-Baptiste Moreau



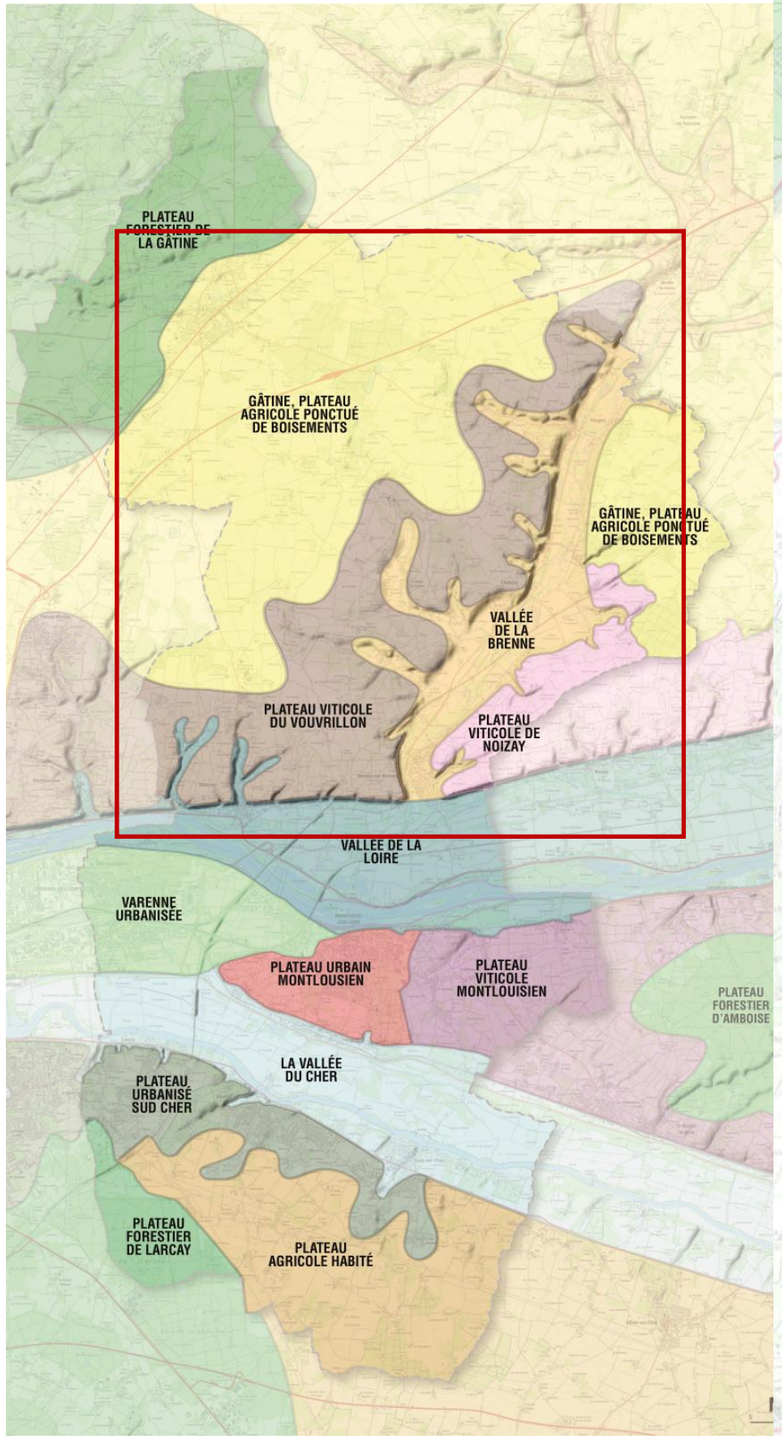
Monnaie, entrée de ville depuis la D47

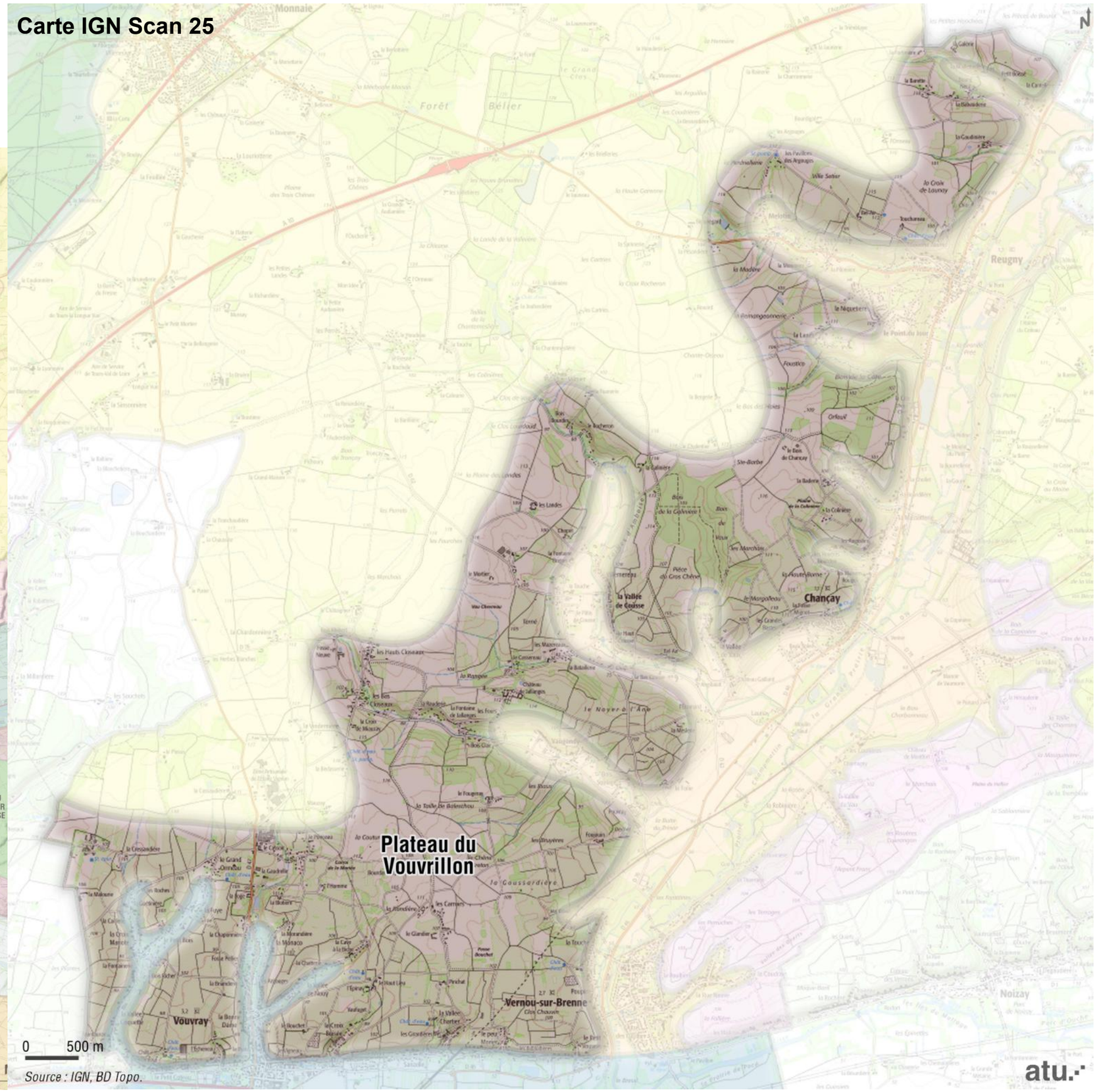


Monnaie, le nouveau quartier « Aquarelle en construction depuis la D 5 (entrée est, route de Reugny)

3 PLATEAU VITICOLE DU VOUVRILLON

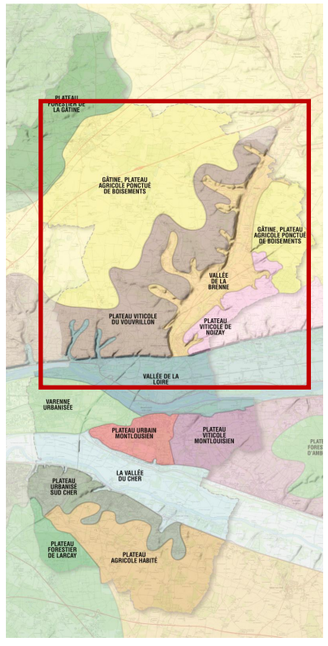
SITUATION ET GEOGRAPHIE





3 PLATEAU VITICOLE DU VOUVRILLON

ÉVOLUTION ET CARACTÈRES DU PAYSAGE



CARACTÈRES PRIMAIRES

CARACTÈRES SECONDAIRES

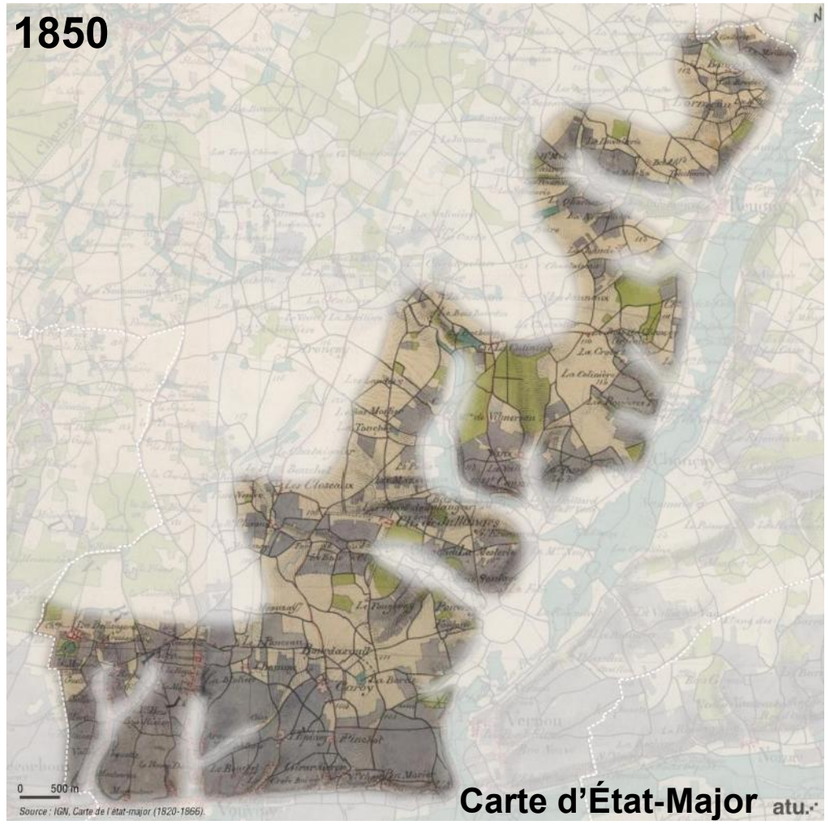
La structure paysagère du plateau viticole du Vouvrillon a peu évolué depuis 1850. Cette bande, dont la largeur varie entre 500 à 2500 mètres, longe les hauts de coteaux des vallons secondaires de la vallée de la Brenne et de la vallée de la Loire.

Au fil des décennies, cette partie du territoire a été protégée de l'urbanisation par le vignoble. La vigne souligne les ondulations du relief offrant un paysage très graphique et des points de vue dégagés.

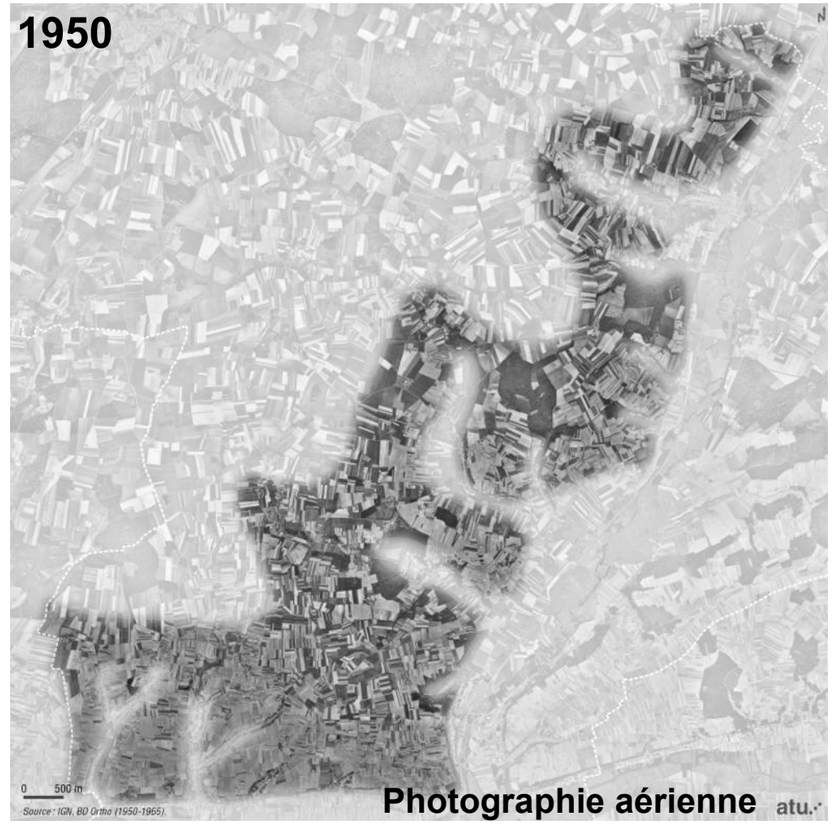
La ligne de crête du coteau nord de la Loire fait office de belvédère naturel sur la varenne et le coteau sud. A l'inverse, le château de Moncontour est un repère important à partir de la varenne.

A l'exception de la D47 (Vouvray/Monnaie) et de la D5 (Reugny/Monnaie), le plateau est principalement irrigué par des voies rurales, support de découverte dans ce paysage très ouvert.

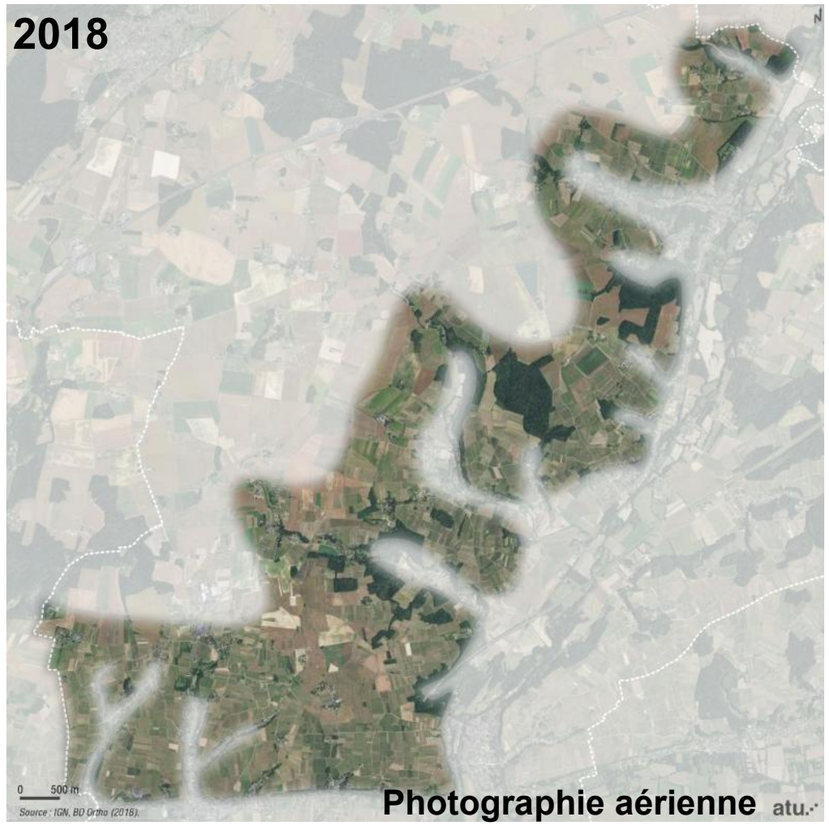
- Paysage ouvert sur le vignoble ;
- Points de vue sur la vallée de la Loire.



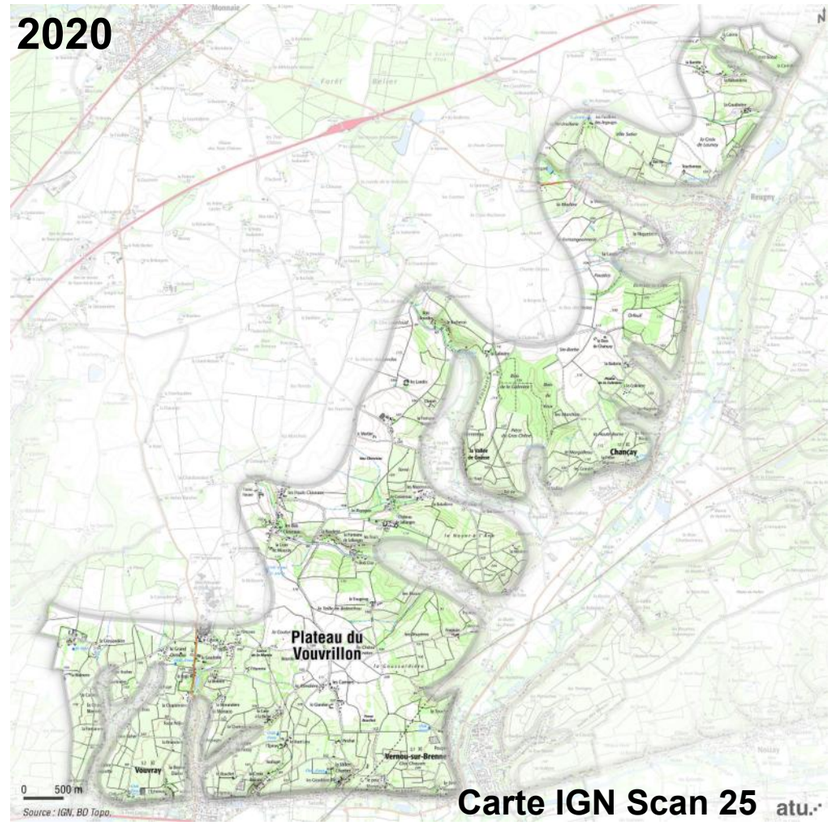
Carte d'État-Major atu.



Photographie aérienne atu.



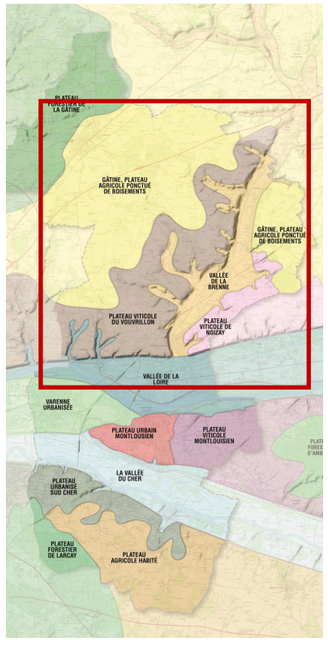
Photographie aérienne atu.



Carte IGN Scan 25 atu.

3 PLATEAU VITICOLE DU VOUVRILLON

PAYSAGE BÂTI, PAYSAGE CONSTRUIT



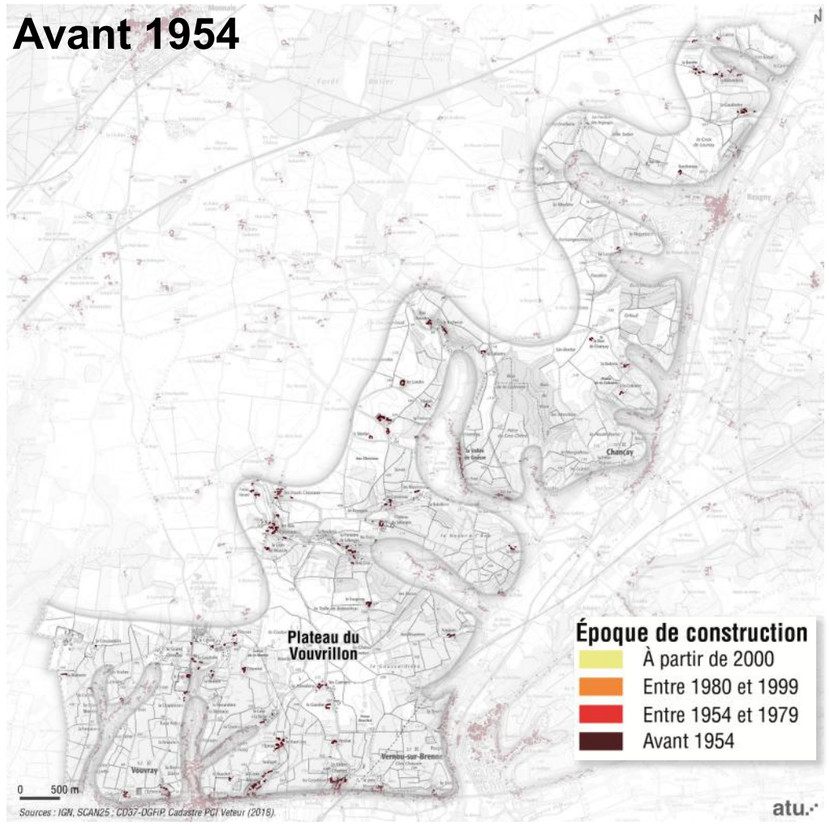
Tout comme le grand paysage, à l'échelle de l'unité, le paysage bâti évolue peu, demeurant réparti sur l'ensemble du territoire.

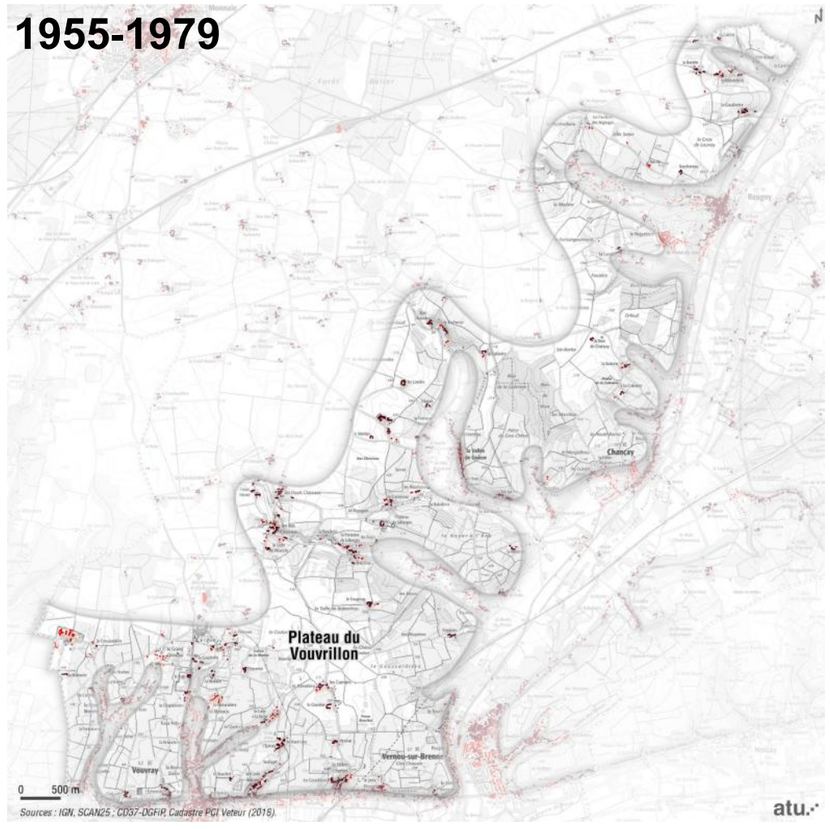
Les volumes bâtis traditionnels et même récents, se fondent assez bien dans ce territoire vallonné.

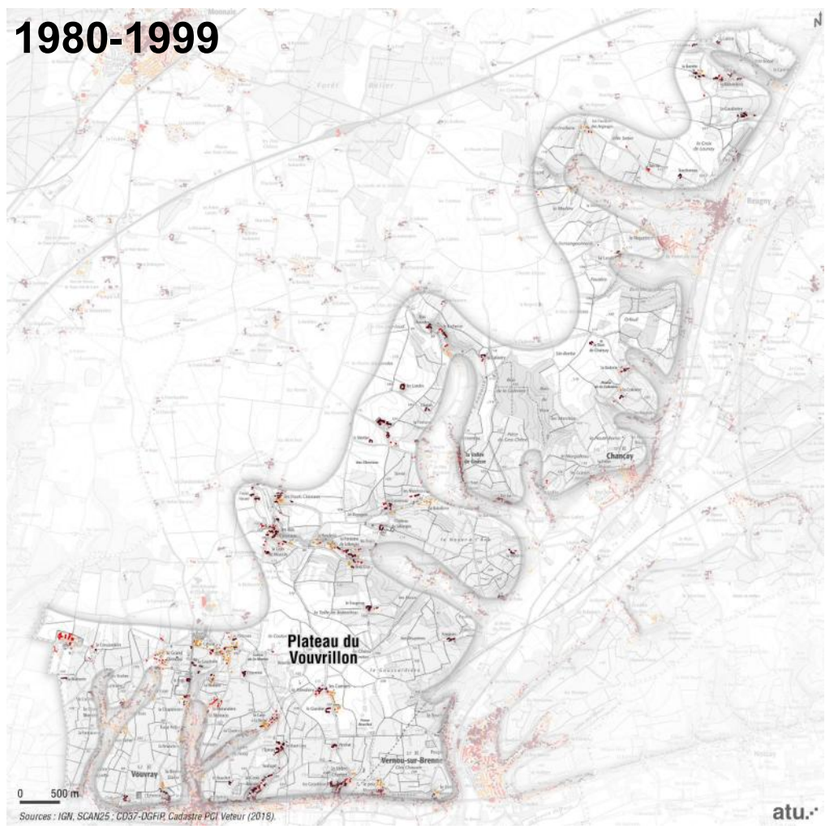
Toutefois, tout changement de gabarits, de teintes, de matériaux et parfois même d'implantation peut avoir un fort impact dans le paysage.

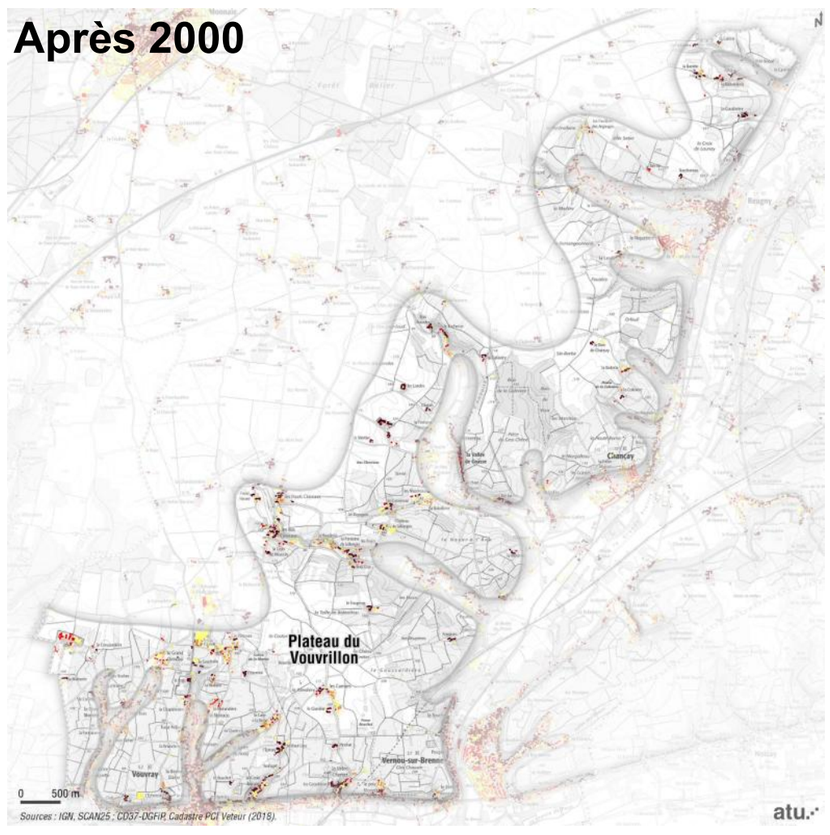
C'est le cas le long de la D47, en tête du vallon de la Bédoire, où se sont développés les secteurs d'activité de l'Étang Vignon et le Cassoir. La volumétrie des bâtiments économiques marquent fortement le paysage.

- Un bâti diffus qui évolue peu ;
- Impact visuel important du bâti récent dont les secteurs d'activité.



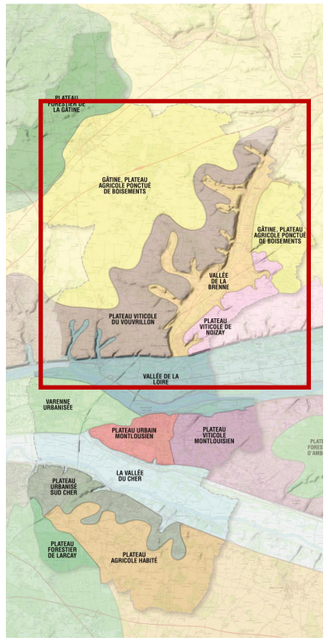






3 PLATEAU VITICOLE DU VOUVRILLON

ENJEUX PAYSAGERS CROISÉS



Les grandes composantes identitaires du paysage

- Grandes cultures, polyculture/élevage
- Vignoble
- Forêts et boisements
- Paysage de fond de vallée et/ou ripisylve
- Parc patrimonial
- Trame végétale urbaine

Perception du grand paysage

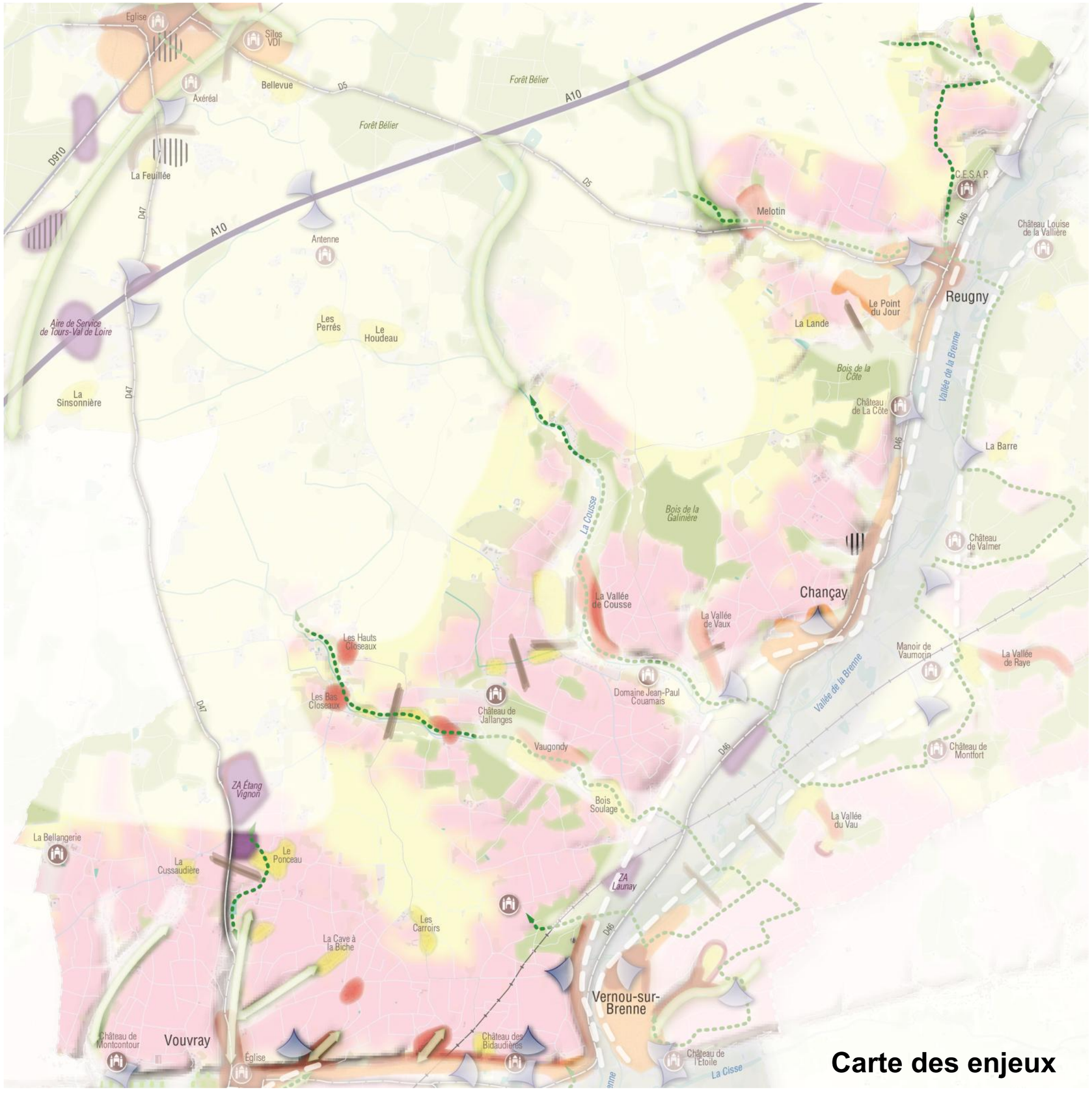
- Perspective
- Repère bâti
- Séquence végétale
- Axe de découverte du paysage
- Axe structurant

Perception du paysage urbain

- Front urbain, espace bâti
- Espace contraint ou dégradé
- Discontinuité bâtie
- Secteur d'activité

Perception des morphologies urbaines

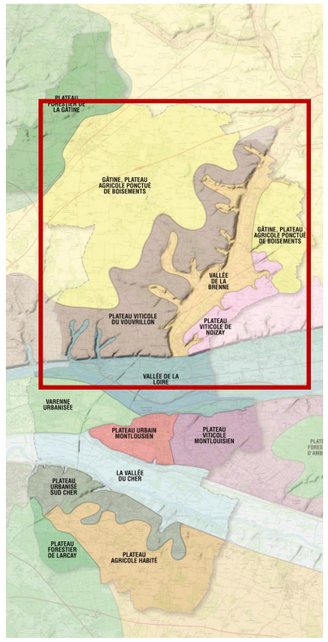
- Bourg ancien
- Extension résidentielle du bourg (après 1954)
- Hameau, village ancien
- Hameau, village récent



Carte des enjeux

3 PLATEAU VITICOLE DU VOUVRILLON

ENJEUX PAYSAGERS





Vouvray, allée du Cimetière, vue sur le vignoble, le clocher et les tours de Saint-Pierre-des-Corps et Tours



Vouvray, rue du Ponceau, vue vers la zone d'activité de l'Étang Vignon



Vernou-sur-Brenne, vue vers la vallée de la Loire depuis le coteau Est



Vernou-sur-Brenne, vignes au lieu-dit Poupine, vue vers la vallée et le coteau sud de la Brenne



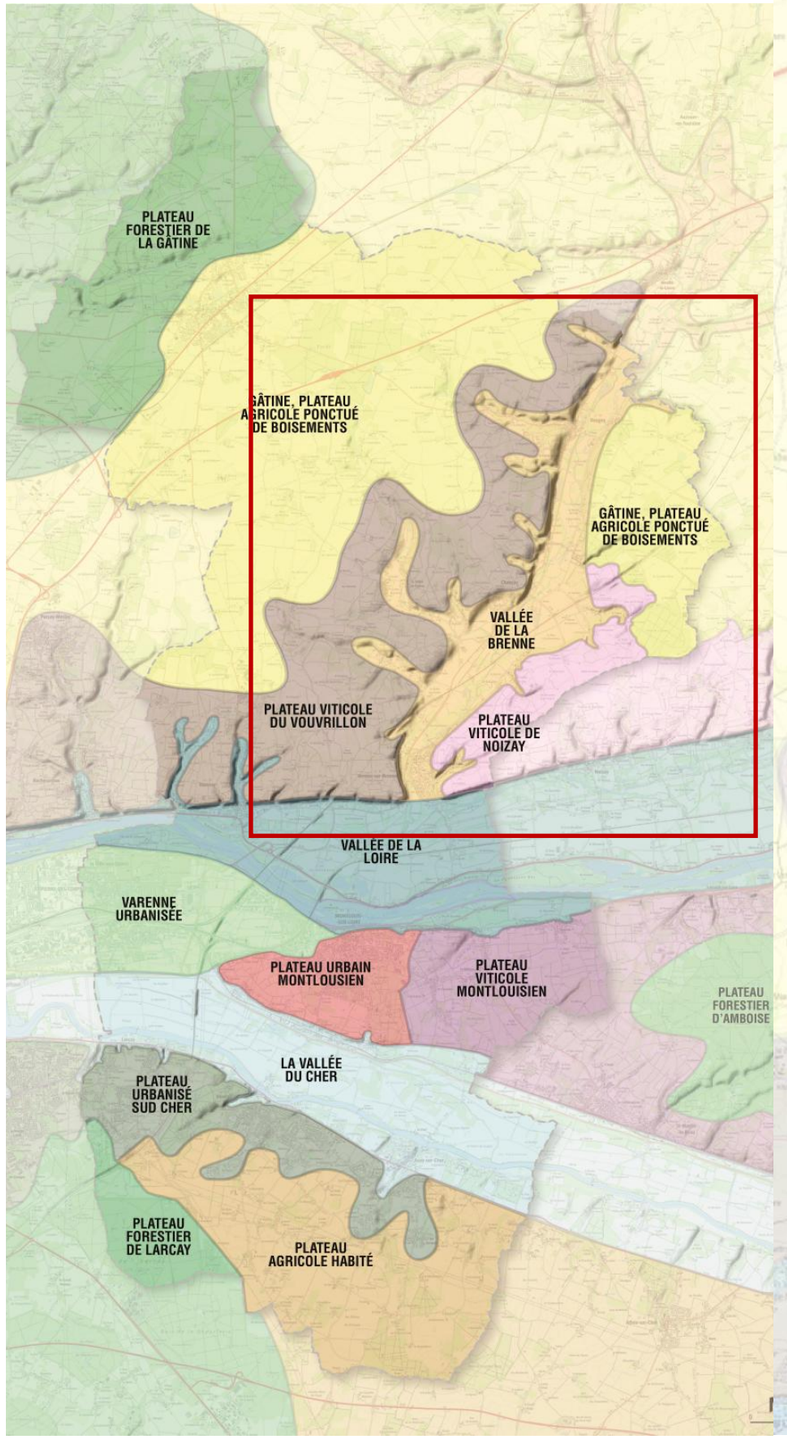
Chançay, plaine et hameau de la Colinière

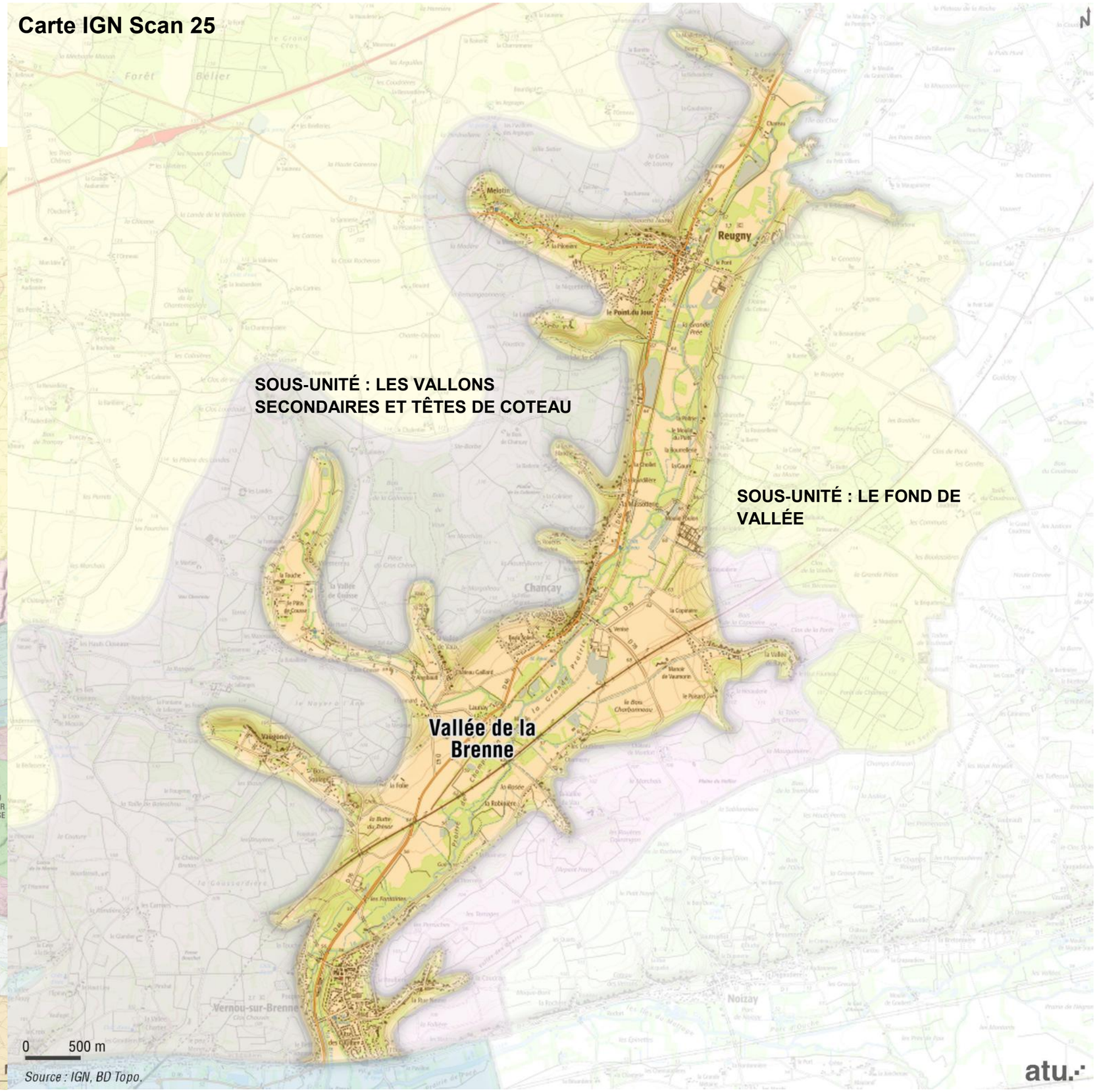


Reugny, rue du Haut-Mélotin, habitat individuel contemporain et vignes

4 VALLÉE DE LA BRENNE

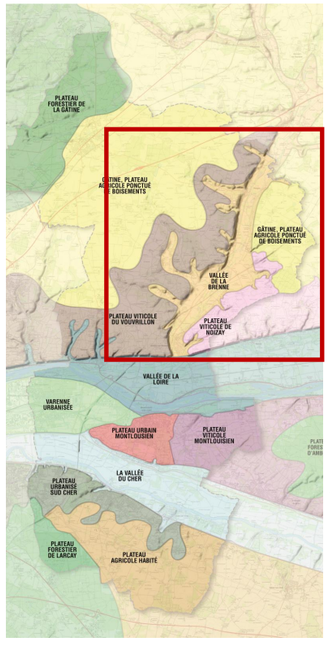
SITUATION ET GEOGRAPHIE





4 VALLÉE DE LA BRENNE

ÉVOLUTION ET CARACTÈRES DU PAYSAGE



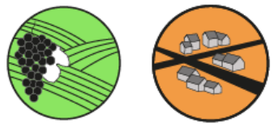
CARACTÈRES PRIMAIRES
communes



CARACTÈRES PRIMAIRES
fond de vallée



CARACTÈRES PRIMAIRES
vallons secondaires



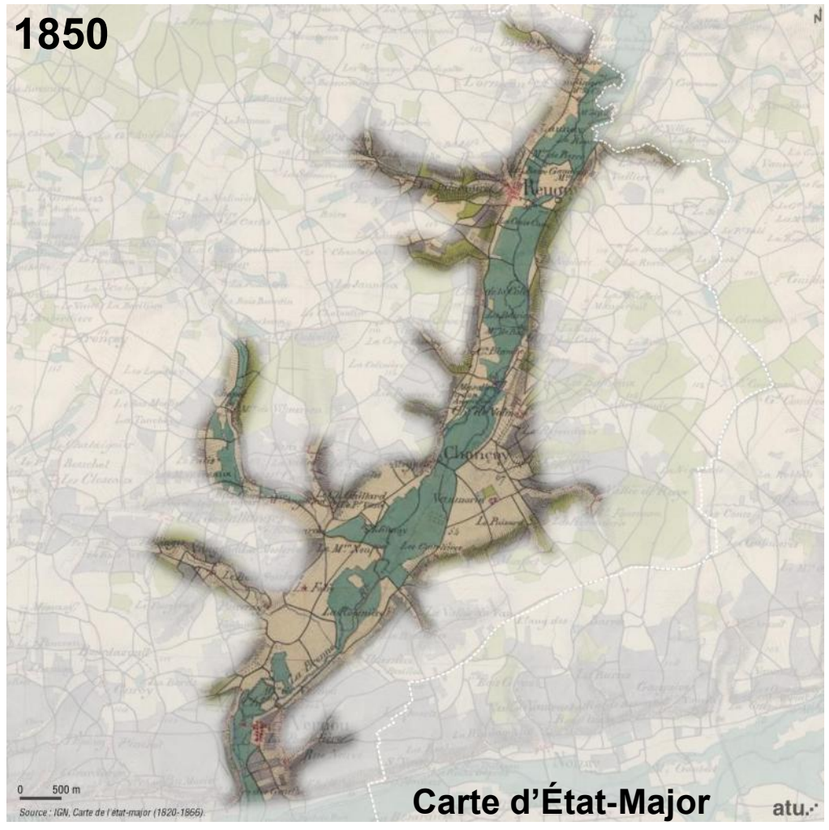
Il y a deux siècles, la vallée de la Brenne présentait une plaine alluviale très boisée, où serpentaient plusieurs bras d'eau. A la même époque, les vallons secondaires sont peu urbanisés mis à part des caves et un bâti linéaire sur les versants les plus abrupts. A l'échelle de l'unité, un patrimoine prestigieux caractérise le paysage de la vallée et des vallons.

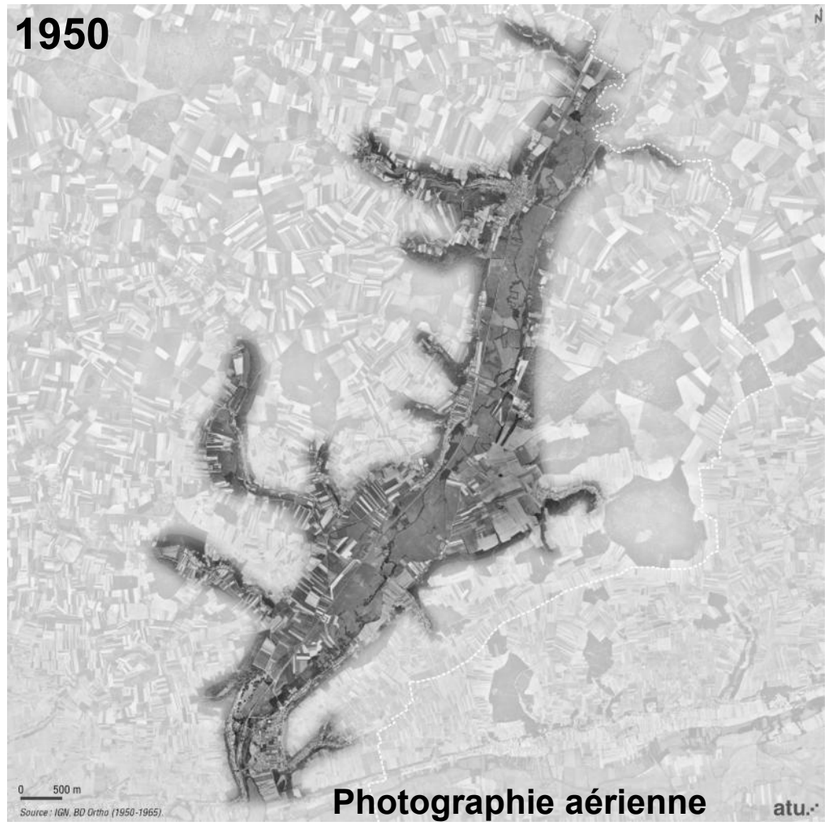
Si les années 1950 affichent toujours des boisements importants, un parcellaire de culture ou d'élevage apparait essentiellement à l'est des cours d'eau.

Aujourd'hui, les boisements ont diminué mais la présence du végétal reste une caractéristique majeure de la vallée et des coteaux abrupts. En fond de vallée, l'eau y est encore très visible et la ripisylve offre une richesse écologique et des ambiances très diversifiées.

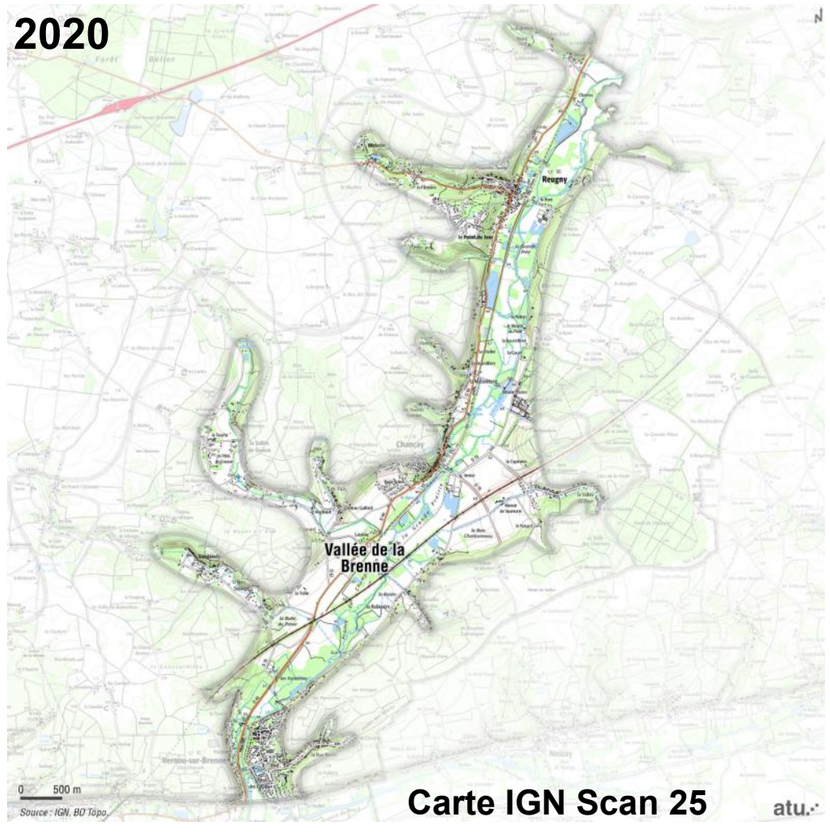
La vallée compte deux sous-unités :

- Le fond de vallée, paysage ouvert avec Vernou-sur-Brenne comme « ville-porte » ;
- Les vallons secondaires, paysages aux horizons rapprochés, plus ou moins urbanisés.



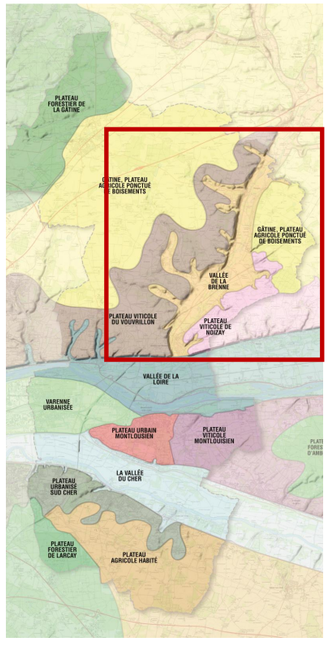




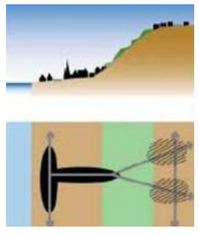


4 VALLÉE DE LA BRENNE

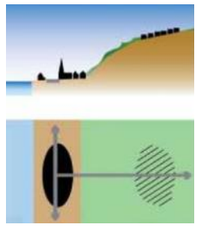
PAYSAGE BÂTI, PAYSAGE CONSTRUIT



Vernou-sur-Brenne, Reugny : bourgs de confluence



Chançay : bourg linéaire de vallée en pied de coteau

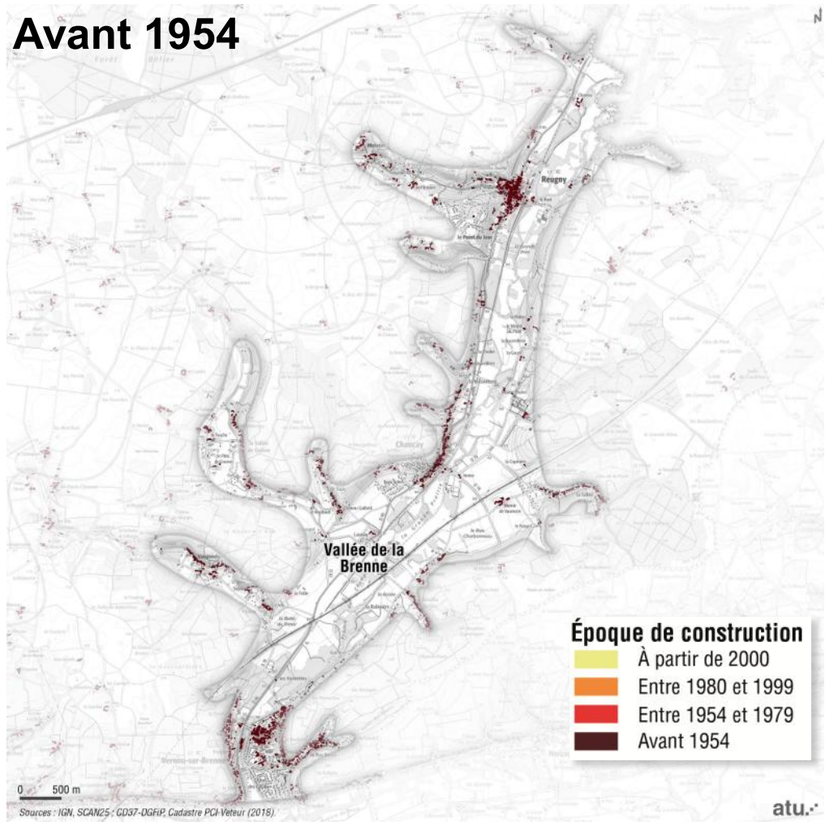


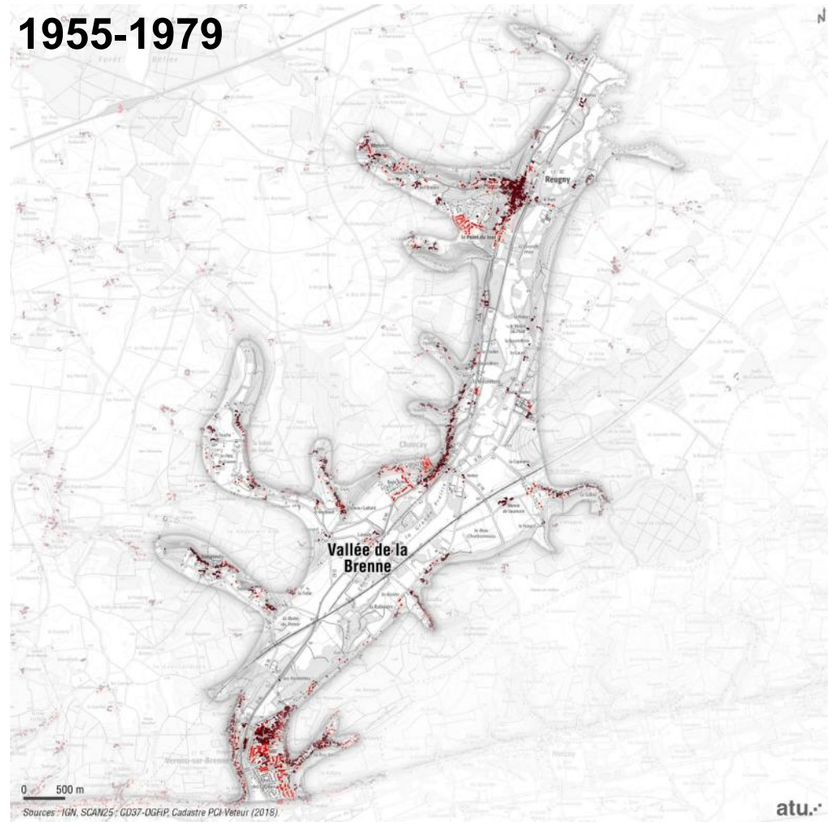
Le développement urbain est dicté par une géographie très contraignante : le relief et l'inondabilité de la vallée.

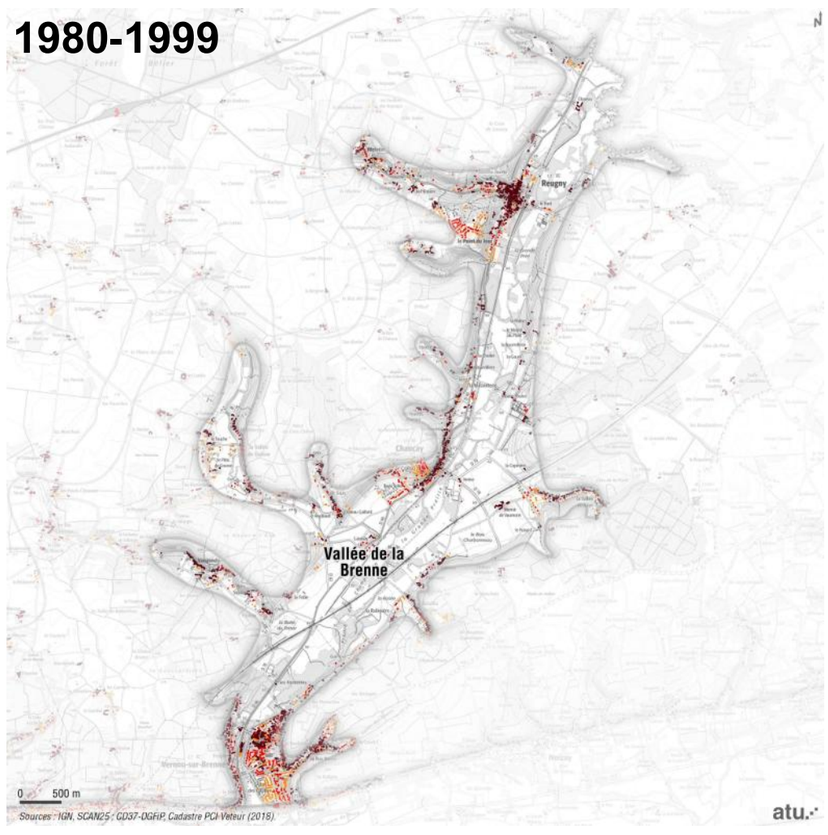
Si la ville de Vernou s'est bien développée dès les années 1970, les centres-bourgs de Chançay et Reugny ont gardé un caractère patrimonial. Leur développement, moins étendu et plus tardif que Vernou, a gagné les têtes de vallons. Dans les vallons, le bâti ancien s'est implanté de manière linéaire en pied de coteau, d'un seul coté de la voie. Le bâti récent ne suit pas toujours cette logique comme les témoignent les villages de Cousse et de Vaugondy.

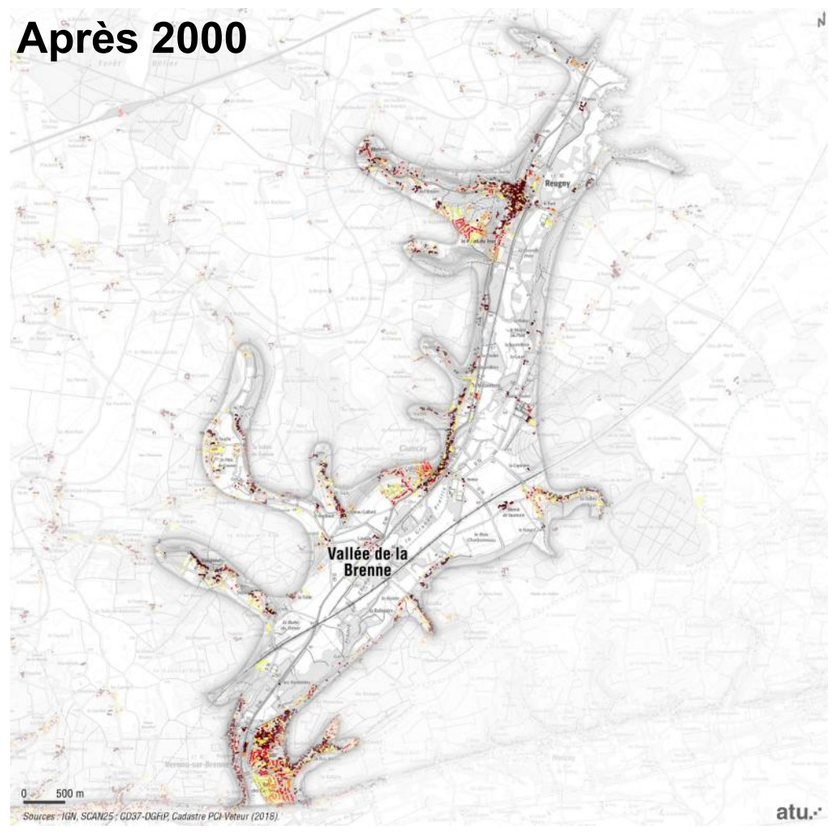
Aujourd'hui, le paysage bâti de cette unité se décline comme suit :

- En fond de vallée, les zones de loisirs et de prairies ;
- En pied de coteau le bourg de Chançay ;
- A la confluence du vallon de Mélotin, le bourg de Reugny ;
- A la confluence de la Loire et de la Brenne, le bourg de Vernou-sur-Brenne ;
- Un développement linéaire récent en remontant les vallons qui contraste avec le bâti ancien.



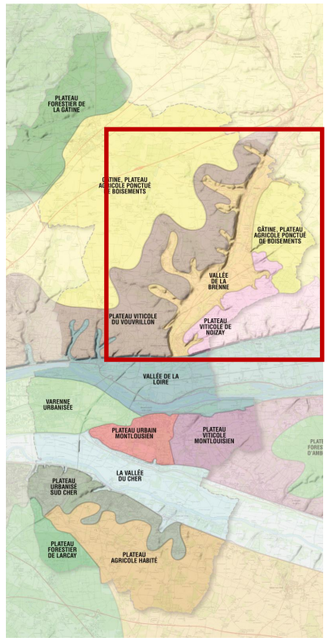






4 VALLÉE DE LA BRENNE

ENJEUX PAYSAGERS CROISÉS



Les grandes composantes identitaires du paysage

- Grandes cultures, polyculture/élevage
- Vignoble
- Forêts et boisements
- Paysage de fond de vallée et/ou ripisylve
- Parc patrimonial
- Trame végétale urbaine

Perception du grand paysage

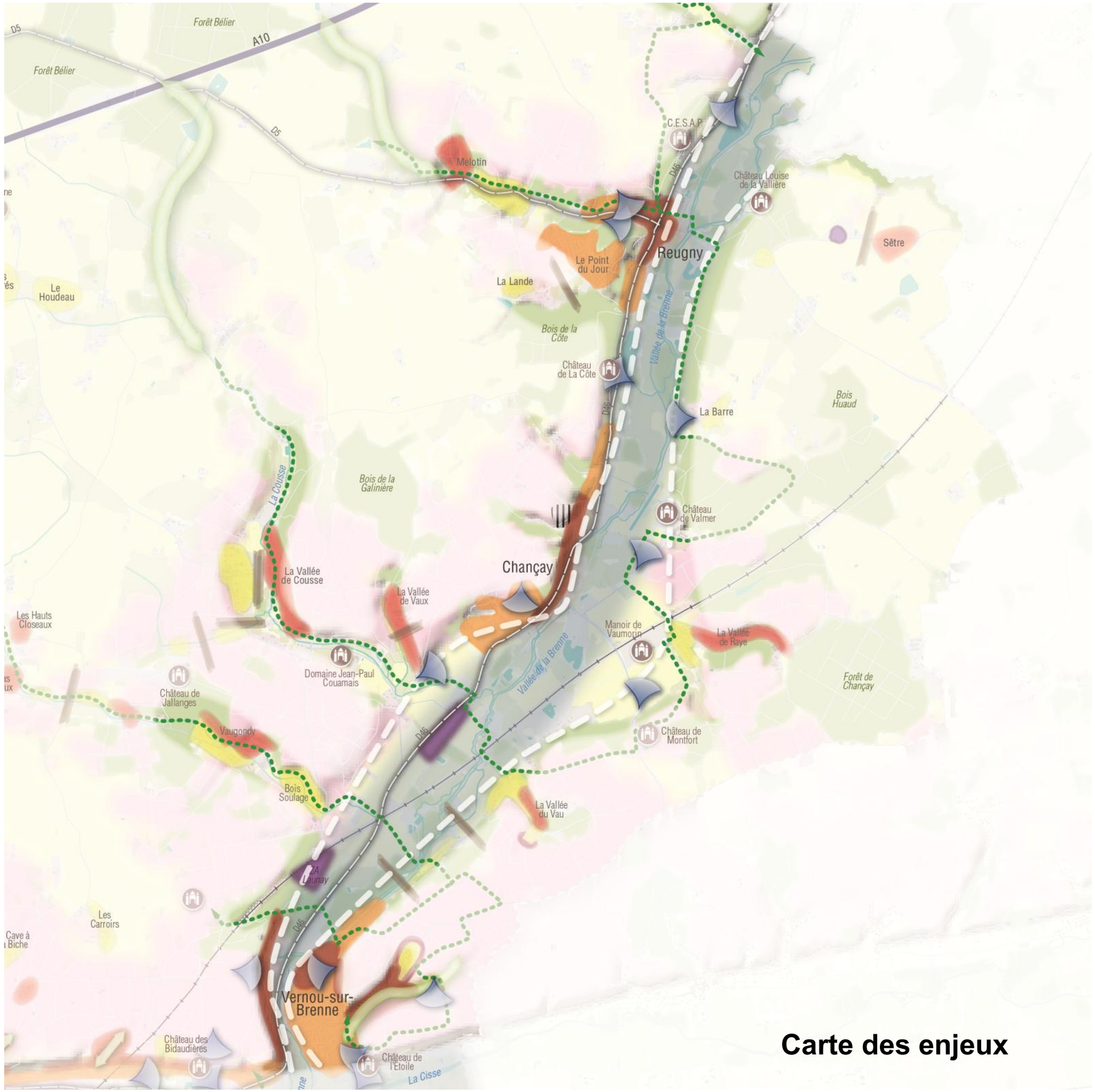
- Perspective
- Repère bâti
- Séquence végétale
- Axe de découverte du paysage
- Axe structurant

Perception du paysage urbain

- Front urbain, espace bâti
- Espace contraint ou dégradé
- Discontinuité bâtie
- Secteur d'activité

Perception des morphologies urbaines

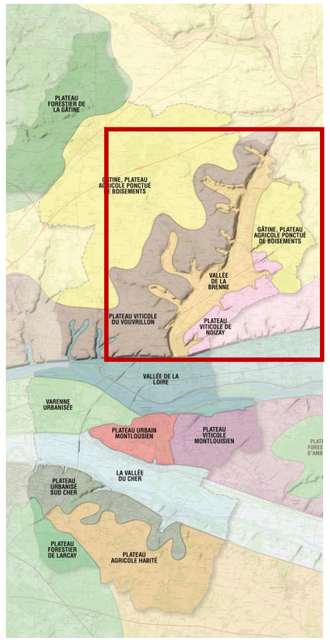
- Bourg ancien
- Extension résidentielle du bourg (après 1954)
- Hameau, village ancien
- Hameau, village récent



Carte des enjeux

4 VALLÉE DE LA BRENNE

ENJEUX PAYSAGERS CROISÉS





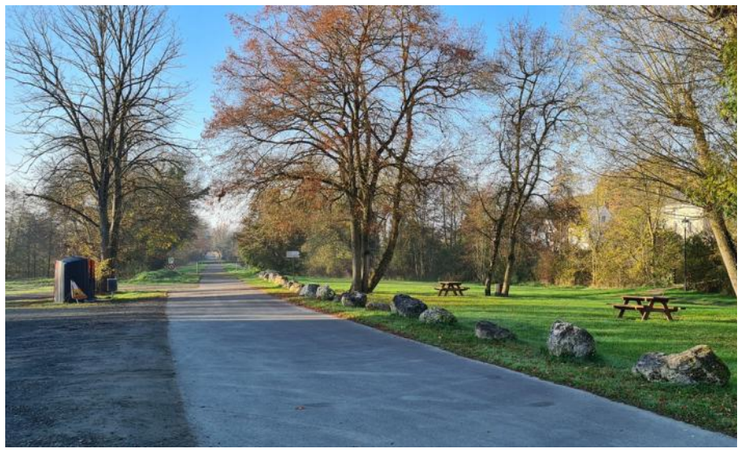
Reugny, vue aérienne du bourg et de la vallée de la Brenne (Crédits photo : Alexandra Lecomte)



Reugny, château de la Côte (Crédits photo : mairie de Reugny)



Chançay, centre-bourg et coteau ouest abrupt



Chançay, Voie verte



Vernou, vue du bourg depuis la rue du coteau de la Poultière



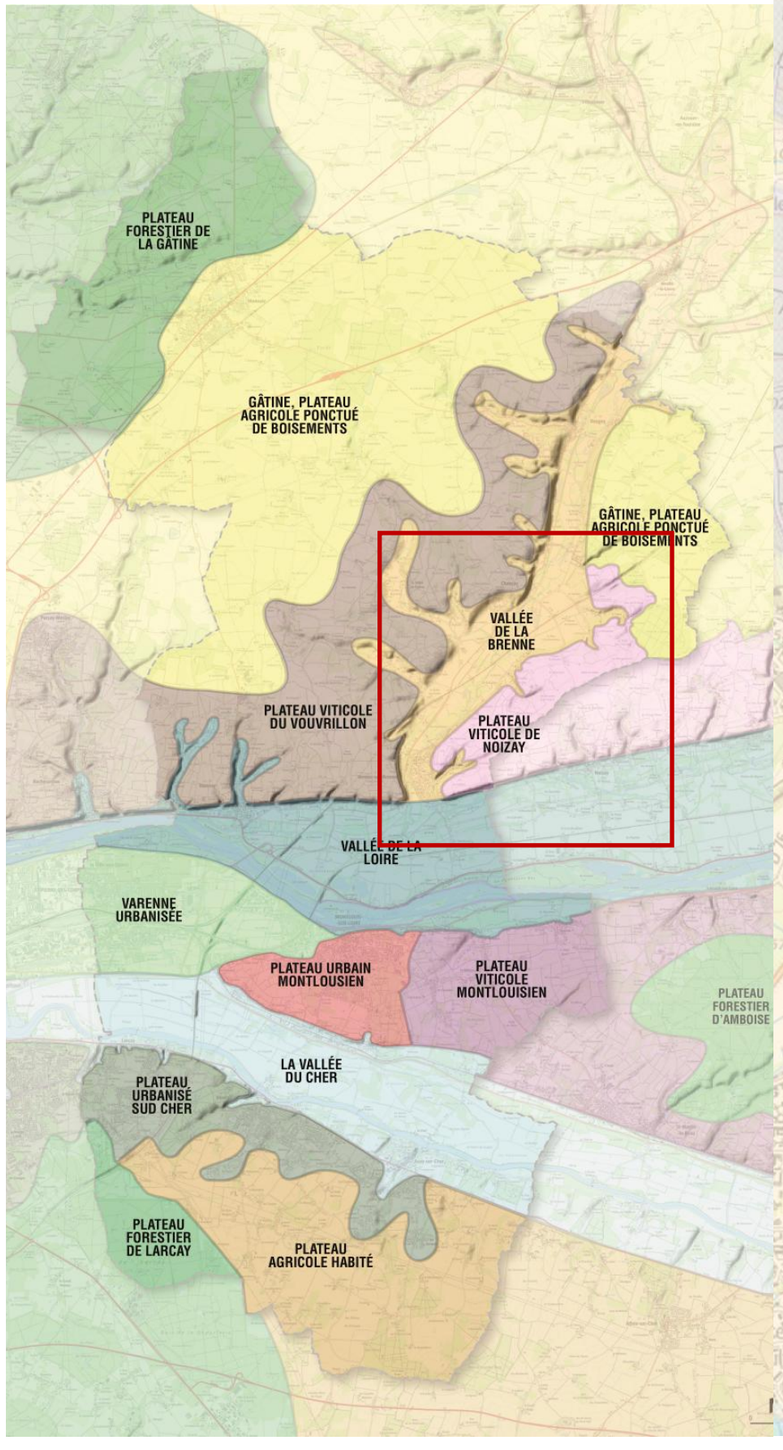
Vernou, centre-bourg, place du Centenaire

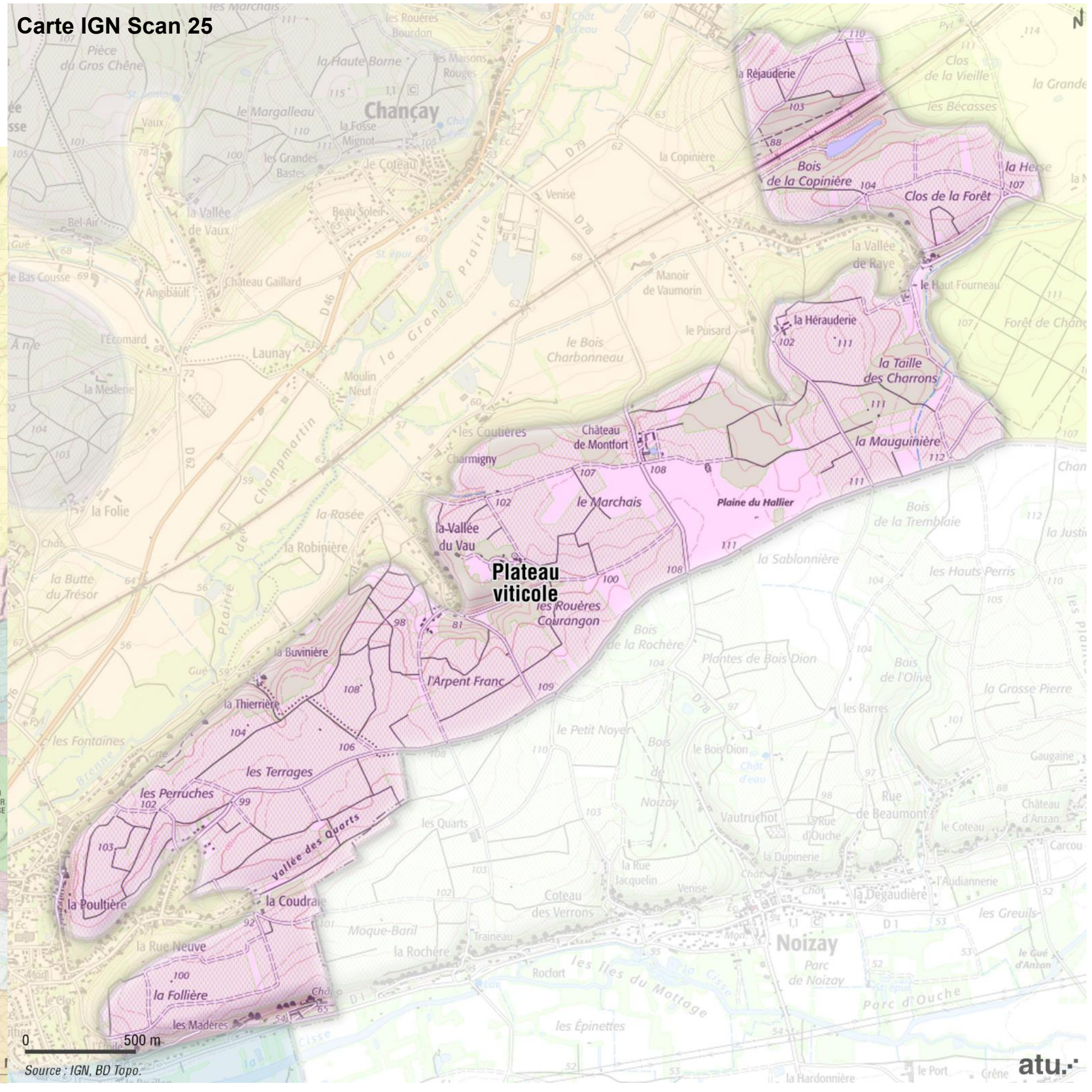


Vernou, zone d’activité de Launay

5 PLATEAU VITICOLE DE NOIZAY

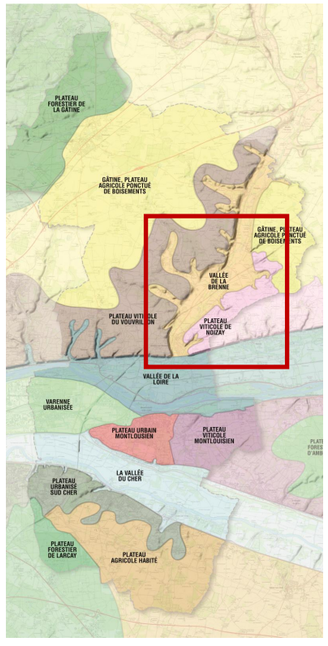
SITUATION ET GEOGRAPHIE





5 PLATEAU VITICOLE DE NOIZAY

ÉVOLUTION ET CARACTÈRES DU PAYSAGE



CARACTÈRES PRIMAIRES

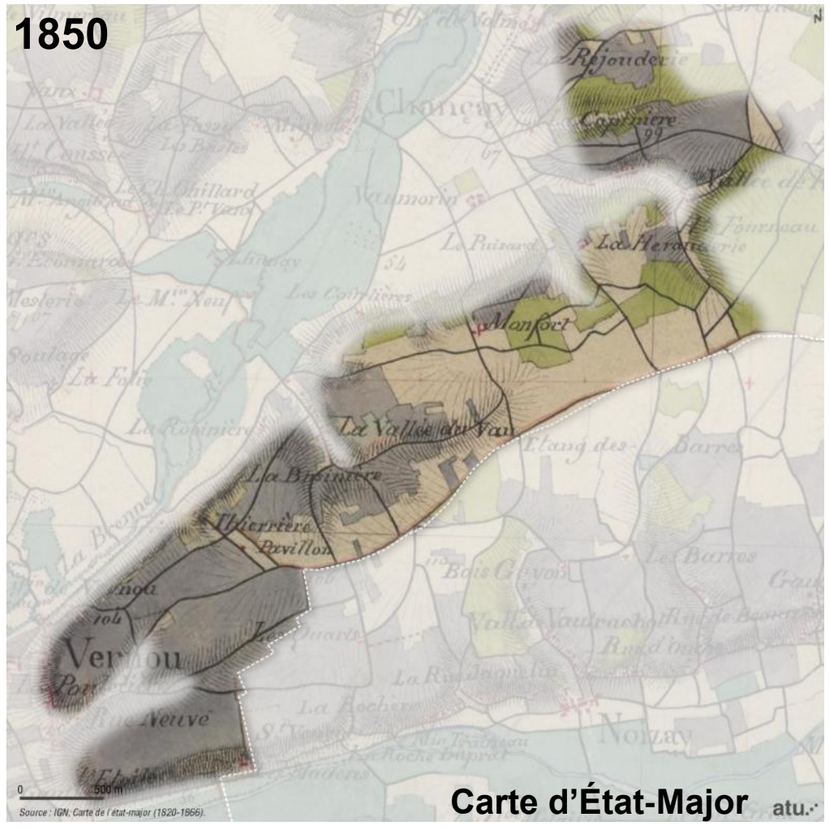
CARACTÈRES SECONDAIRES

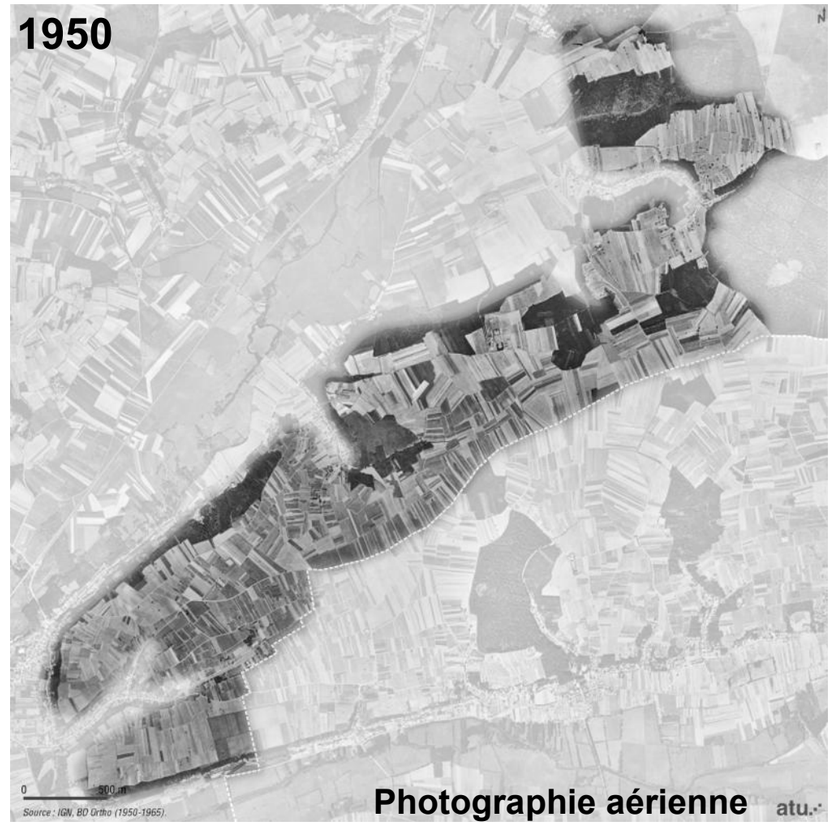
Cette unité ne peut être interprétée qu'en prenant en considération le territoire élargi de la vallée de Loire de Vernou jusqu'à Nazelles-Négron. D'un point de vue géographique, il s'agit du plateau triangulaire entre la vallée de la Brenne et le val de Loire. A la hauteur de Noizay, le plateau viticole a une profondeur d'environ deux kilomètres jusqu'au château de Monfort en rebord du coteau sud/est de la vallée de la Brenne.

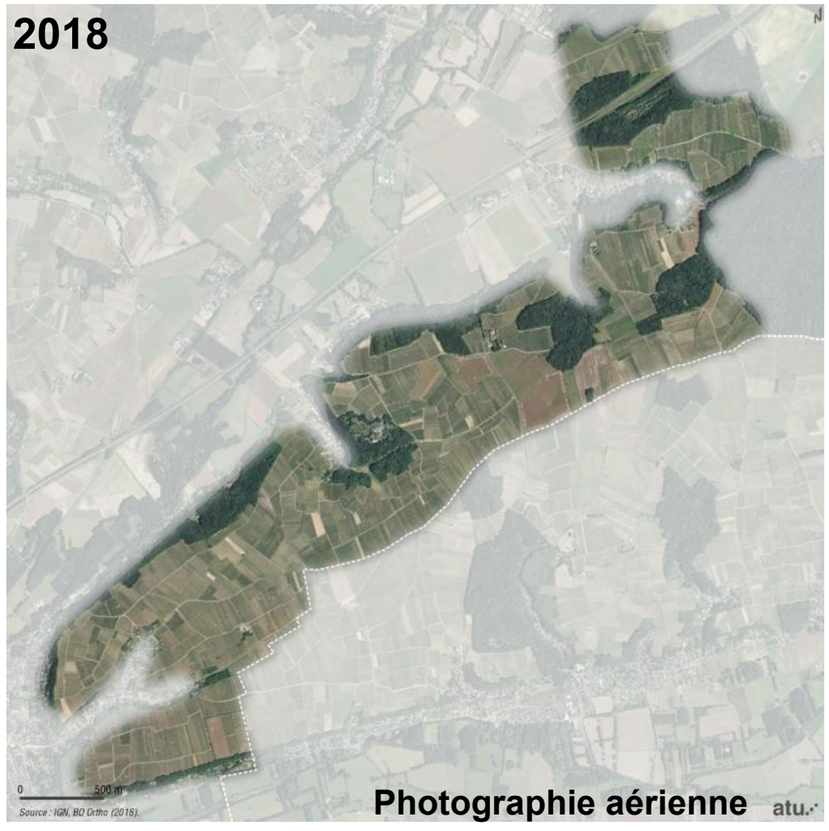
Le vignoble s'étend de part et d'autre de la rue Neuve au sud et s'arrête à la hauteur du bourg de Chançay (vallée de Ray). Depuis 1850, la superficie du vignoble sur ce plateau triangulaire a plutôt évolué à la hausse. Le relief vallonné ouvre de belles perspectives avec à l'horizon des boisements.

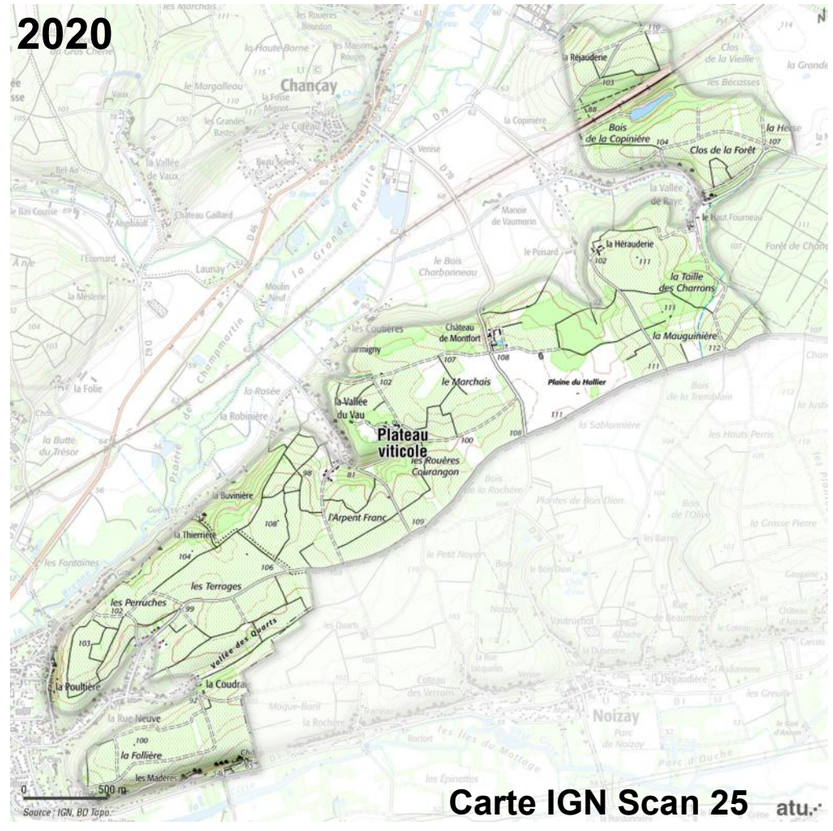
Après Noizay, le plateau viticole suit la Loire. A partir de Nazelle Négron, les boisements augmentent en superficie et la vigne diminue peu à peu.

- Paysage viticole où les boisements lointains soulignent l'horizon.



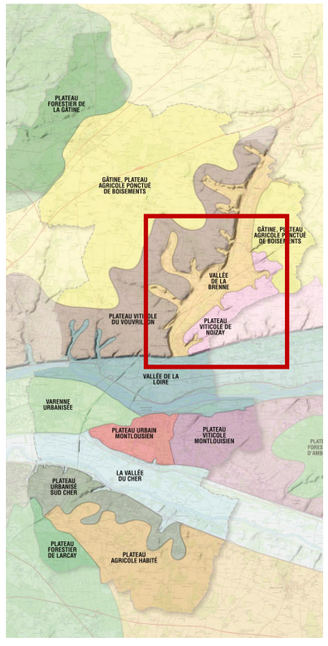






5 PLATEAU VITICOLE DE NOIZAY

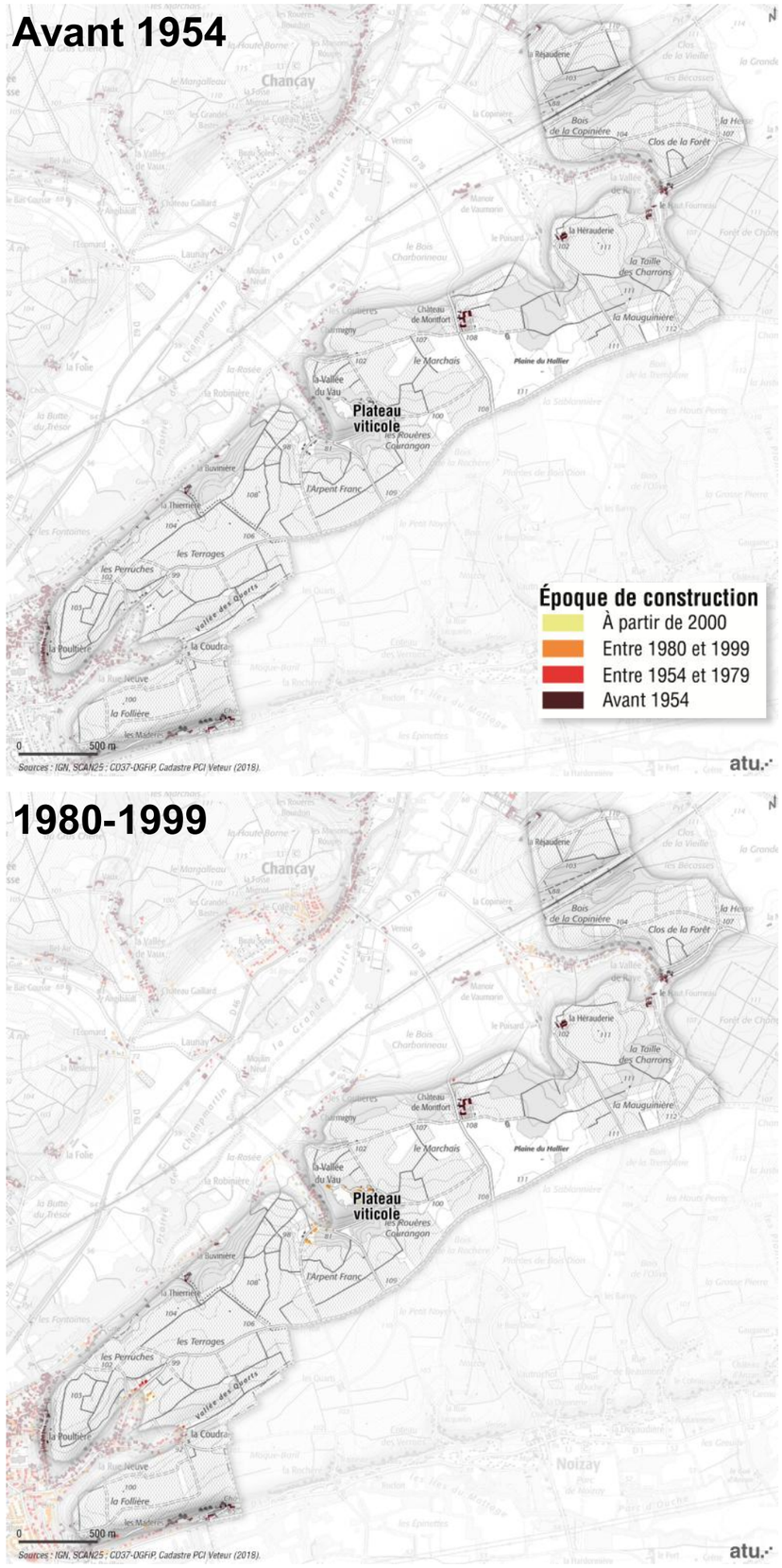
PAYSAGE BÂTI, PAYSAGE CONSTRUIT



Un paysage stable protégé de l'urbanisation par le vignoble.

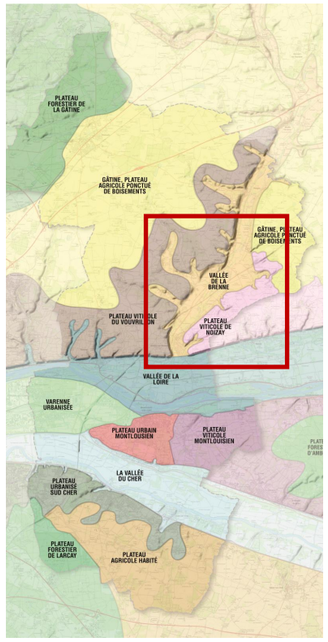
Deux espaces bâtis importants :

- Le château de Montfort sur la D76 de Noizay à Chançay, l'un des rares sites d'exploitation agricoles du plateau ;
- Le centre de vacances de ORTF à Chançay (situé à l'est de la vallée du Vau et peu visible car inséré dans les bois du rebord du plateau).



5 PLATEAU VITICOLE DE NOIZAY

ENJEUX PAYSAGERS CROISÉS



Les grandes composantes identitaires du paysage

- Grandes cultures, polyculture/élevage
- Vignoble
- Forêts et boisements
- Paysage de fond de vallée et/ou ripisylve
- Parc patrimonial
- Trame végétale urbaine

Perception du grand paysage

- Perspective
- Repère bâti
- Séquence végétale
- Axe de découverte du paysage
- Axe structurant

Perception du paysage urbain

- Front urbain, espace bâti
- Espace contraint ou dégradé
- Discontinuité bâtie
- Secteur d'activité

Perception des morphologies urbaines

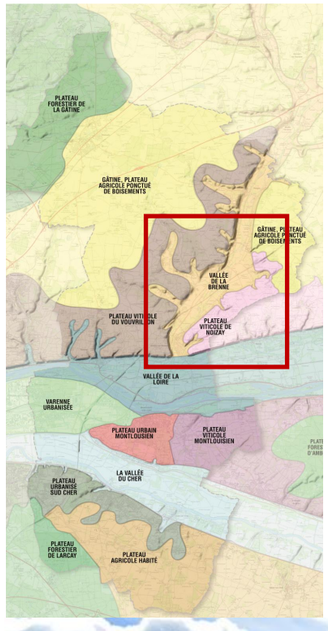
- Bourg ancien
- Extension résidentielle du bourg (après 1954)
- Hameau, village ancien
- Hameau, village récent



Carte des enjeux

5 PLATEAU VITICOLE DE NOIZAY

ENJEUX PAYSAGERS CROISÉS





Vernou-sur-Brenne, rebord du plateau au lieu-dit la Follière, vue sur la vallée de la Brenne et les quartiers au sud du centre-ville



Vernou-sur-Brenne, bâtiment d'exploitation surplombant la rue Neuve



Vernou-sur-Brenne, débouché du vallon de la rue Neuve sur le plateau viticole



Vernou-sur-Brenne, vue vers les bâtiments d'exploitation situés sur Noizay



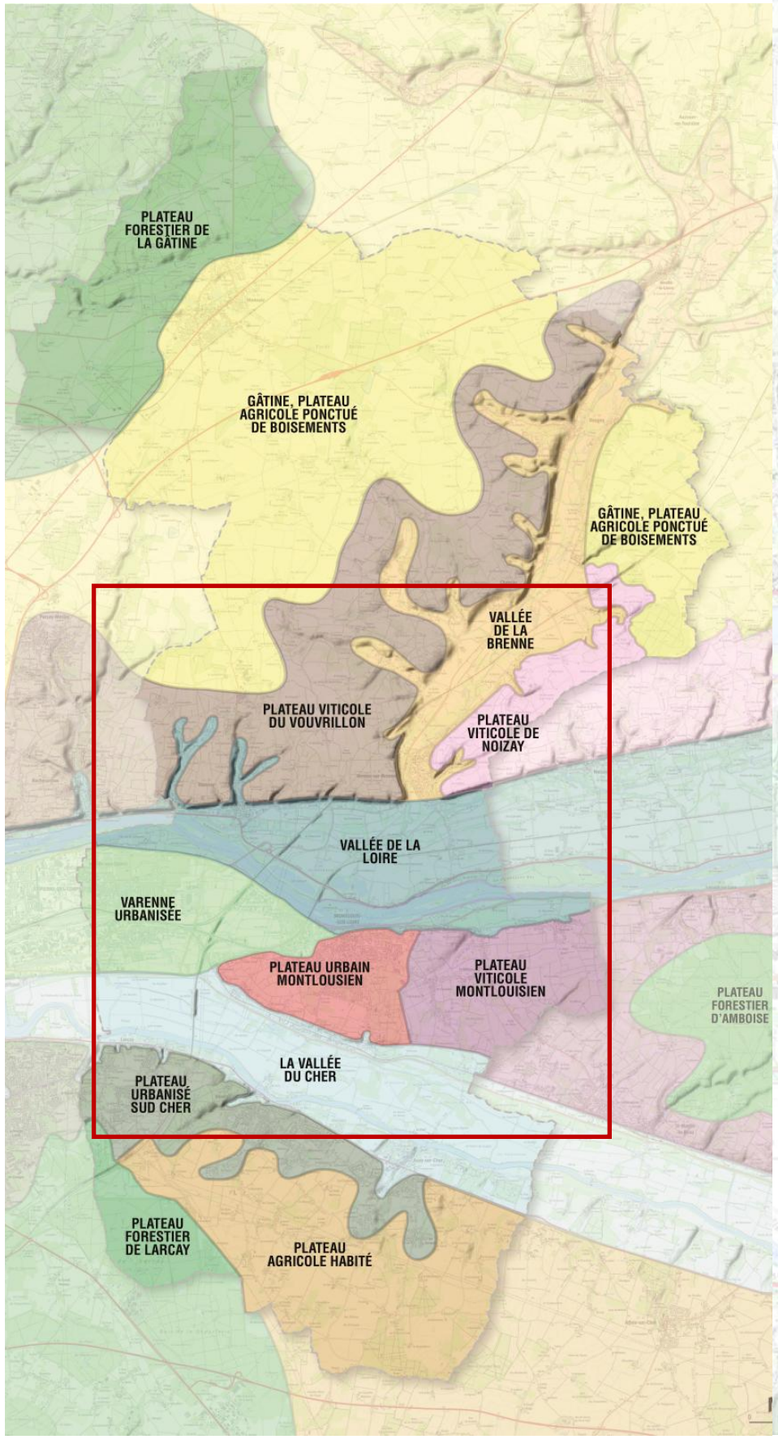
Chançay, extrémité nord du plateau viticole

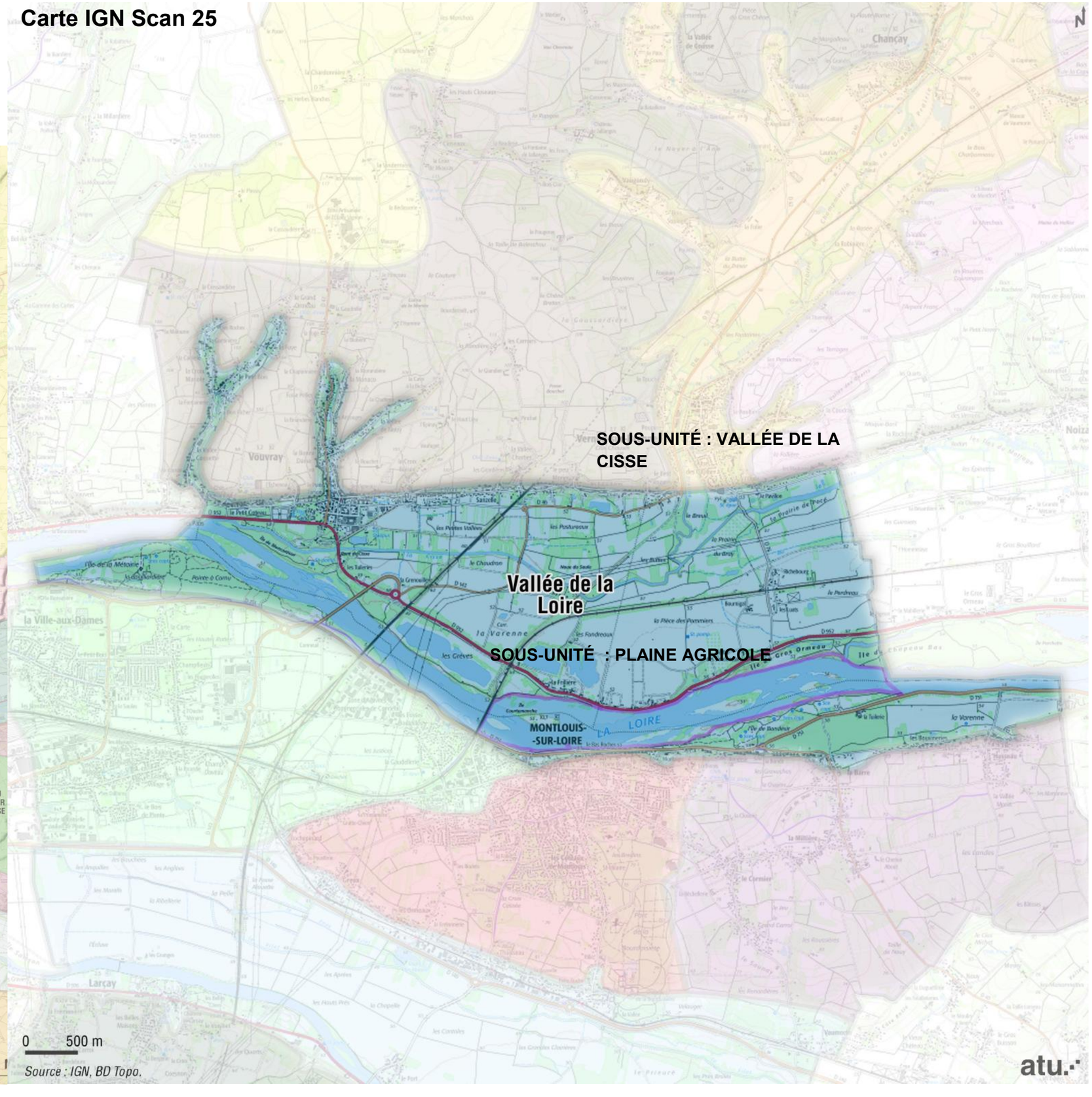


Chançay, ferme de Monfort, unique patrimoine bâti sur le plateau

6 VALLÉE DE LA LOIRE

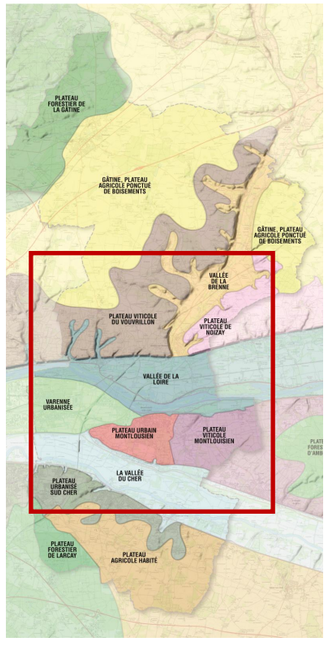
SITUATION ET GEOGRAPHIE





6 VALLÉE DE LA LOIRE

ÉVOLUTION ET CARACTÈRES DU PAYSAGE



CARACTÈRES PRIMAIRES
communs

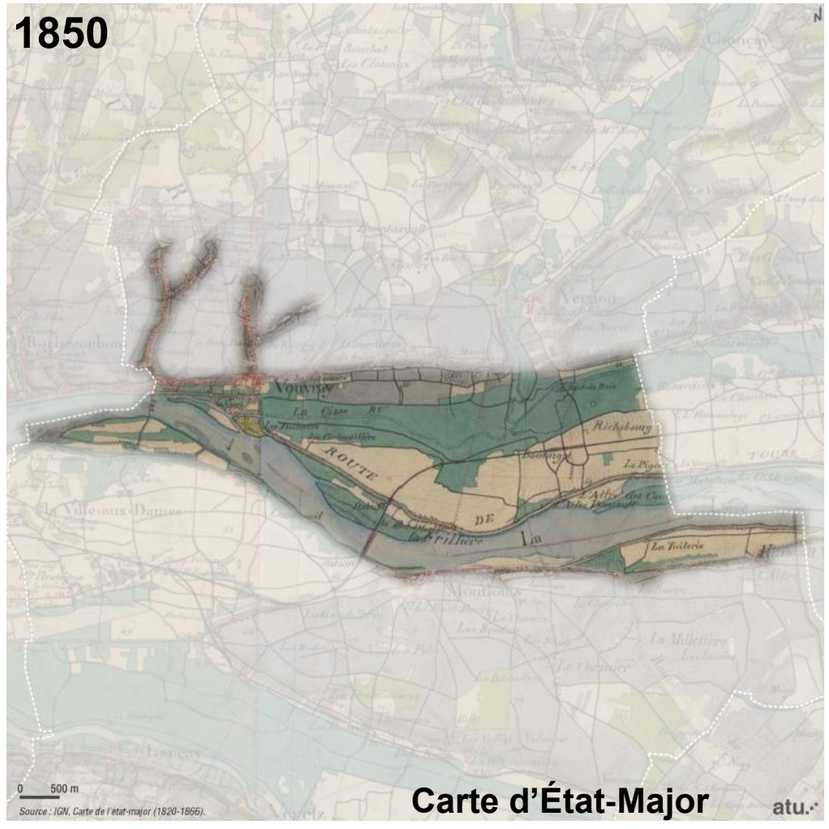


CARACTÈRES SECONDAIRES
communs

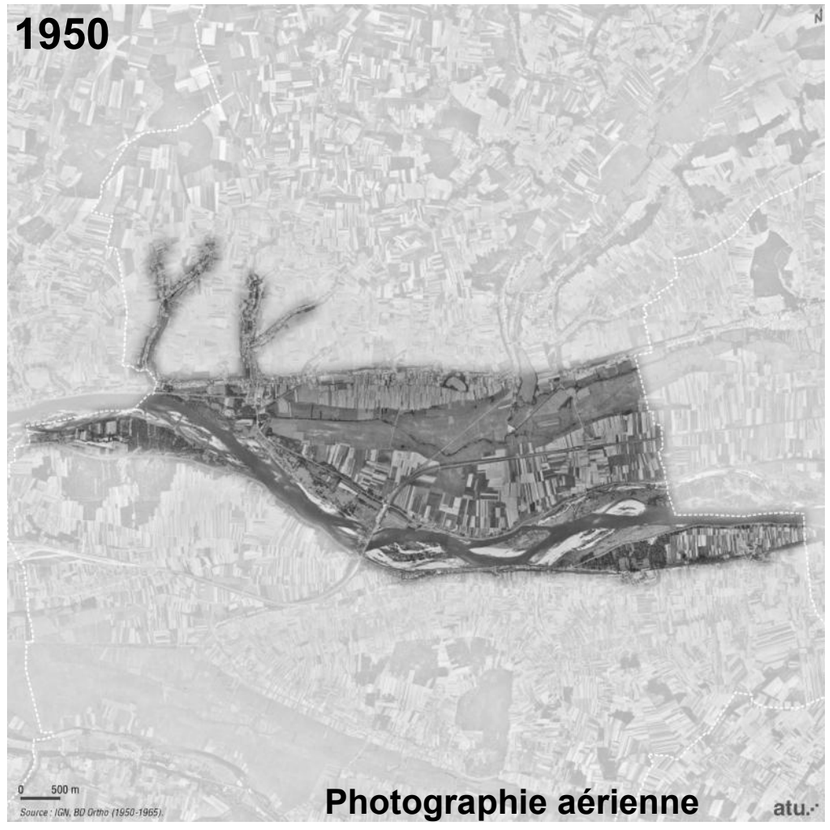


La vallée de la Loire associe le fleuve et sa varenne, les vallons secondaires et les coteaux. La plaine alluviale s'élargie à partir de Vouvray atteignant trois kilomètres. Déjà en 1850, ce paysage complexe dessinait des ambiances très différentes : un paysage boisé autour de la Cisse, une plaine agricole traversée par la voie ferrée en bord de Loire. Les vallons de Vouvray sont déjà en partie urbanisés et la vigne est présente en pied de coteau. À cette époque, la D46 et la D1 ne sont que des chemins en pied de coteau ponctués de troglodyte longeant les vignes. En rive gauche, les quais de Montlouis suivent la D751. En 1950, le parcellaire agricole est très laniéré, la vigne est présente et la Cisse semble plus enfrichée que boisée. Au fil du temps, l'inondabilité a permis de conserver le caractère agronaturel de la vallée, mais la vigne devient plus rare. Des étangs sont apparus suite à l'extraction du sable augmentant le potentiel de biodiversité. Les infrastructures, aujourd'hui plus développées, sont très visibles dans le paysage.

- En pied de coteau, un paysage urbain développé le long des axes et chemins historiques ;
- La varenne, paysage agronaturel dicté par l'inondabilité de la Loire.



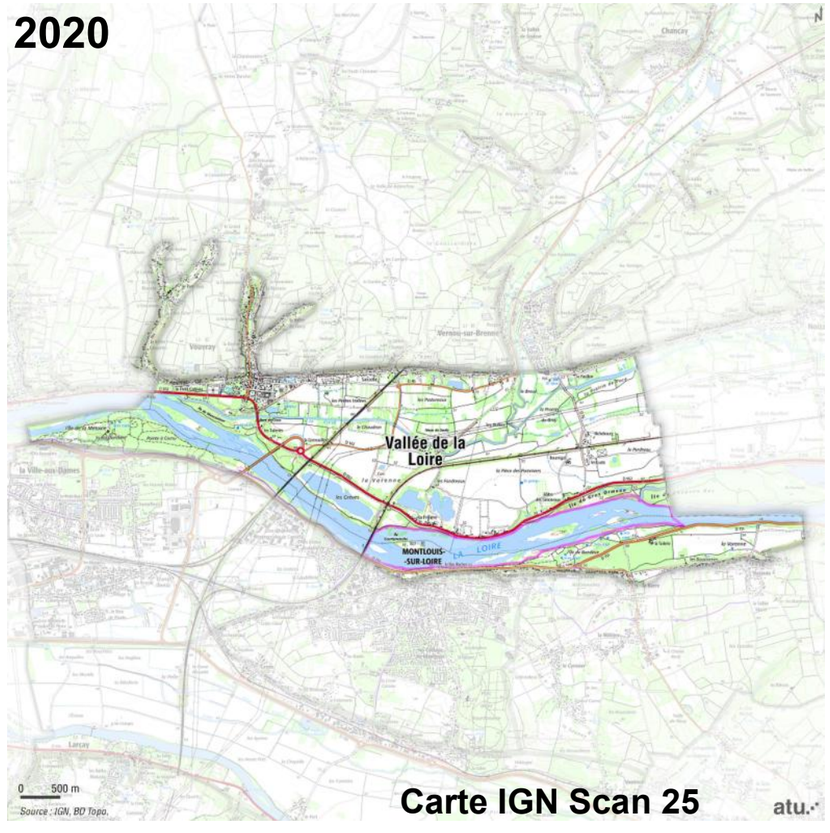
Carte d'État-Major



Photographie aérienne



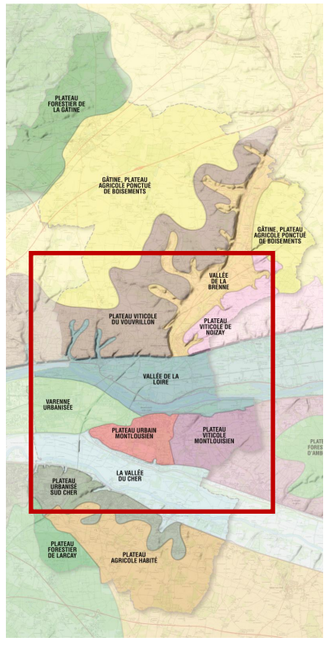
Photographie aérienne

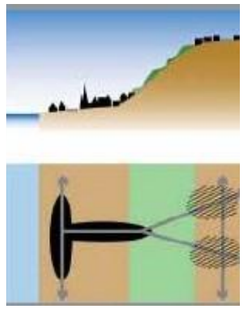


Carte IGN Scan 25

6 VALLÉE DE LA LOIRE

PAYSAGE BÂTI, PAYSAGE CONSTRUIT





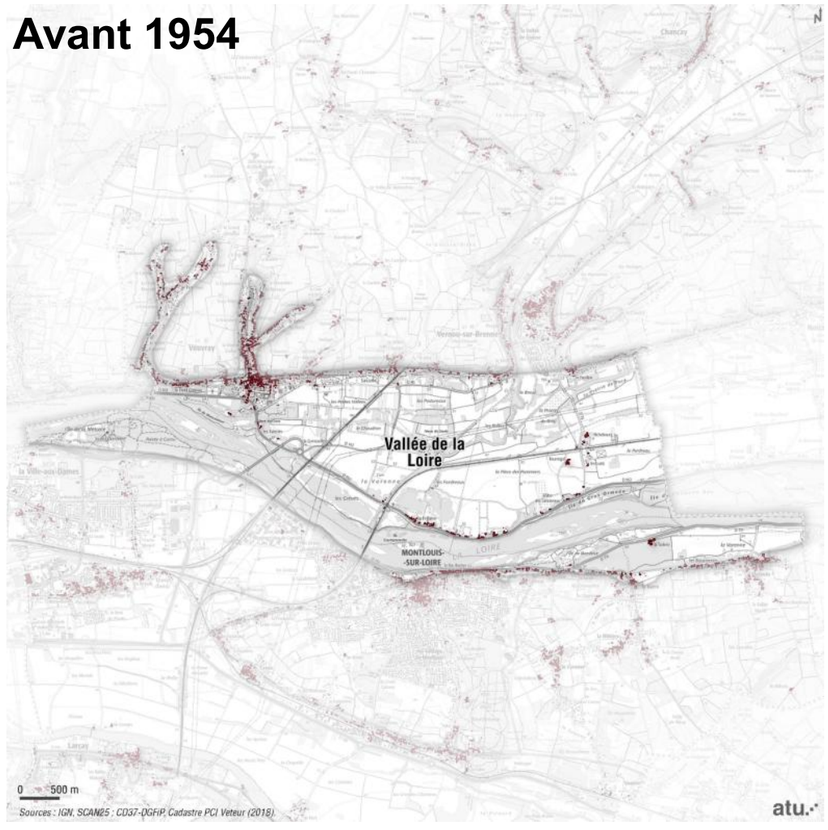
Bourg de confluence : Vouvray

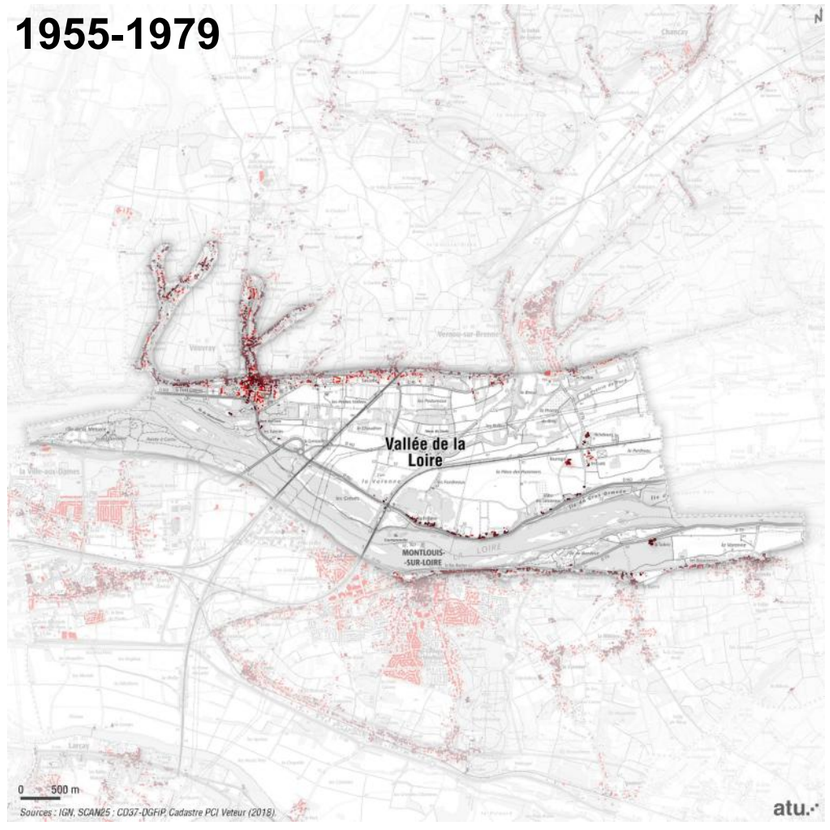
Le paysage urbain s'est principalement développé à flanc ou en pied de coteaux et en remontant les vallons (principalement en rive droite de la Loire). Le relief cache de nombreux troglodytes (caves et habitats) parfois accessibles uniquement par de petites venelles.

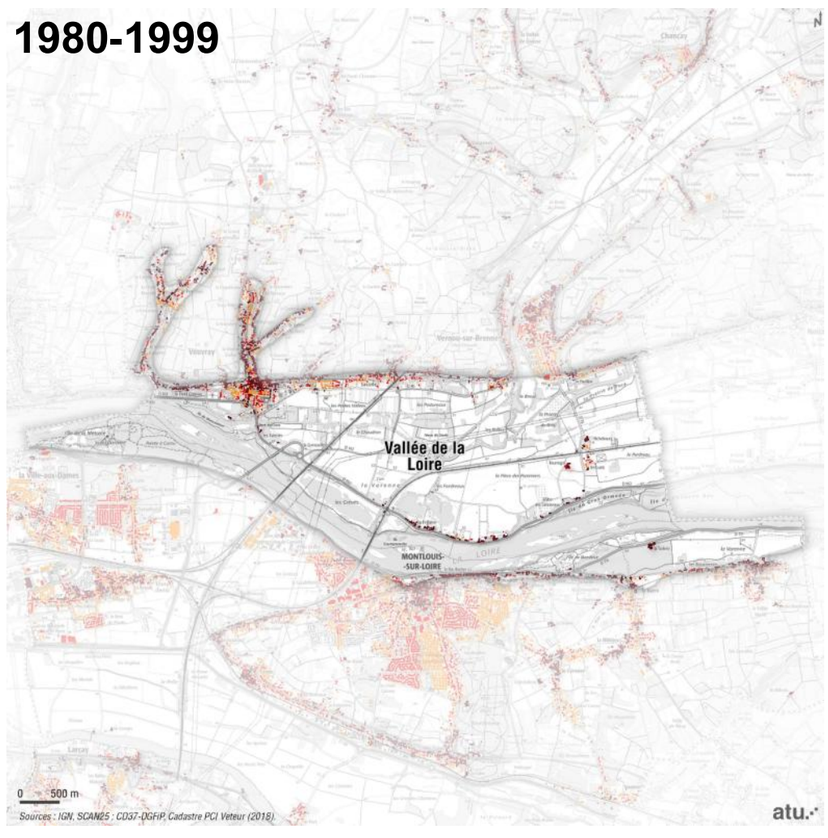
Vouvray est la seule ville de cette unité, Montlouis étant implantée sur le plateau. Elle s'est développée à la confluence de la vallée de la Noui et à mi-pente en suivant le coteau est-ouest donnant naissance aux rues du Petit Coteau et du Commerce. Cette dernière, construite en belvédère, offre à partir de l'église, un beau point de vue sur la ville plus récente en contrebas. La rue des écoles, parallèle au coteau et prolongée par la route de Vernou, a permis un développement récent. La Vallée Coquette s'est aussi développée principalement sur son flanc ouest, préservant le coteau oriental pour la vigne.

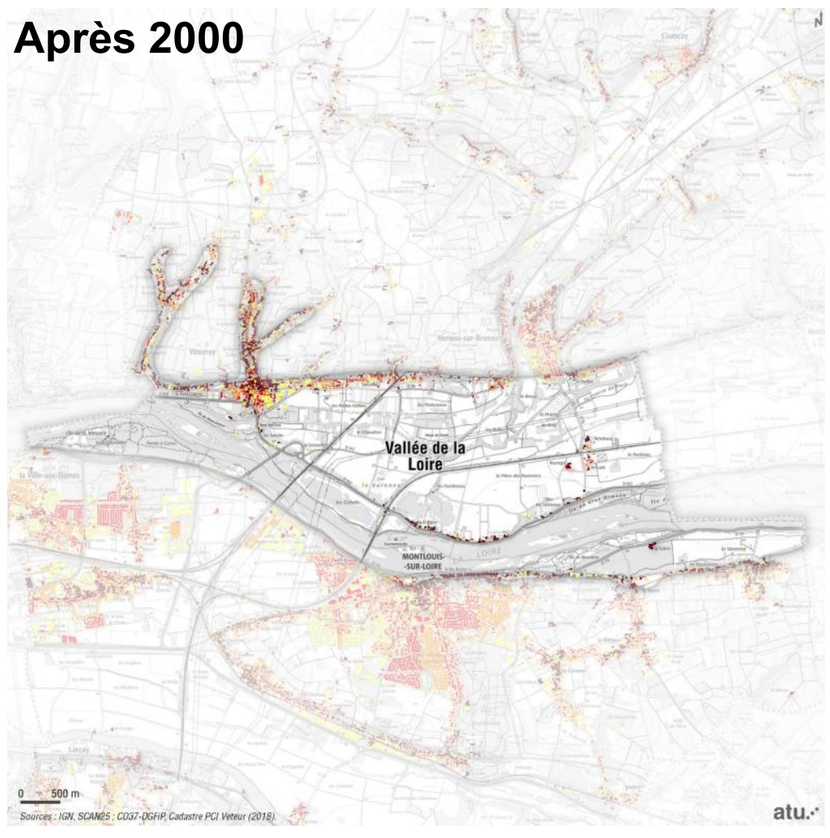
La toponymie du coteau de Montlouis, (les quais de Loire, Bas Rocher, chemin de Bellevue) exprime le caractère abrupte du coteau qui a induit un développement linéaire longeant la Loire.

- Un paysage urbain développé avec les coteaux.



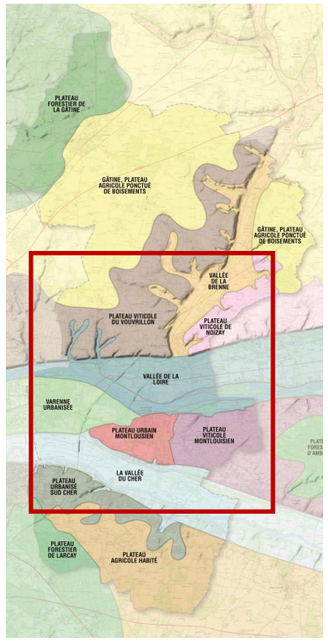






6 VALLÉE DE LA LOIRE

ENJEUX PAYSAGERS CROISÉS



Les grandes composantes identitaires du paysage

- Grandes cultures, polyculture/élevage
- Vignoble
- Forêts et boisements
- Paysage de fond de vallée et/ou ripisylve
- Parc patrimonial
- Trame végétale urbaine

Perception du grand paysage

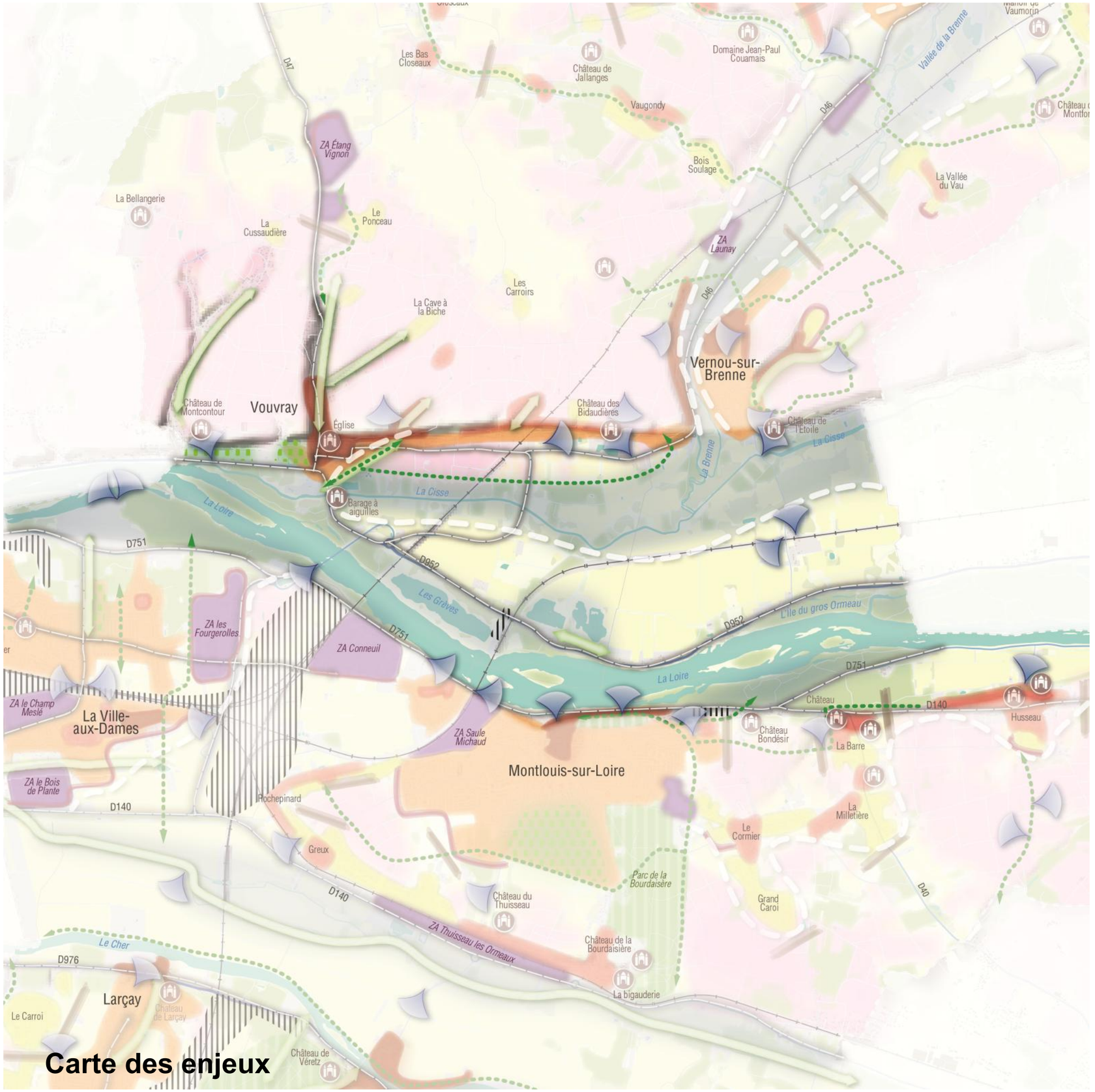
- Perspective
- Repère bâti
- Séquence végétale
- Axe de découverte du paysage
- Axe structurant

Perception du paysage urbain

- Front urbain, espace bâti
- Espace contraint ou dégradé
- Discontinuité bâtie
- Secteur d'activité

Perception des morphologies urbaines

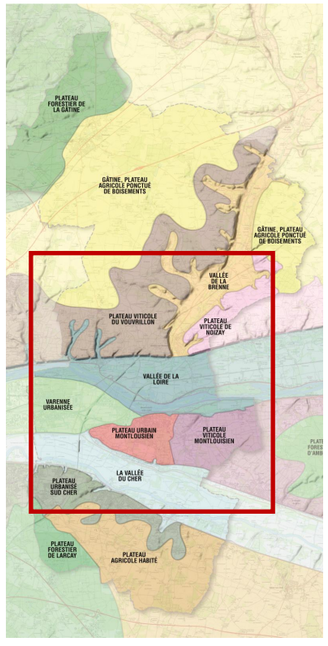
- Bourg ancien
- Extension résidentielle du bourg (après 1954)
- Hameau, village ancien
- Hameau, village récent



Carte des enjeux

6 VALLÉE DE LA LOIRE

ENJEUX PAYSAGERS CROISÉS





Rive sud, Montlouis-sur-Loire, vue à partir du coteau sur les jardins en contre-bas de la RD751



Rive sud, Montlouis-sur-Loire, vers Husseau



Rive Nord, Vouvray, un paysage de vignobles, de boisements, d'infrastructures et une urbanisation étagée à flanc de coteau



Rive nord, Vouvray, la vallée de la Cisse



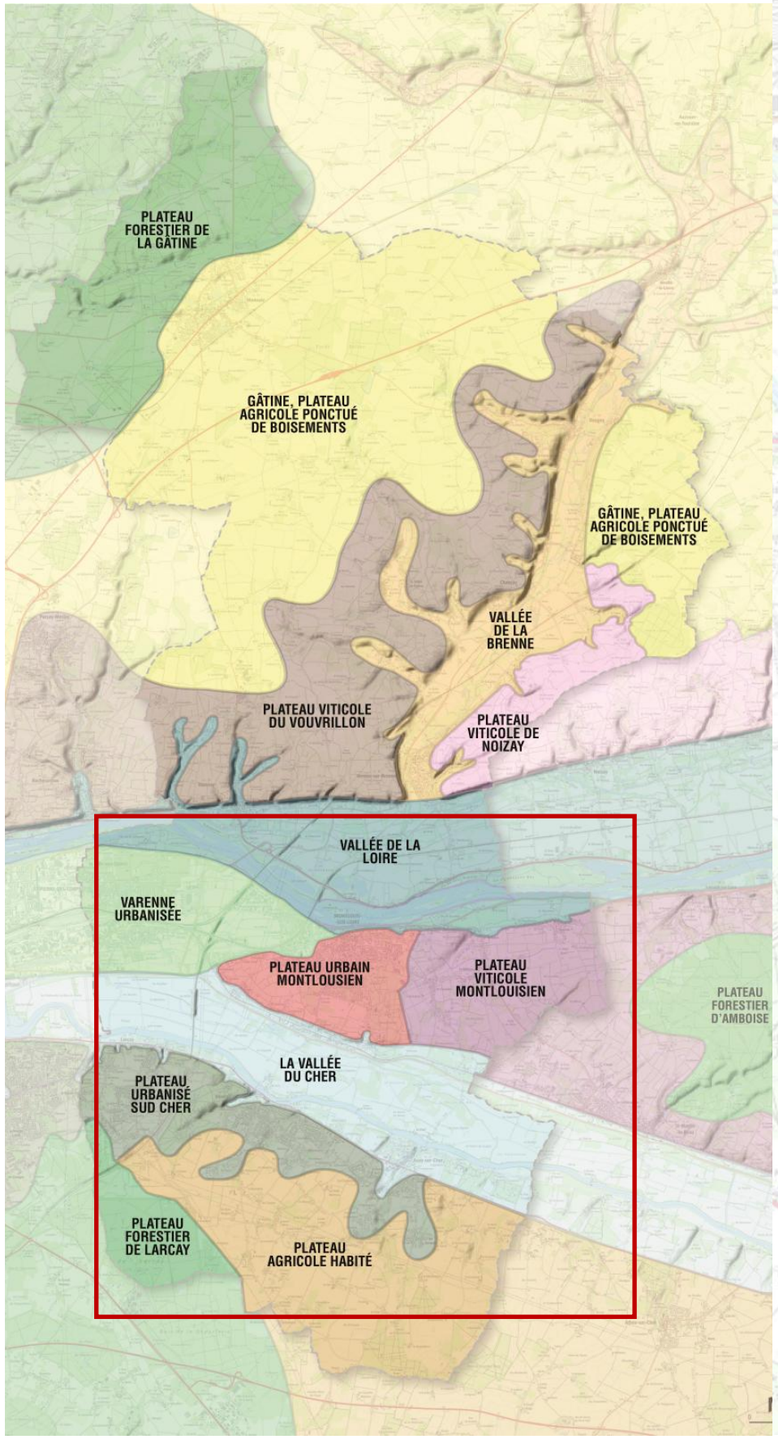
Le château de Montcontour en tête de coteau

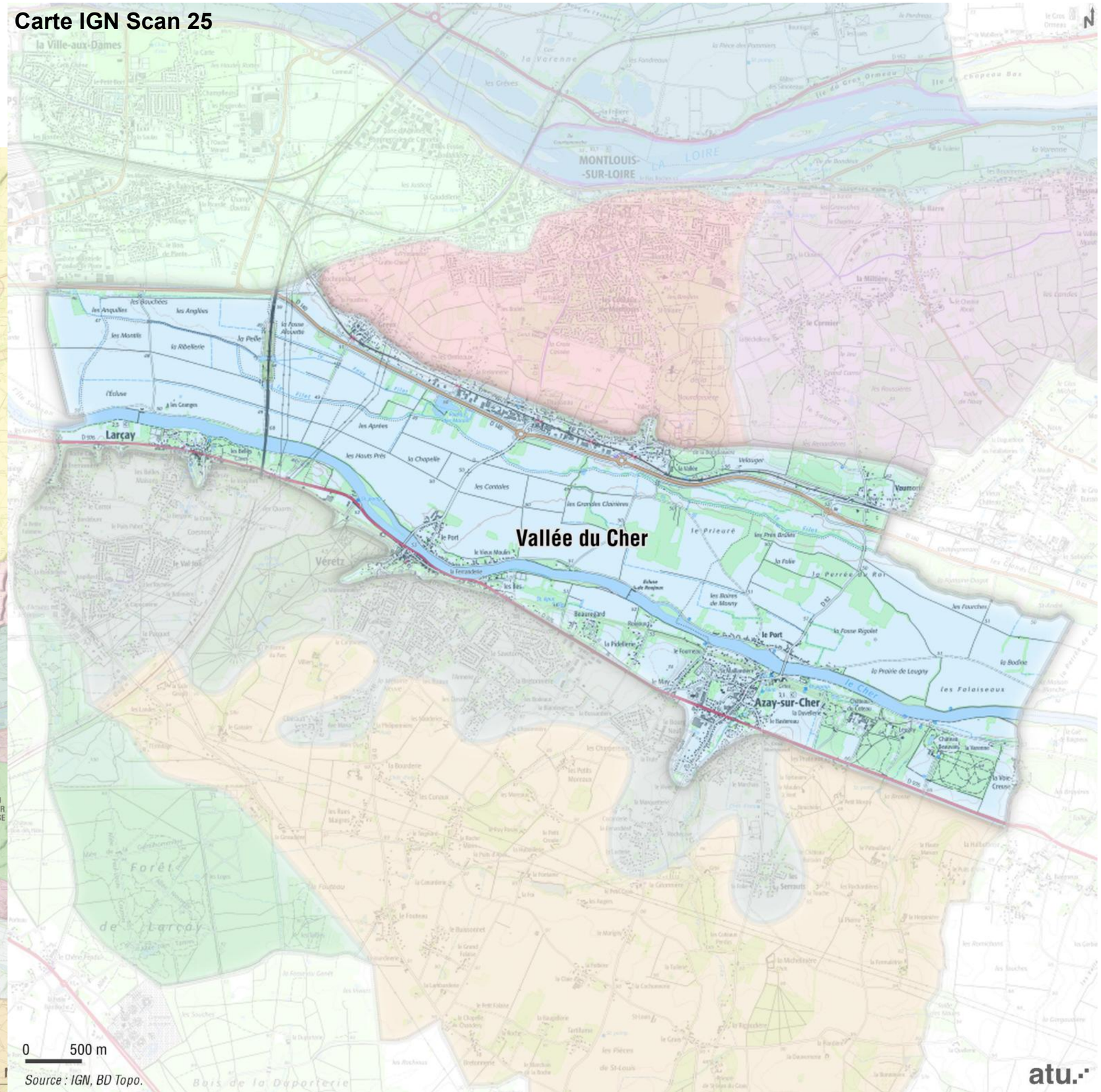


Rive Nord, Vouvray, vignoble dans la plaine alluviale, à l'arrière plan le pont_tunel du TGV

7 VALLÉE DU CHER

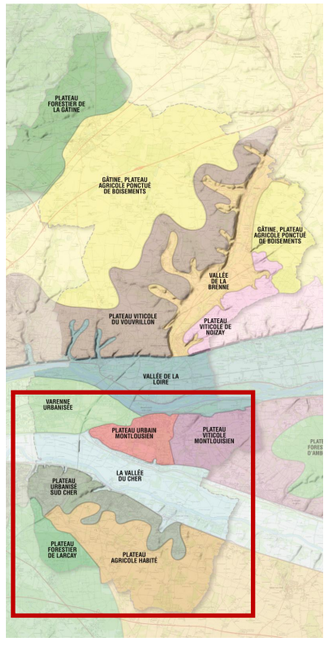
SITUATION ET GEOGRAPHIE





7 VALLÉE DU CHER

ÉVOLUTION ET CARACTÈRES DU PAYSAGE



CARACTÈRES PRIMAIRES



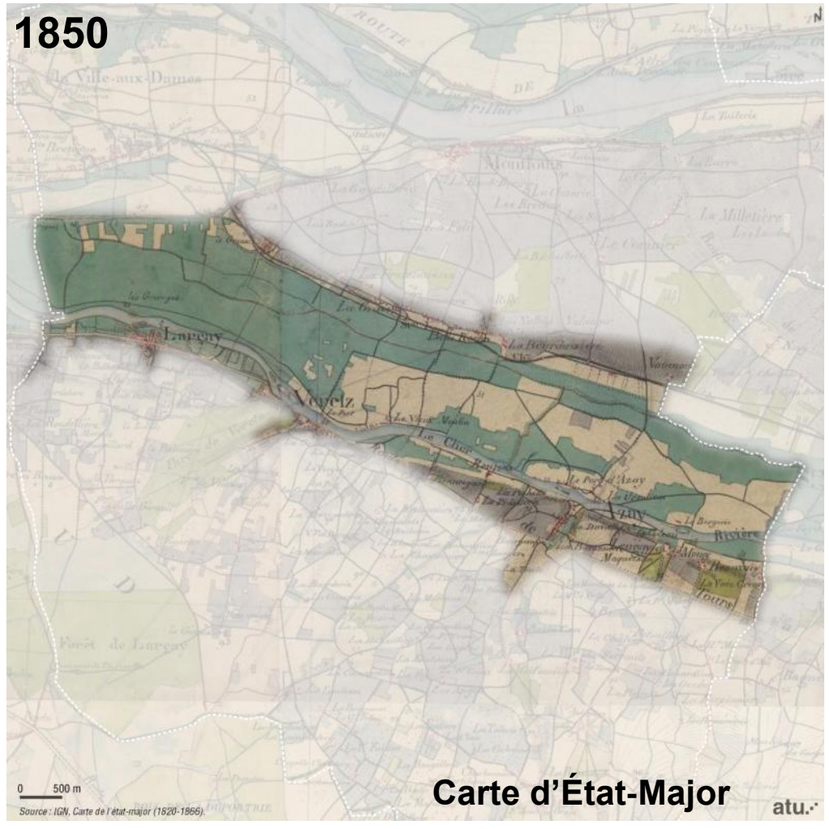
CARACTÈRES SECONDAIRES

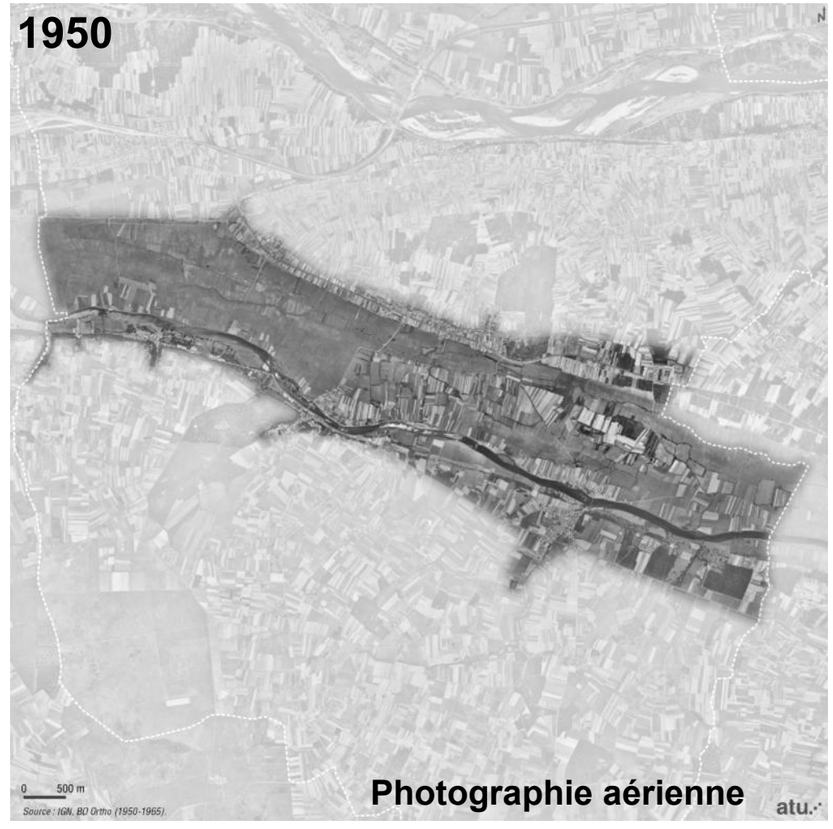


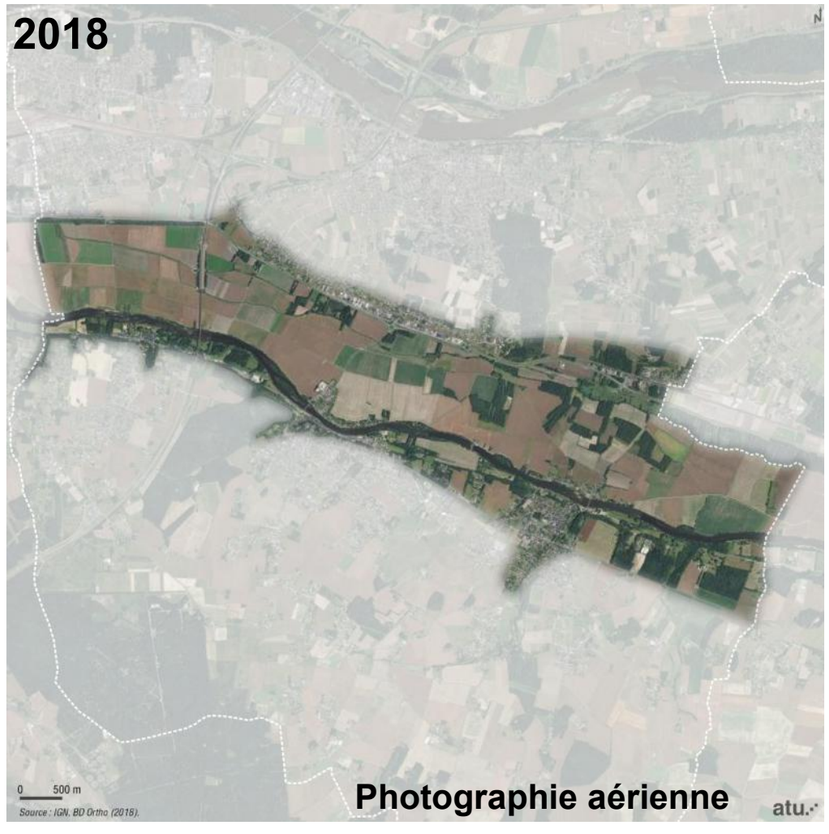
La vallée du Cher associe la plaine alluviale, les vallons secondaires et les coteaux jusqu'en ligne de crête. Vers 1850, le paysage de la plaine alluviale est fermé par des boisements. En rive sud du Cher, les bourgs s'installent à la confluence du Cher et du plateau. En rive nord, ports, moulins et quais témoignent de l'activité fluviale. Le coteau sud, abrupt à la hauteur de Larçay, s'adoucit après le bourg de Véretz, le paysage s'ouvre, le Cher s'éloigne. Profitant de cette géographie en pente douce, , des grandes propriétés s'installent à la fin du XIXe et apportent un caractère prestigieux encore lisible aujourd'hui en parcourant l'itinéraire du Cher à vélo.

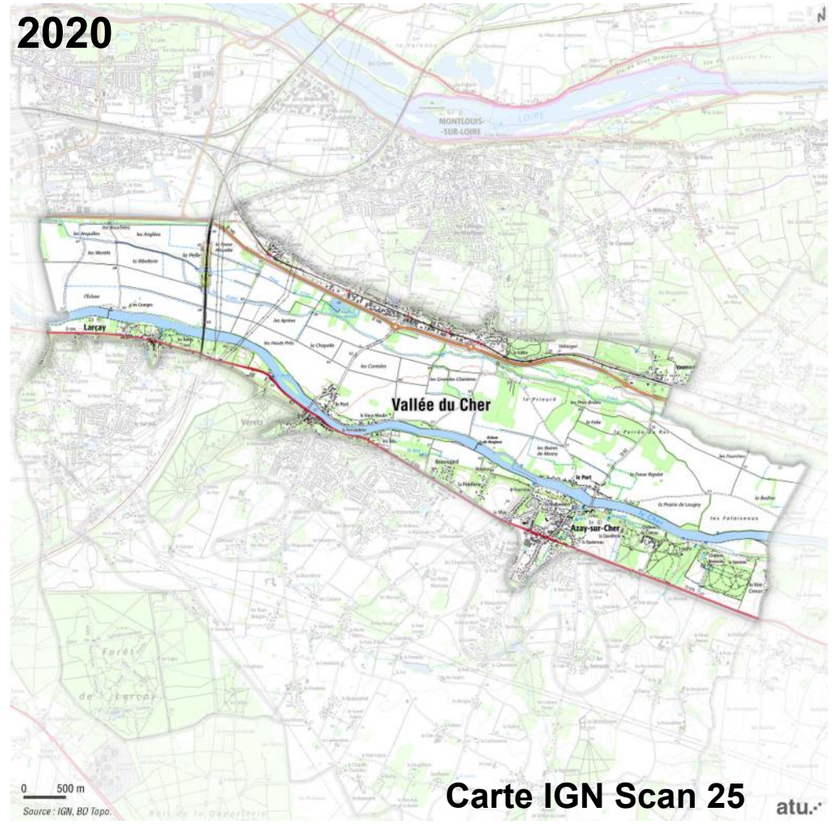
Au fil des décennies, le paysage évolue vers un parcellaire agraire en lanière, principalement dans la partie est. Dans les années 1950, l'ouest reste encore très boisé. Aujourd'hui, les grandes cultures et les prairies sont présentes sur l'ensemble de la plaine alluviale. Dans ce territoire plat, le Filet et sa ripisylve rythment le paysage et sont support de biodiversité. Au Nord de l'unité, la D140 et la ZA de Thuisseaux - l'Ormeaux marquent fortement le paysage.

- Un paysage dicté par le caractère inondable du Cher ;
- Une agriculture présente sur l'ensemble de plaine ;
- Des covisibilités entre plaine du Cher et coteaux.



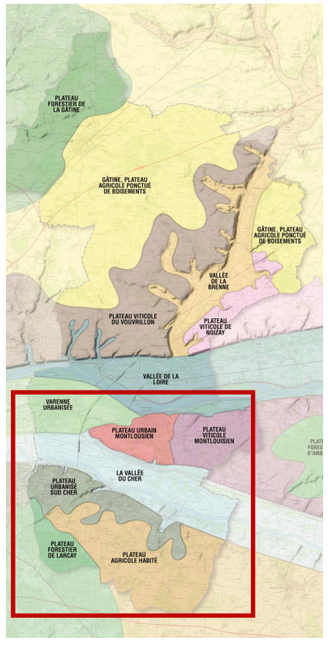


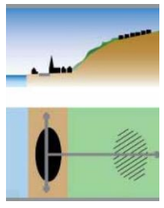




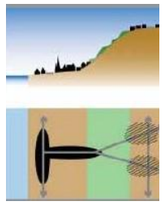
7 VALLÉE DU CHER

PAYSAGE BÂTI, PAYSAGE CONSTRUIT





Bourg linéaire de vallée construit en pied de coteau : Larçay



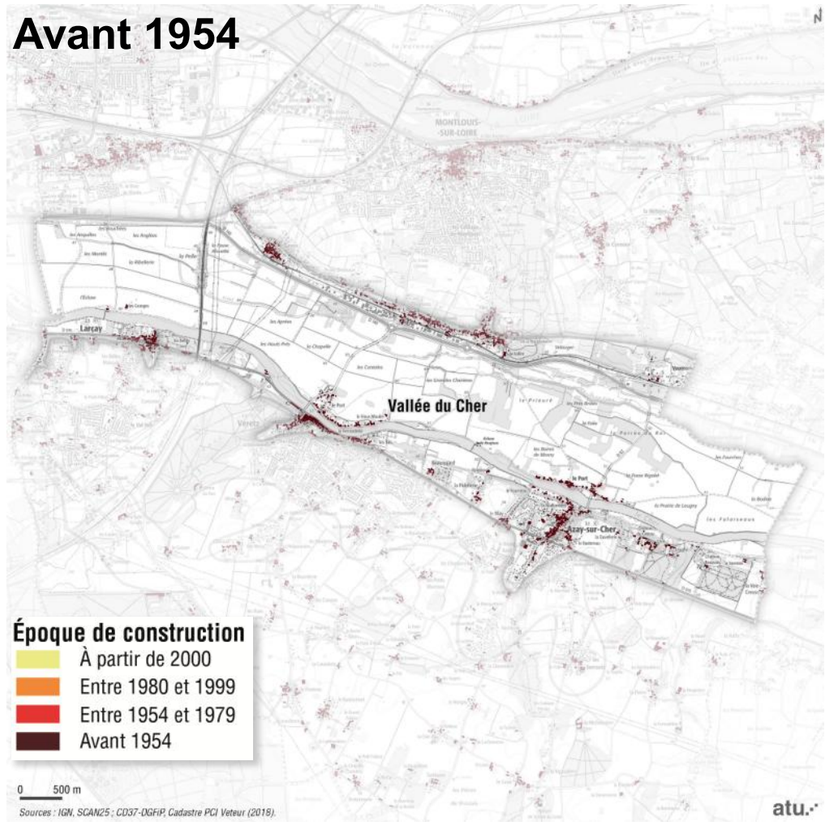
Bourgs de confluence : Véretz et Azay-sur-Cher

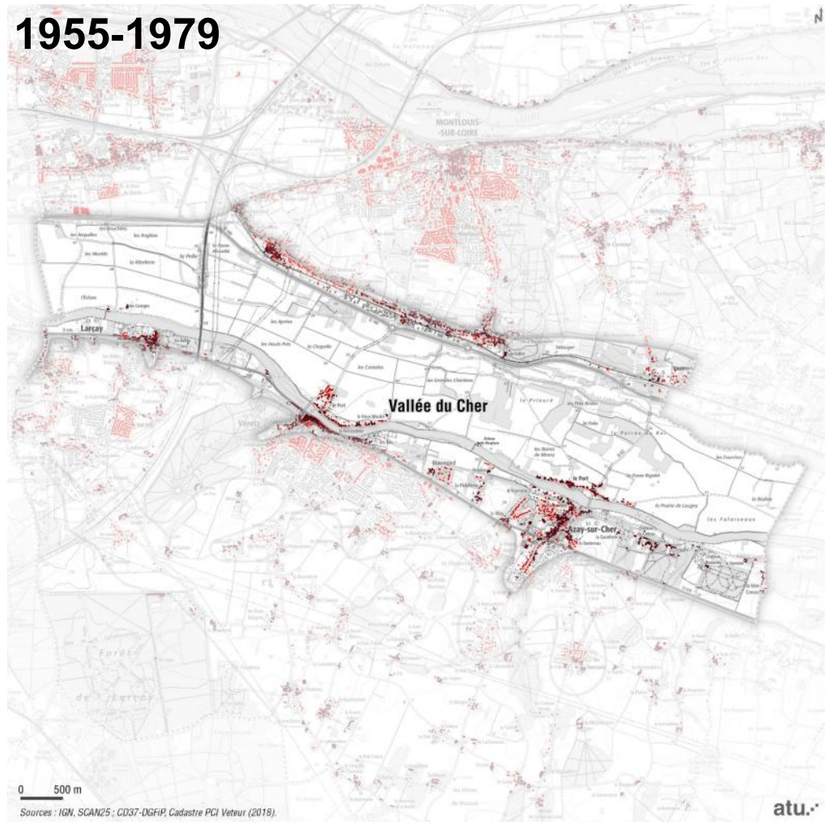
Le relief et l'inondabilité du site sont à l'origine des formes urbaines. Les bourgs anciens de Larçay, Véretz et Azay-sur-Cher, installés en pied de coteau, subissent encore aujourd'hui les aléas du Cher.

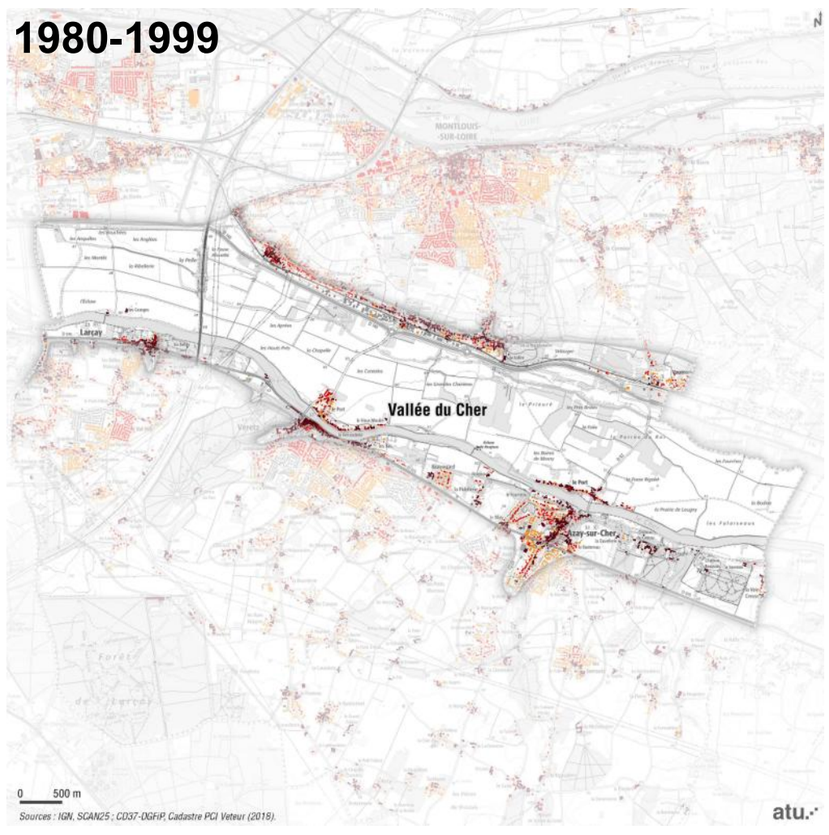
La D976 est l'axe de liaison. La proximité ou pas du coteau influencera le développement. L'évolution dans la plaine des bourgs de Larçay et de Véretz, sera rapidement contrainte par la proximité du coteau. L'urbanisation sera forcée de gagner le plateau en empruntant les vallons secondaires. Le scénario sera différent pour Azay-sur-Cher où l'éloignement du cours du Cher par rapport à la départementale, a permis une urbanisation plus importante. Dans un avenir rapproché, des projets urbains viendront encore modifier ce paysage.

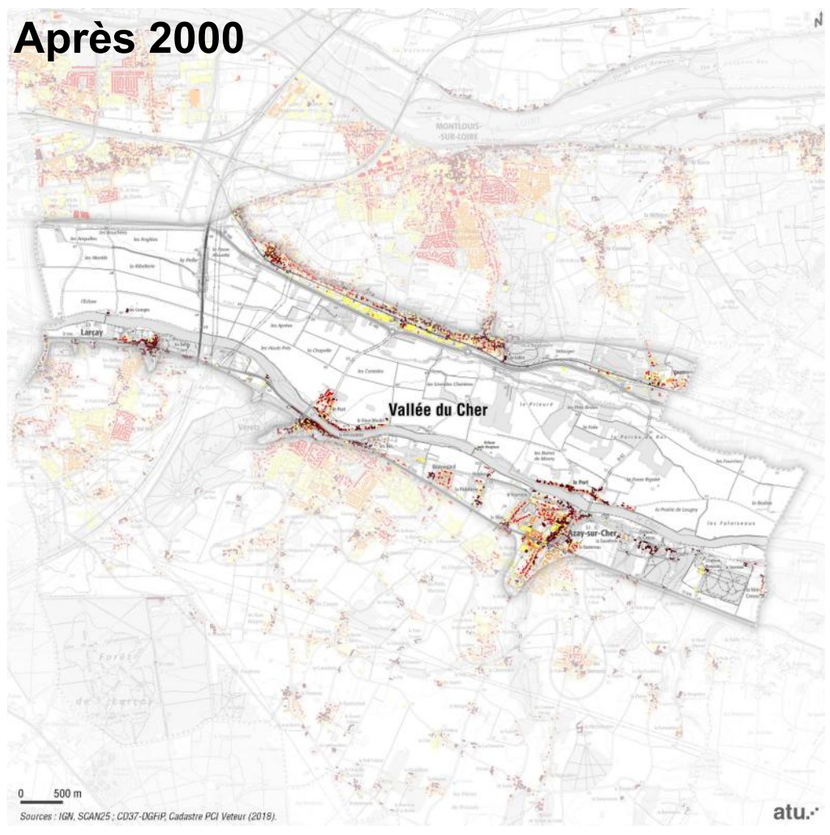
Au nord, dans le coteau du plateau montlouisien, se sont implantés les hameaux linéaires de Greux, Thuisseau, Ormeaux. Ces derniers dominent un paysage peu qualifié : la voie ferrée, la zone d'activité de Thuisseau - les Ormeaux et la D140.

- Une urbanisation contrainte par le relief ;
- Deux routes départementales dont l'aménagement n'est pas à la hauteur du territoire traversé.



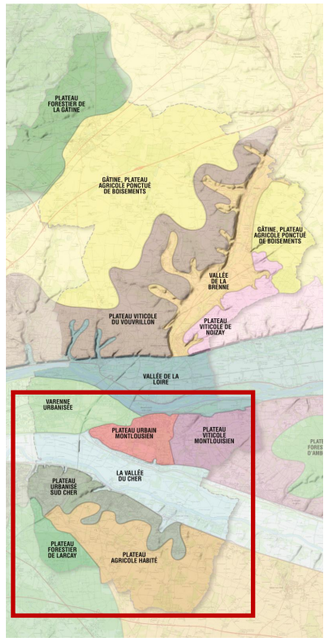






7 VALLÉE DU CHER

ENJEUX PAYSAGERS CROISÉS

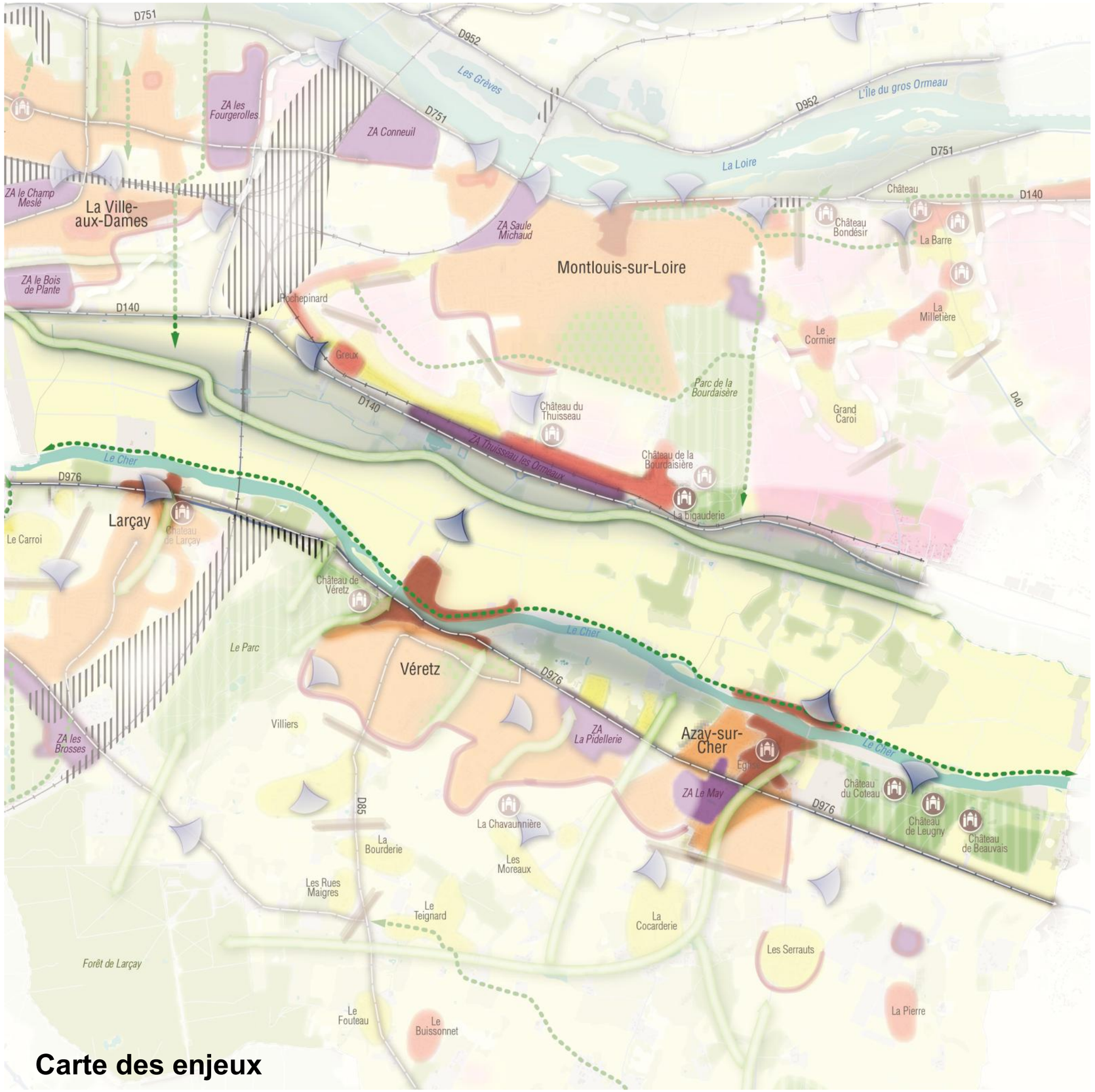


Les grandes composantes identitaires du paysage
- Grandes cultures, polyculture/élevage
- Vignoble
- Forêts et boisements
- Paysage de fond de vallée et/ou ripisylve
- Parc patrimonial
- Trame végétale urbaine

Perception du grand paysage
- Perspective
- Repère bâti
- Séquence végétale
- Axe de découverte du paysage
- Axe structurant

Perception du paysage urbain
- Front urbain, espace bâti
- Espace contraint ou dégradé
- Discontinuité bâtie
- Secteur d'activité

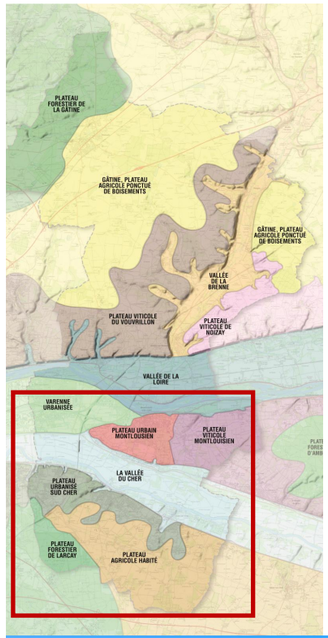
Perception des morphologies urbaines
- Bourg ancien
- Extension résidentielle du bourg (après 1954)
- Hameau, village ancien
- Hameau, village récent



Carte des enjeux

7 VALLÉE DU CHER

ENJEUX PAYSAGERS CROISÉS





Véretz, le Port (au premier plan) et le centre historique et les quais au second plan (crédits photo : 4.1 Produc-



Larçay, centre-bourg, maisons de bourg bordant la D 976



Véretz, la varenne agricole : grandes cultures et itinéraire Cher à vélos



Azay-sur-Cher, centre-bourg (rue de la Poste)



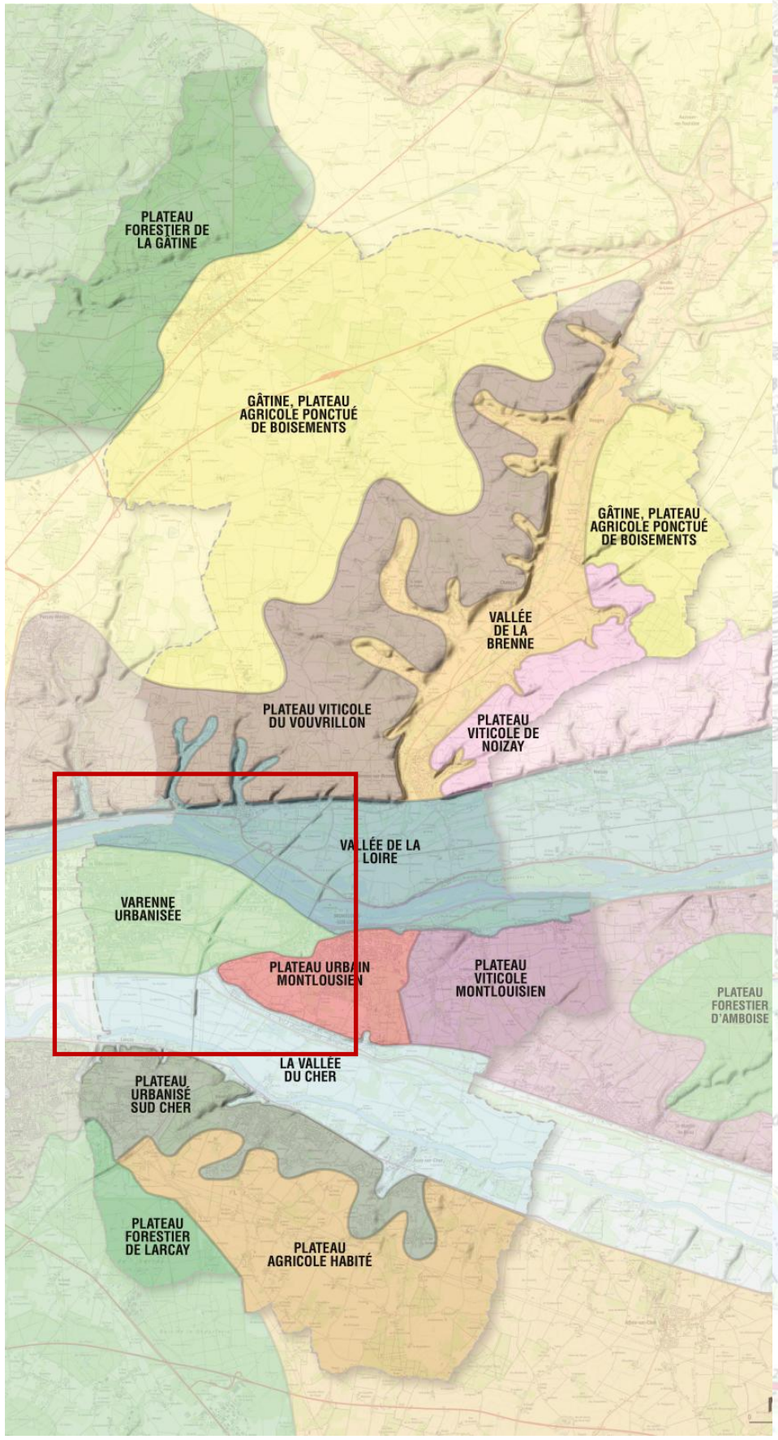
Larçay, maison éclusière et barrage-écluse ; à l'horizon la LGV

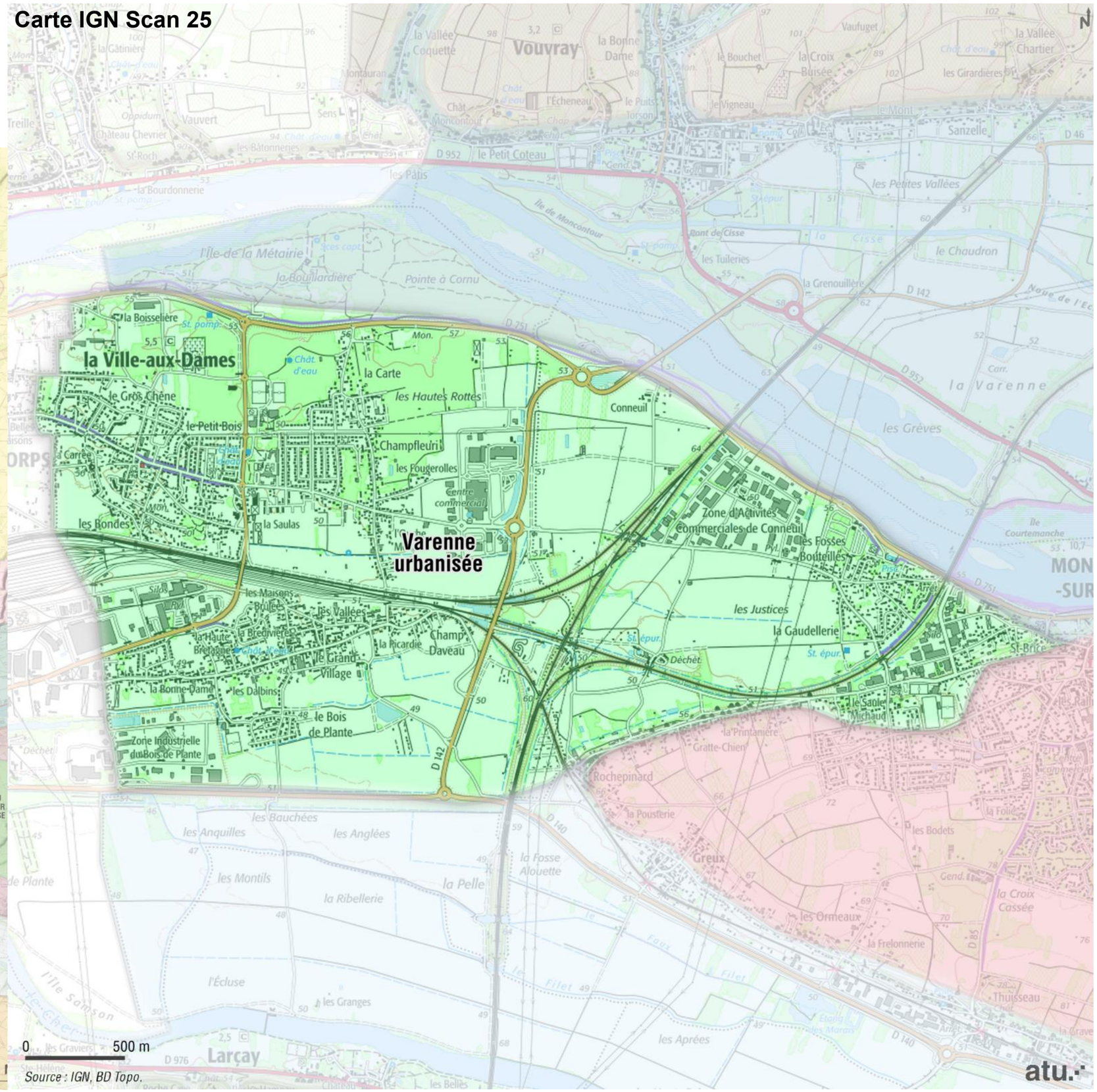


Azay-sur-Cher, D 976 (friche industrielle au nord, à droite sur la photo)

8 VARENNE URBANISÉE

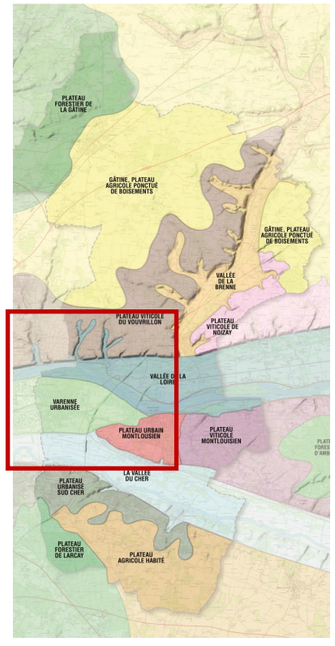
SITUATION ET GEOGRAPHIE





8 VARENNE URBANISÉE

ÉVOLUTION ET CARACTÈRES DU PAYSAGE



CARACTÈRES PRIMAIRES
communes

CARACTÈRES la ville et le Grand Village

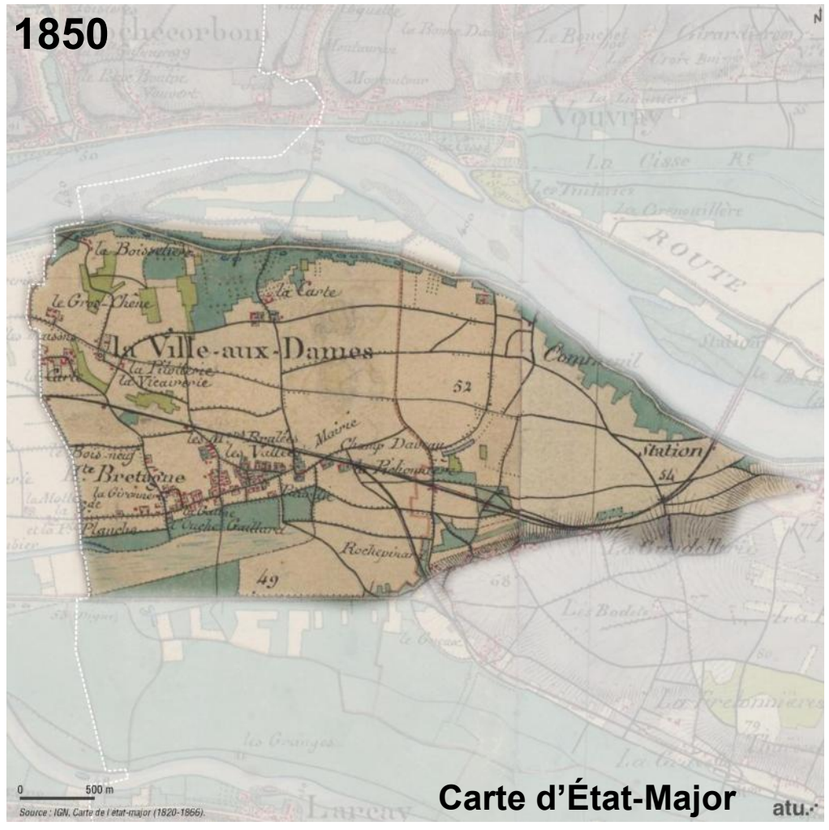
CARACTÈRES
la varenne des réseaux

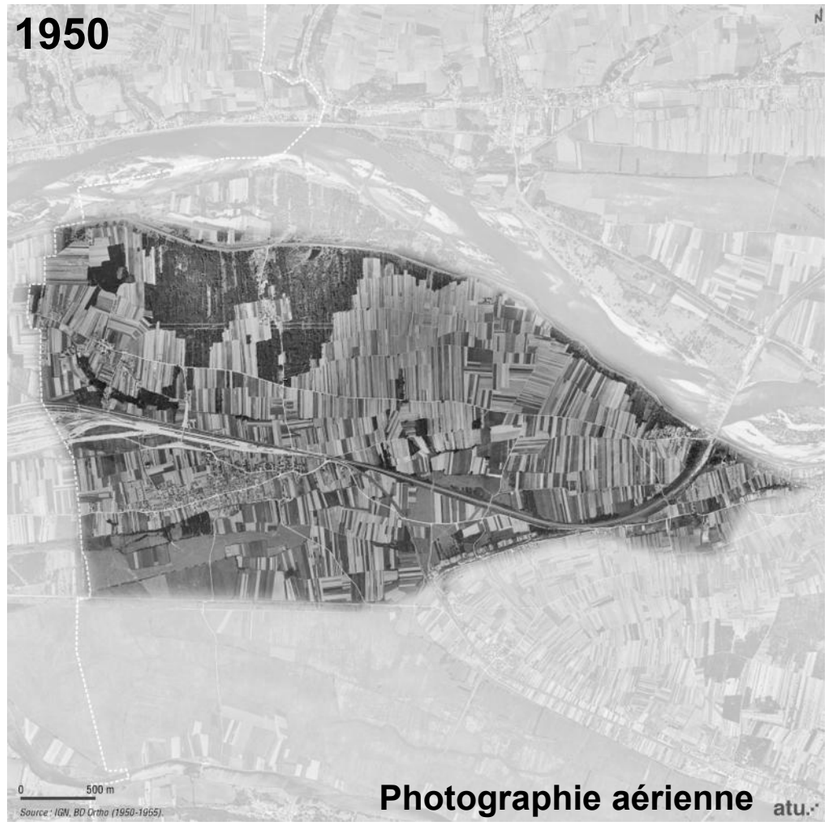
Cette unité paysagère est située à l'interfluve de la Loire et du Cher et à près de 7 km de Tours. Cette caractéristique a généré un développement important malgré une contrainte majeure : la forte inondabilité du site.

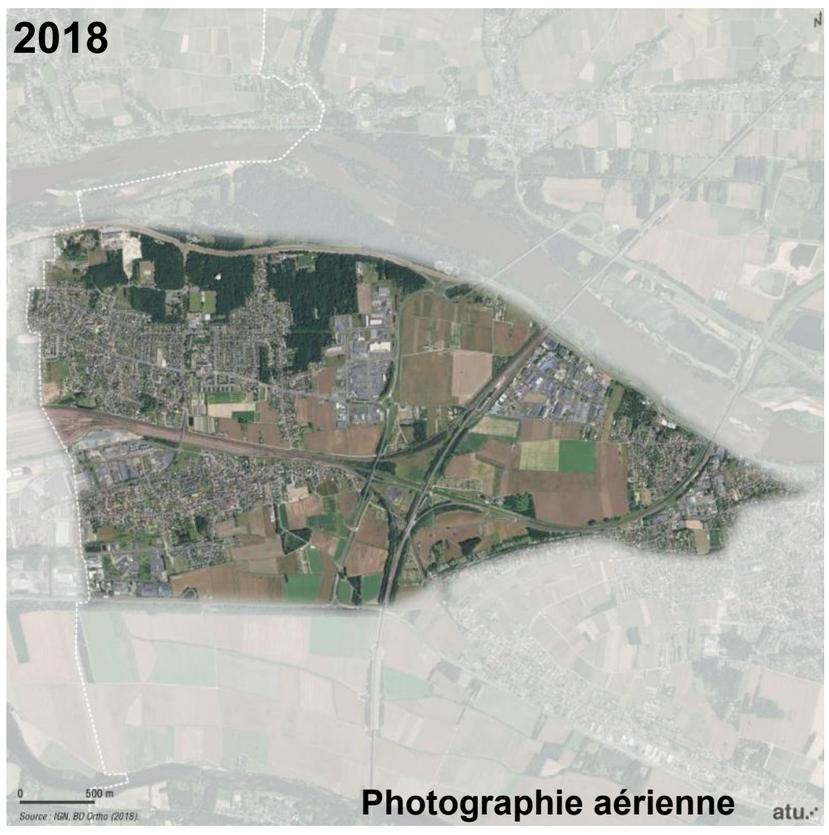
En 1850, a Ville-aux-Dames se résume au Grand Village, succession de hameaux et fermes au sud des voies ferrées. Le site est bordé au nord par la forêt alluviale et au sud par la levée, une limite forte avec la plaine inondable du Cher encore très boisée. Vers 1950, la majeure partie du site est occupée par un parcellaire en lanière associant des cultures diverses. De ce paysage agraire subsistent aujourd'hui peu d'éléments, sinon une agriculture qui occupe les interstices entre réseau ferré, infrastructures routières et secteurs d'activité. Coté Loire, la superficie des boisements reste stable depuis les années 1950, signe probable de la mauvaise qualité des terres agricoles.

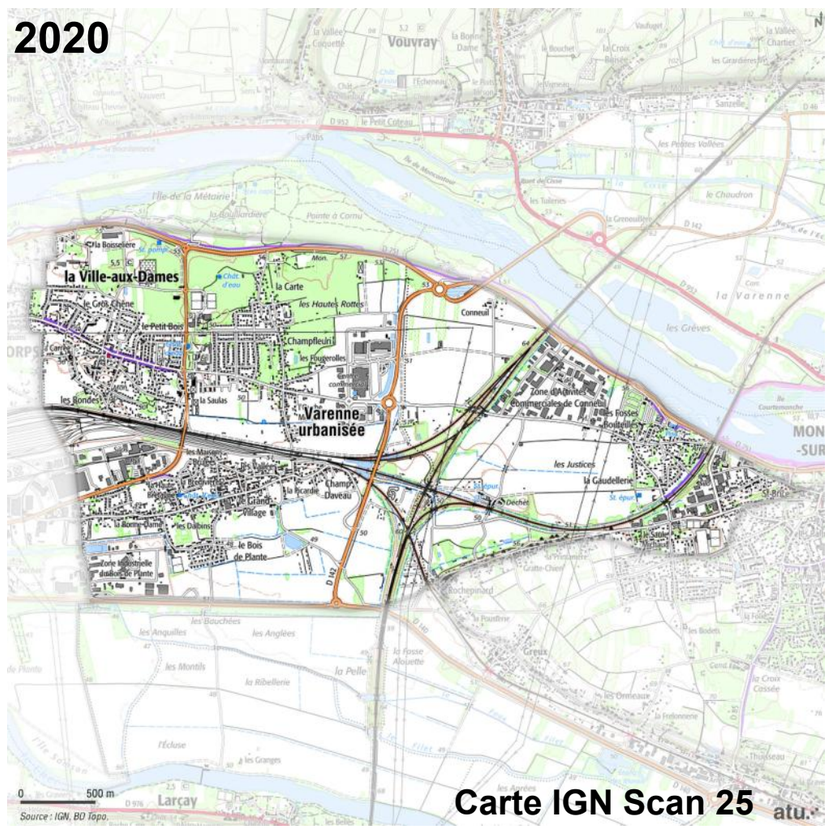
Deux sous-unités se distinguent :

- La ville et le Grand Village, sous l'influence de l'agglomération tourangelle ;
- La varenne des réseaux, ces derniers morcelant la plaine alluviale et s'imposant au paysage agricole.



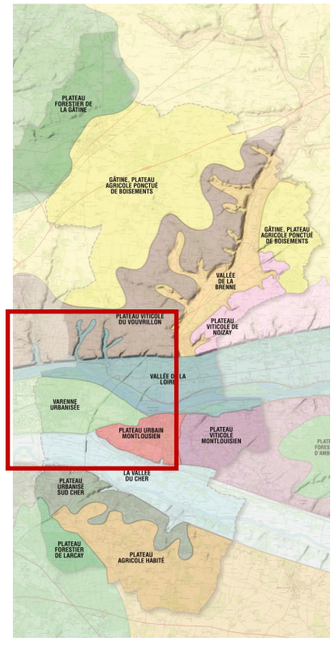






8 VARENNE URBANISÉE

PAYSAGE BÂTI, PAYSAGE CONSTRUIT



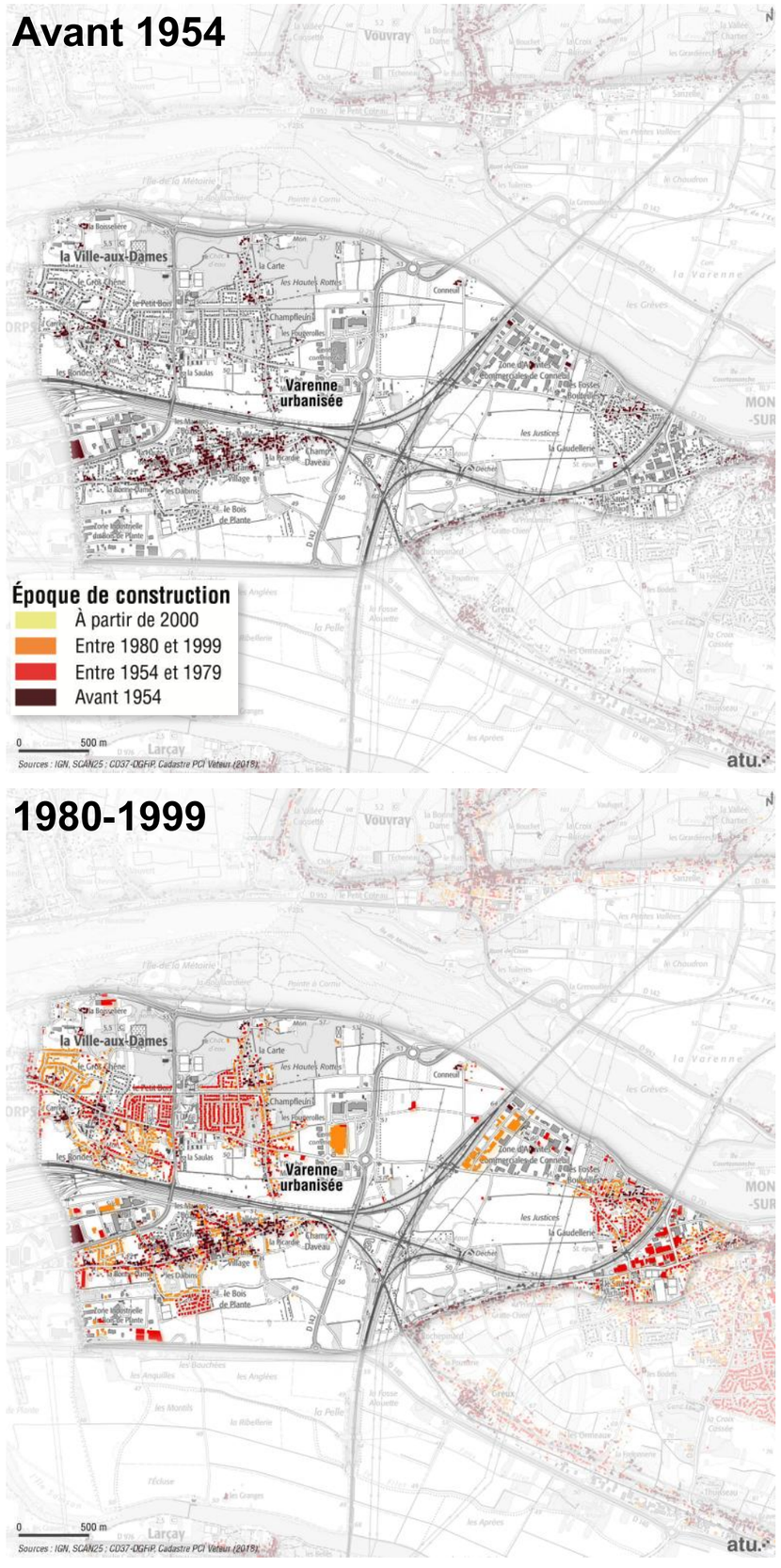


Ville endiguée entre Loire et Cher : la Ville-aux-Dames

Dans ce paysage sans relief, l'évolution vers une varenne urbanisée est d'abord une histoire de développement de réseaux routiers et d'infrastructures.

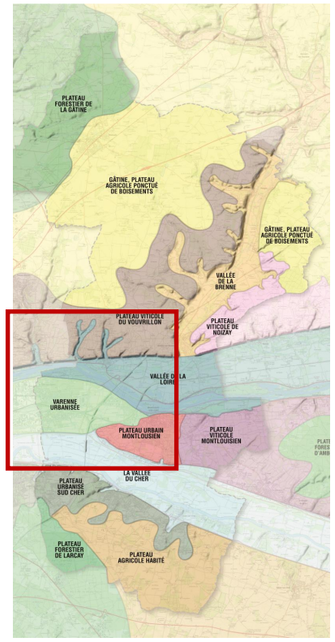
Le premier réseau ferré apparait au milieu du XIXe. Depuis ce nœud intermodal n'a cessé de se développer. Aujourd'hui, les infrastructures, dans la même configuration que Saint-Pierre-des-Corps, constituent des ruptures visuelles et physiques très fortes. Elles forment des limites intermédiaires séparant physiquement le territoire habité et les secteurs d'activité. La partie « habitée » de La Ville-aux-Dames se développe après les années 1960, notamment avec la création de l'avenue Marie Curie qui dessine la première artère d'importance nord-sud, trait d'union entre la Loire et la D140 (avenue Jacques Duclos). Les premiers lotissements s'implantent de part et d'autre de l'axe, la croissance du Grand Village se stabilise tandis que celle de la ville s'étend par une succession d'opérations majoritairement pavillonnaires.

- Paysage urbain où l'empreinte de l'homme domine : habitat, zone commerciale, infrastructures, secteurs d'activité (Bois de Plante, Fougerolles, Conneuil, ...).



8 VARENNE URBANISÉE

ENJEUX PAYSAGERS CROISÉS

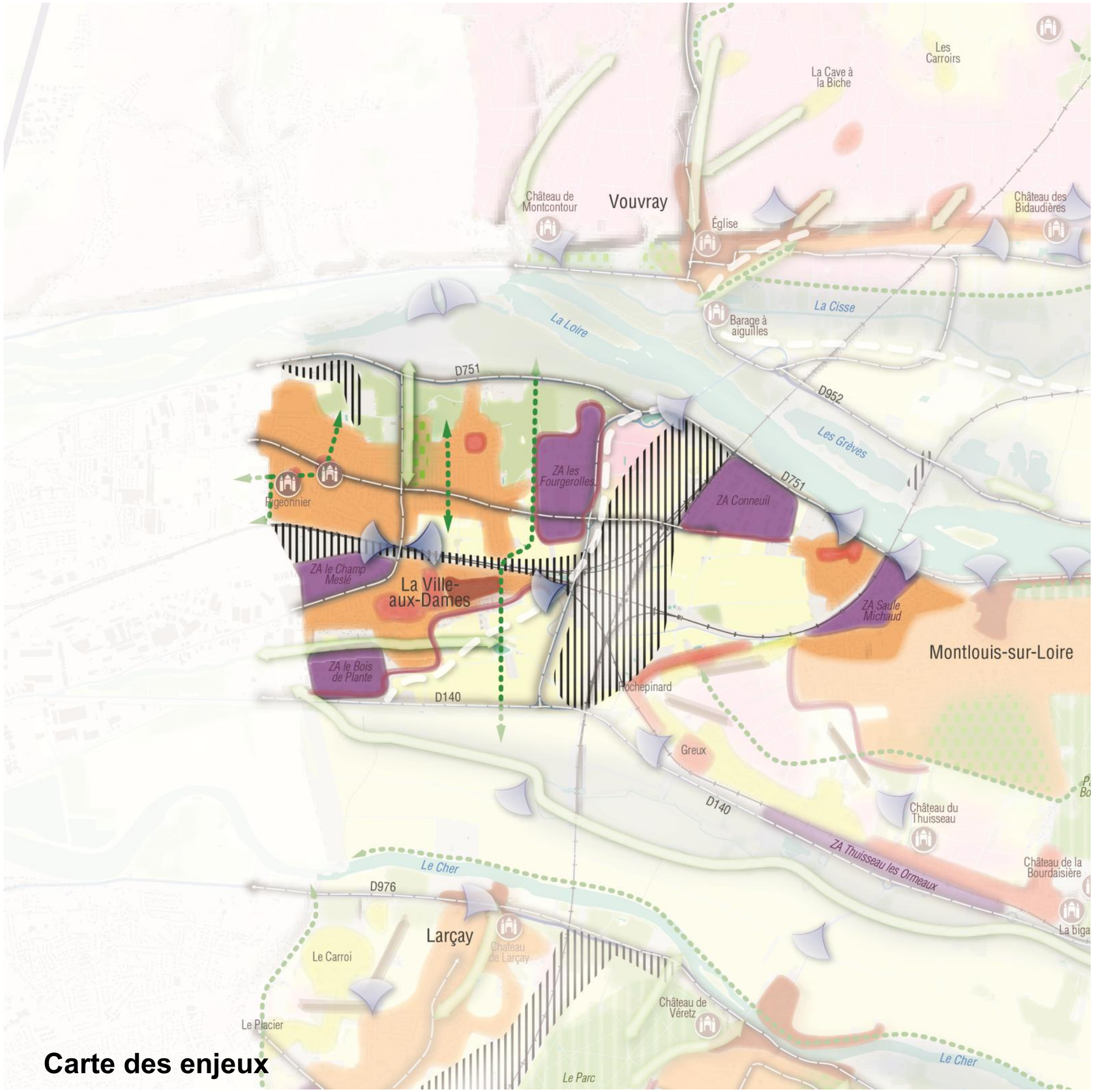


Les grandes composantes identitaires du paysage
- Grandes cultures, polyculture/élevage
- Vignoble
- Forêts et boisements
- Paysage de fond de vallée et/ou ripisylve
- Parc patrimonial
- Trame végétale urbaine

Perception du grand paysage
- Perspective
- Repère bâti
- Séquence végétale
- Axe de découverte du paysage
- Axe structurant

Perception du paysage urbain
- Front urbain, espace bâti
- Espace contraint ou dégradé
- Discontinuité bâtie
- Secteur d'activité

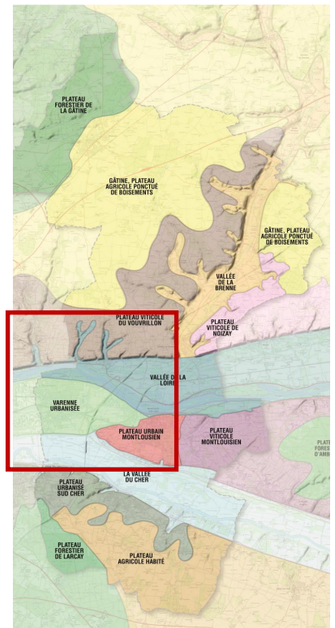
Perception des morphologies urbaines
- Bourg ancien
- Extension résidentielle du bourg (après 1954)
- Hameau, village ancien
- Hameau, village récent



Carte des enjeux

8 VARENNE URBANISÉE

ENJEUX PAYSAGERS CROISÉS





La Ville-aux-Dames, le Grand village, avenue George Sand



La Ville-aux-Dames, entrée est depuis D140, avenue Jeanne d'Arc



La Ville-aux-Dames, faisceau ferroviaire et pont routier (avenue Marie-Curie)



La Ville-aux-Dames, site naturel de l'Ile de la Métairie



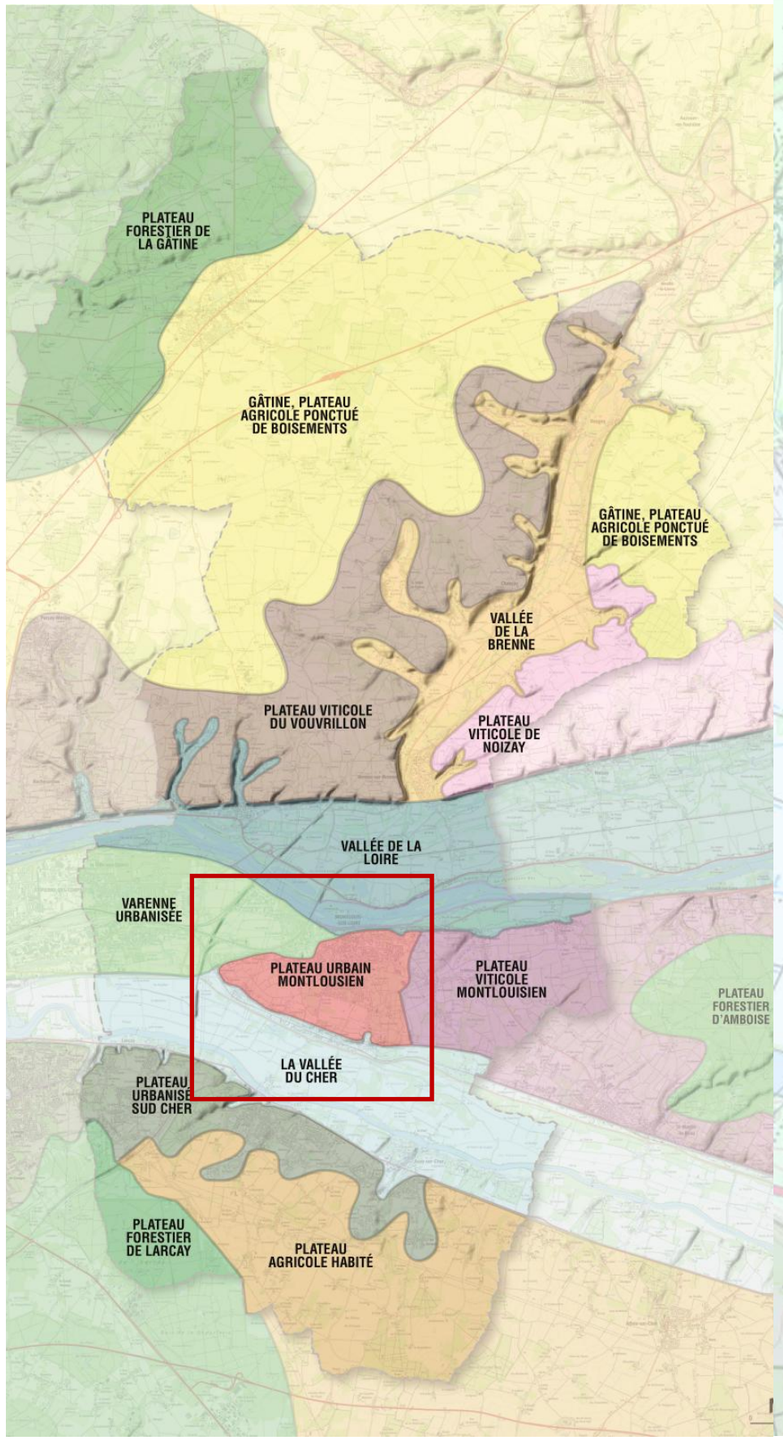
Montlouis-sur-Loire, rue George Courteline

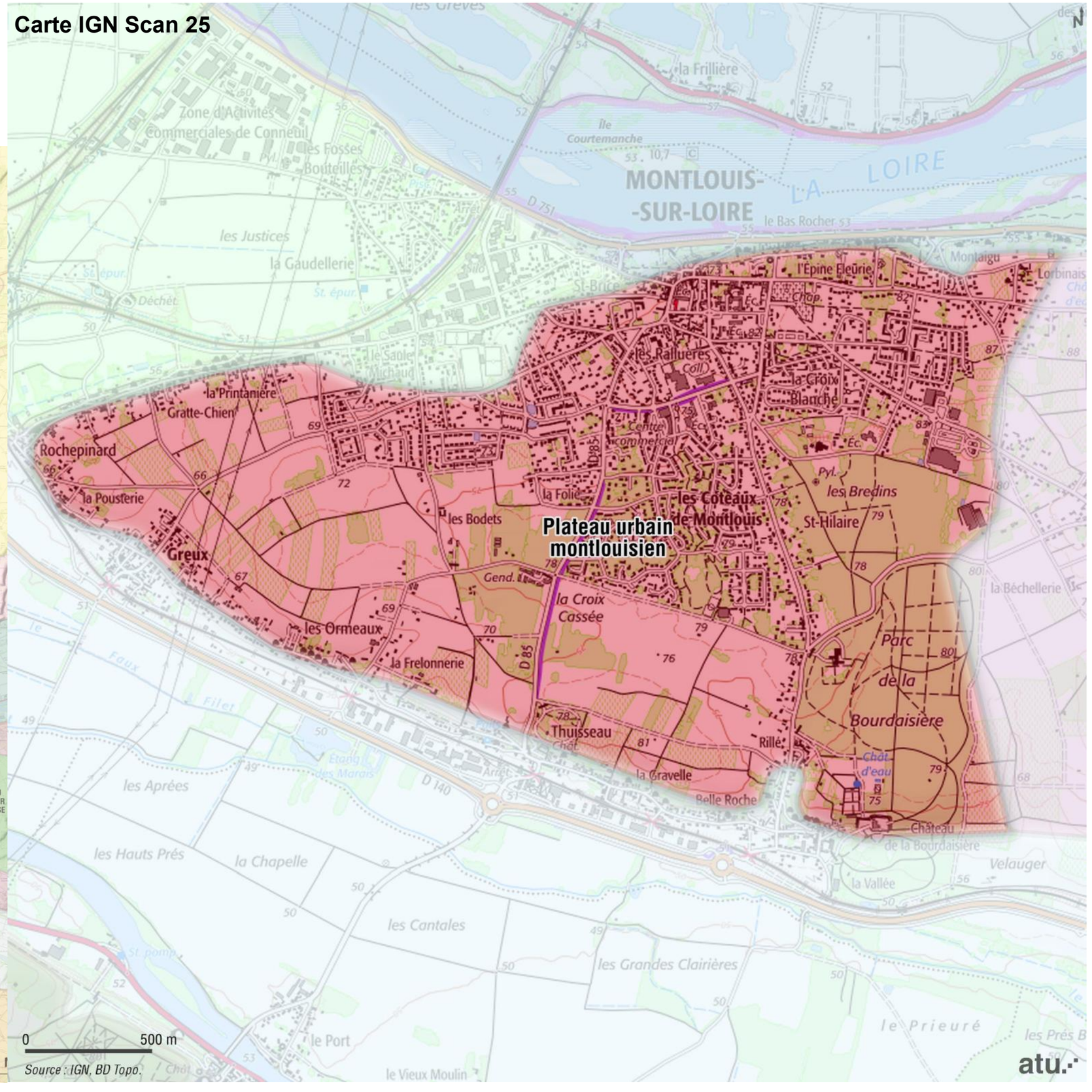


Montlouis-sur-Loire, zone d'activité de Conneuil

9 PLATEAU URBAIN MONTLOUISIEN

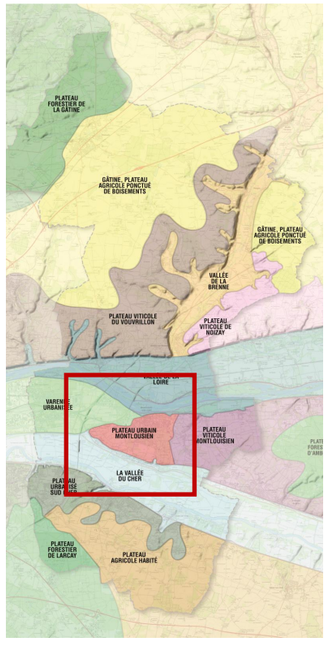
SITUATION ET GEOGRAPHIE





9 PLATEAU URBAIN MONTLOUISIEN

ÉVOLUTION ET CARACTÈRES DU PAYSAGE



CARACTÈRES PRIMAIRES



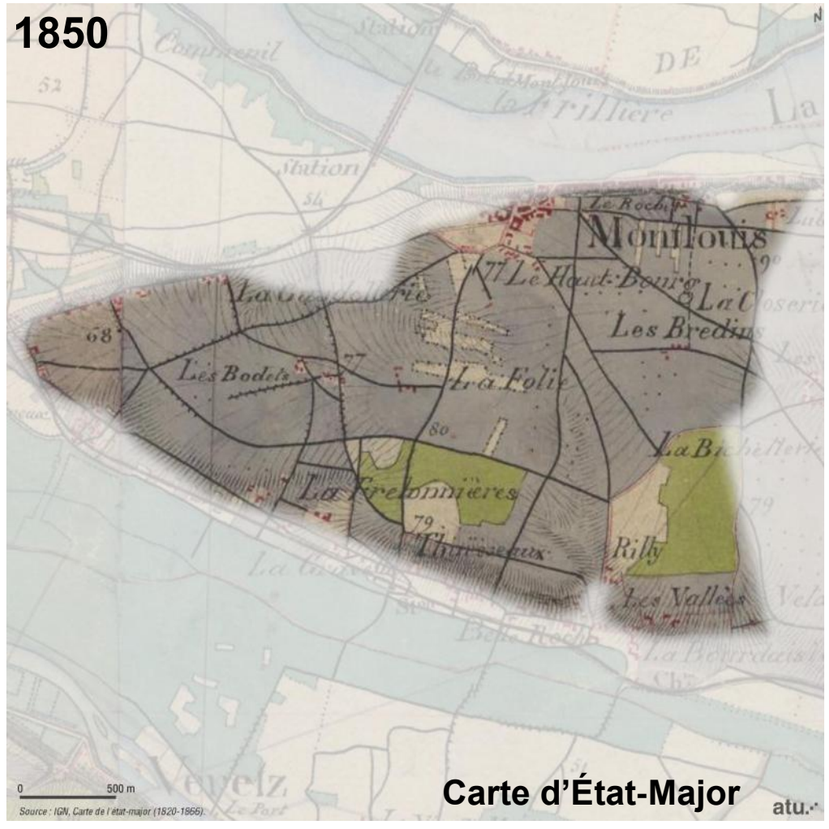
CARACTÈRES SECONDAIRES



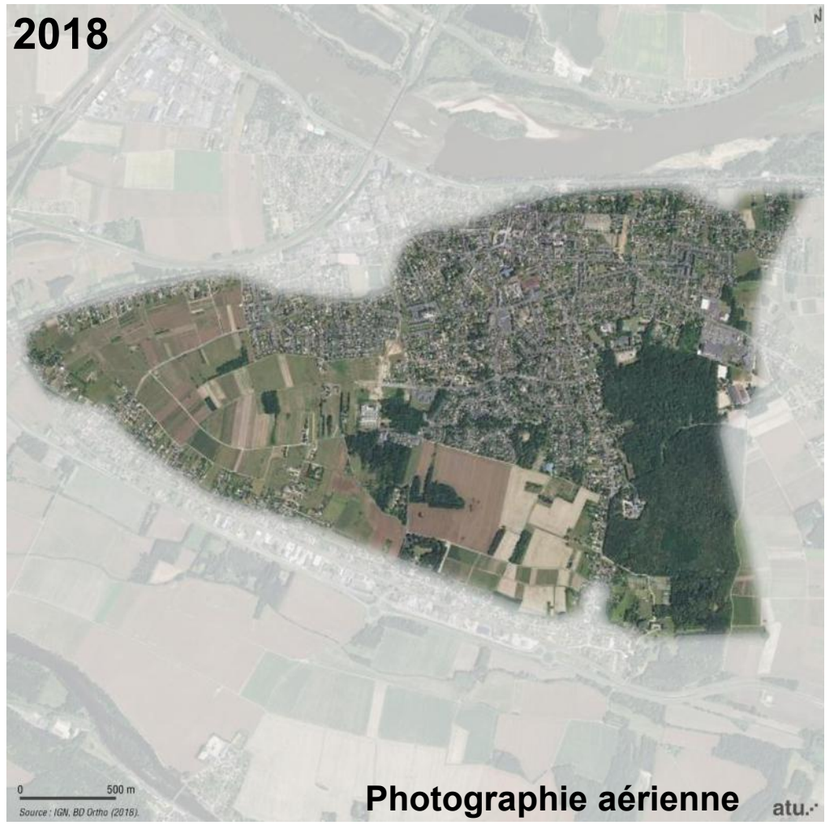
C’est certainement le territoire qui a subit l’évolution la plus marquée du territoire de TEV. La carte d’État-Major illustre un plateau en position de belvédère, très ouvert et dominé par la vigne. En rebord de plateau nord, le bourg de Montlouis se dessine. Au sud, le parc et le château de la Bourdaisière dominent la plaine du Cher. Ce caractère patrimonial exceptionnel demeure une identité forte de Montlouis. Un siècle plus tard, ce paysage a peu évolué si ce n’est les boisements dont la superficie a légèrement augmenté.

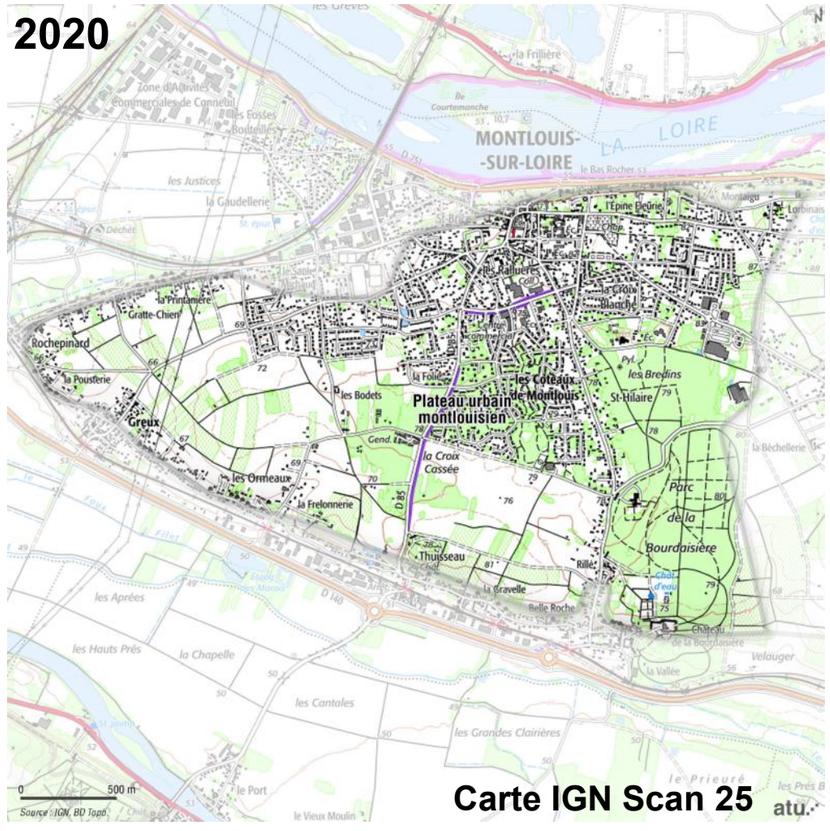
Au cours des dernières décennies, la ville a gagné peu à peu du terrain en s’installant sur des parcelles boisées ou agricoles. Le vignoble a perdu de sa superficie au profit d’un parcellaire plus aéré où la vigne jouxte les grandes cultures. Au cœur de ce paysage ouvert, des arbres isolés, principalement des noyers, deviennent des repères tout comme les cèdres des parcs des grandes propriétés dont la silhouette marque le paysage.

- La ville domine le grand paysage hormis à l’est où le parc de la Bourdaisière cale l’horizon ;
- Le paysage rural associe cultures et vignes.



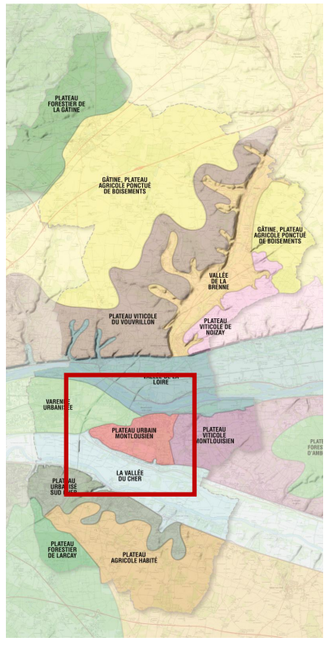


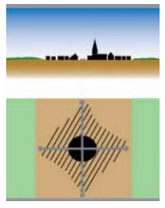




9 PLATEAU URBAIN MONTLOUISIEN

PAYSAGE BÂTI, PAYSAGE CONSTRUIT



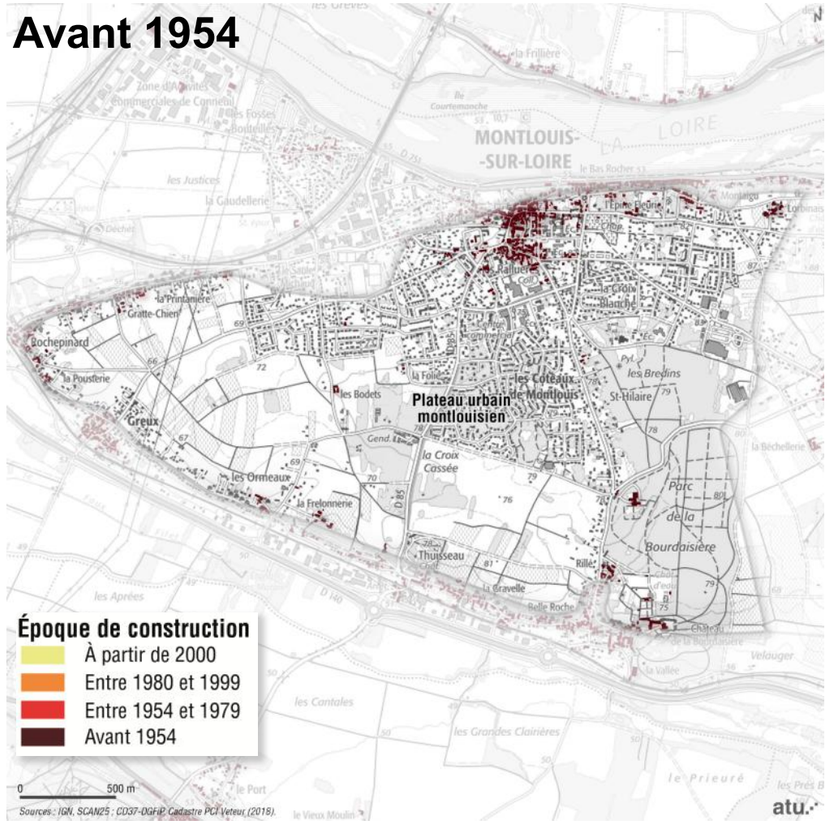


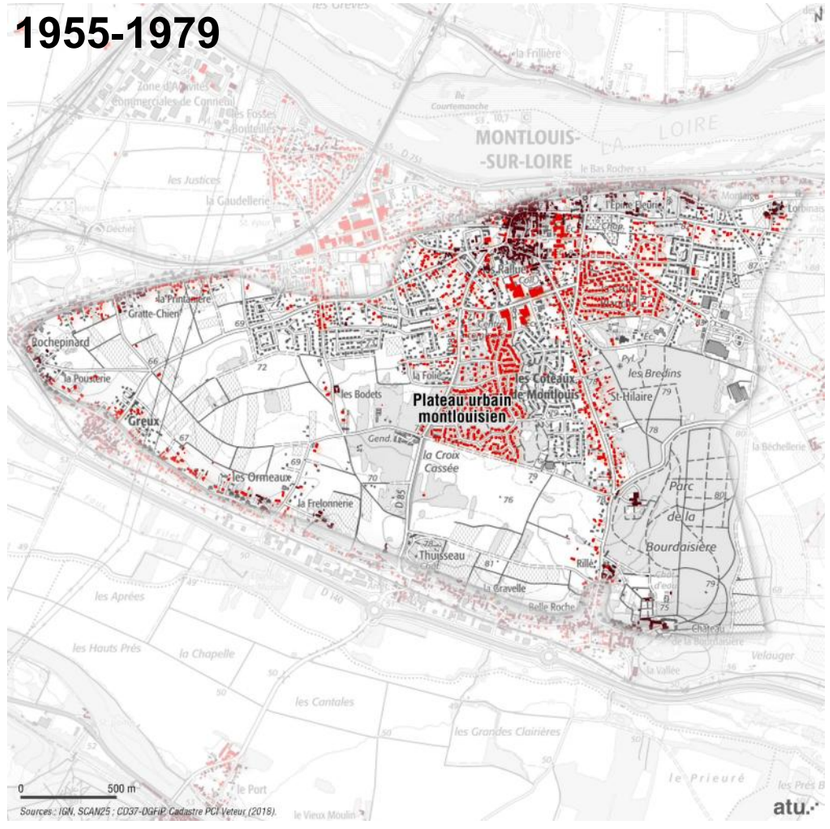
Bourg groupé de plateau : Montlouis-sur-Loire

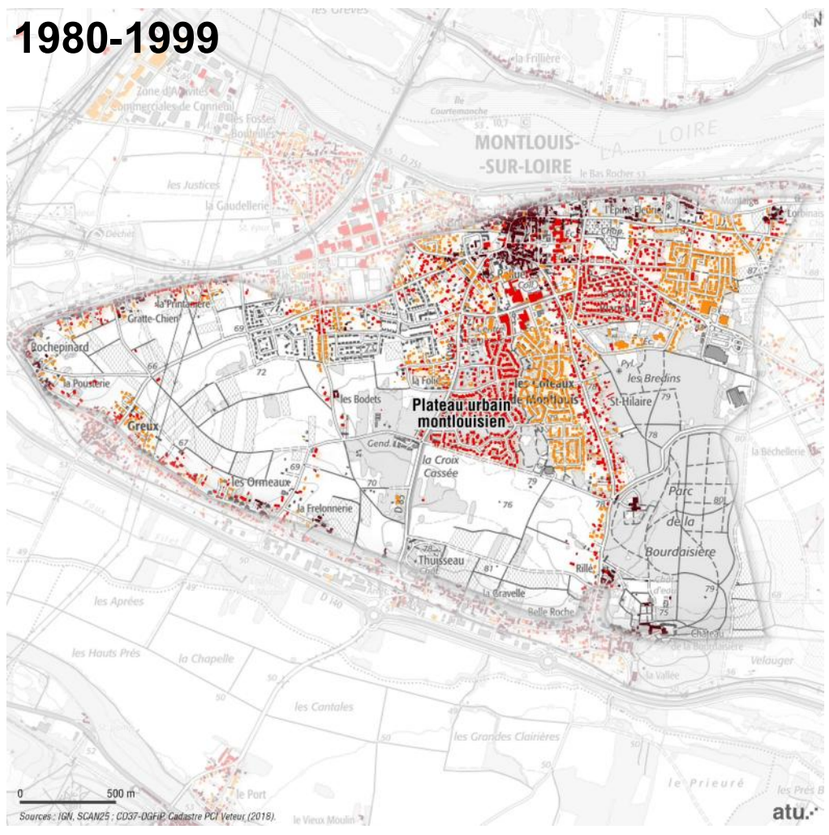
Avant 1954, le plateau est encore un paysage rural, l'urbanisation se limite au noyau ancien, à flanc de coteau ou en rebord de plateau. Le coteau nord, belvédère sur la Loire, est caractérisé par de grandes propriétés, patrimoine important du XIXe siècle. Le caves sont aussi nombreuses même en centre ville.

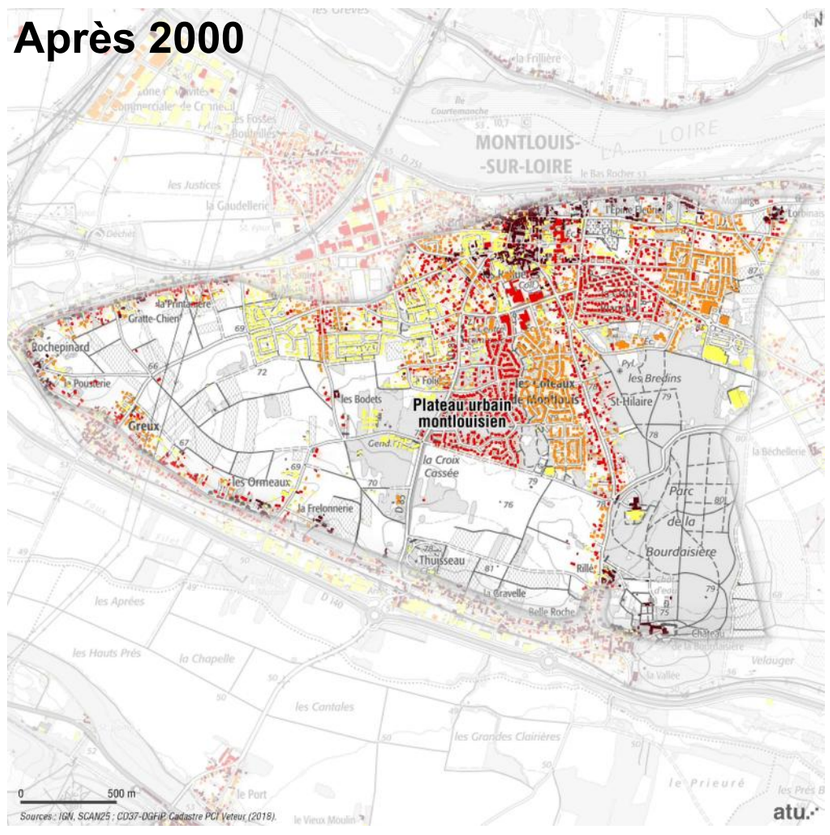
Après 1954, le développement urbain gagne le sud et l'est, laissant entre les deux, une coulée verte. Peu à peu, le bourg devient ville. Dans les années 1980, l'urbanisation prend une forme groupée et concentrique, le pavillonnaire domine. L'opération « les coteaux de Montlouis » marquera un développement vers le Sud, avec un souci de conserver une trame végétale dont la coulée verte qui sera préservée au cœur de l'opération. A partir des années 2000, les formes urbaines se diversifient et le développement se réoriente plus à l'ouest avec le projet « les Hauts de Montlouis ».

- Un développement marqué depuis les années 1980 ;
- Un paysage urbain qui se diversifie avec l'opération les Hauts de Montlouis, dont l'échelle du bâti contraste avec le développement urbain antérieur.



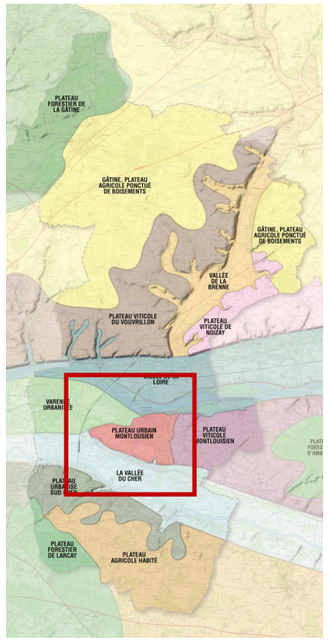






9 PLATEAU URBAIN MONTLOUISIEN

ENJEUX PAYSAGERS CROISÉS

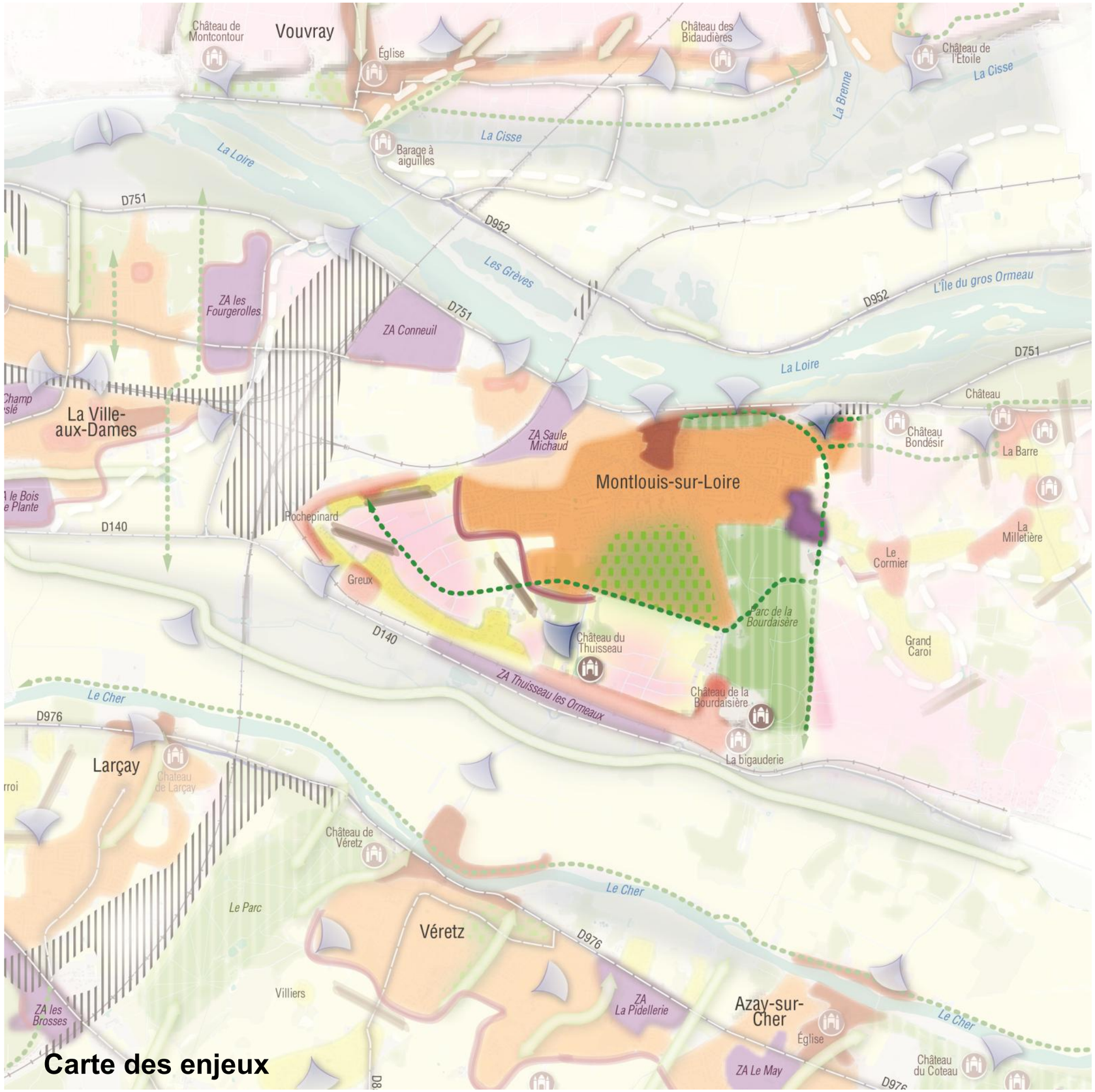


Les grandes composantes identitaires du paysage
- Grandes cultures, polyculture/élevage
- Vignoble
- Forêts et boisements
- Paysage de fond de vallée et/ou ripisylve
- Parc patrimonial
- Trame végétale urbaine

Perception du grand paysage
- Perspective
- Repère bâti
- Séquence végétale
- Axe de découverte du paysage
- Axe structurant

Perception du paysage urbain
- Front urbain, espace bâti
- Espace contraint ou dégradé
- Discontinuité bâtie
- Secteur d'activité

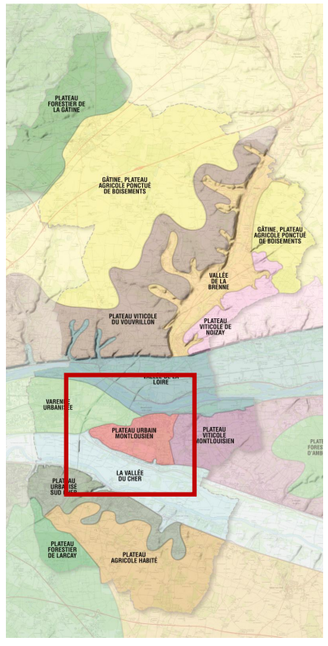
Perception des morphologies urbaines
- Bourg ancien
- Extension résidentielle du bourg (après 1954)
- Hameau, village ancien
- Hameau, village récent



Carte des enjeux

9 PLATEAU URBAIN MONTLOUISIEN

ENJEUX PAYSAGERS CROISÉS





La coulée verte qui traverse les quartiers sud de Montlouis



Plateau ouest, le front urbain poursuit son développement



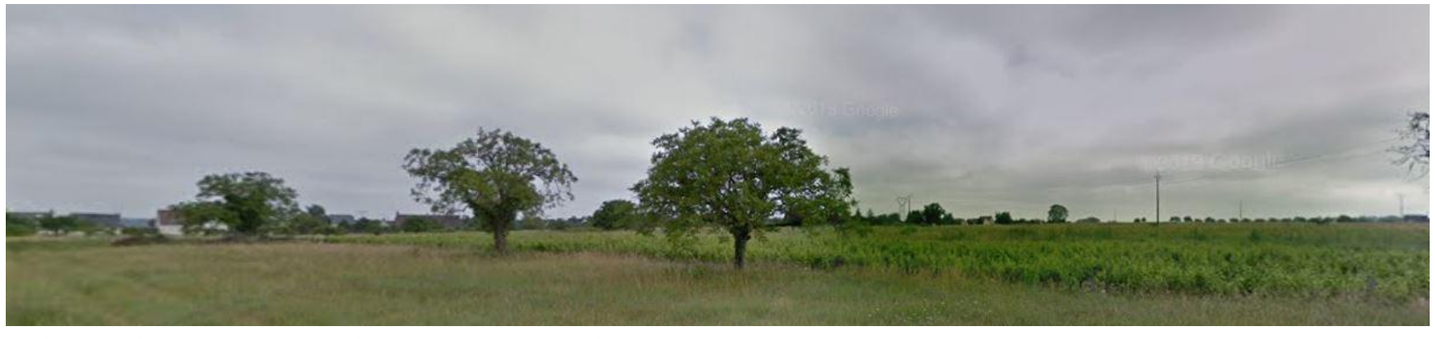
Vue en rebord de plateau, rue Bellevue, un belvédère sur la Loire



Hameau du Greux, en limite de plateau sud/ouest : patrimoine d'exception, bâti et parc



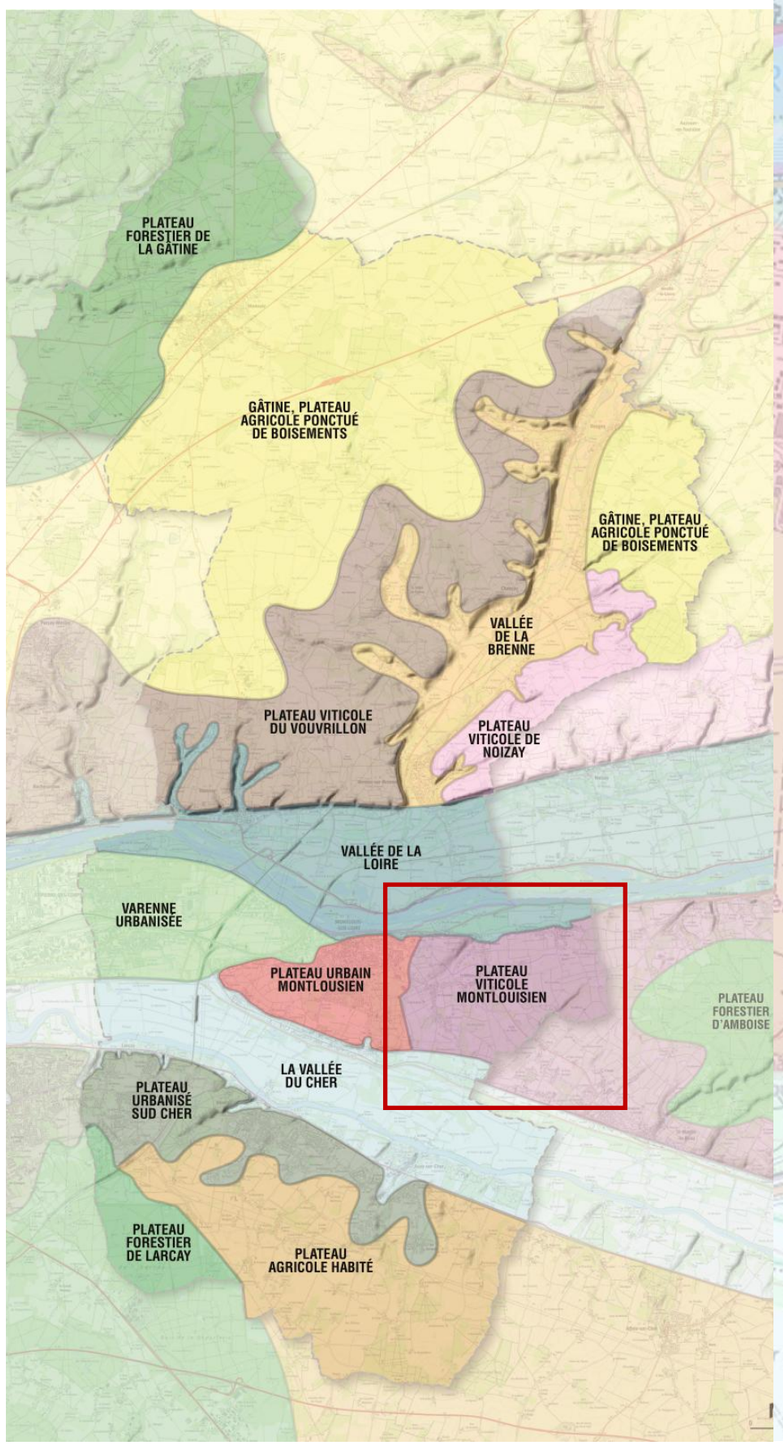
L'entrée sud du parc de la Boudaisière, un repère majeur dans la lecture du paysage



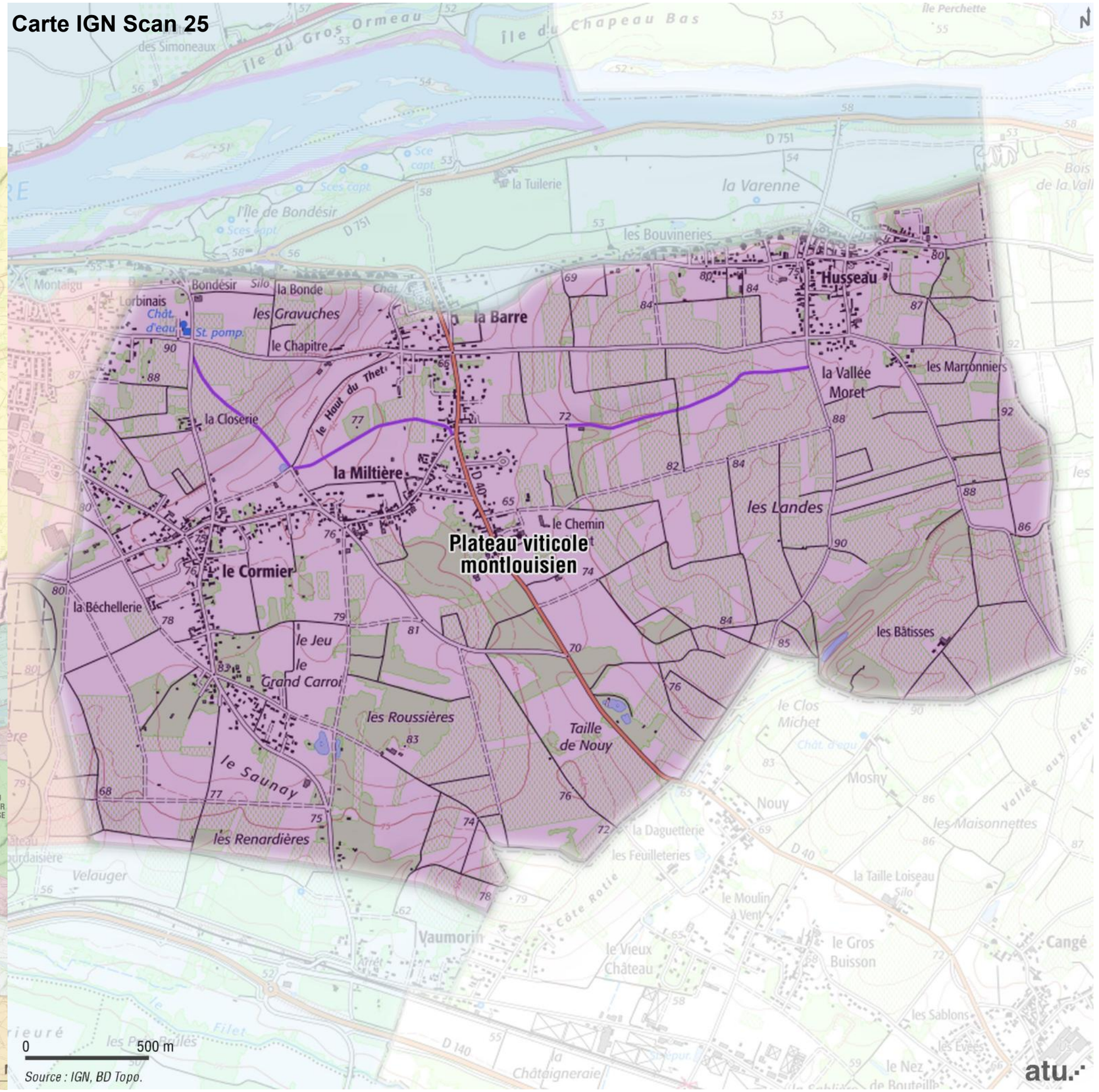
Plateau ouest, des noyers ponctuent un paysage de vignes et de cultures

10 PLATEAU VITICOLE MONTLOUISIEN

SITUATION ET GEOGRAPHIE

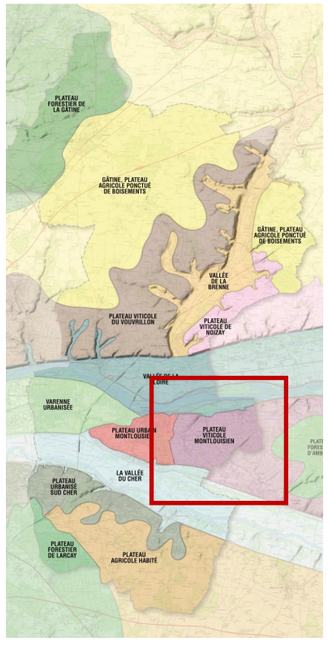


Carte IGN Scan 25



10 PLATEAU VITICOLE MONTLOUISIEN

ÉVOLUTION ET CARACTÈRES DU PAYSAGE



CARACTÈRES PRIMAIRES
communes

CARACTÈRES
Le vignoble habité

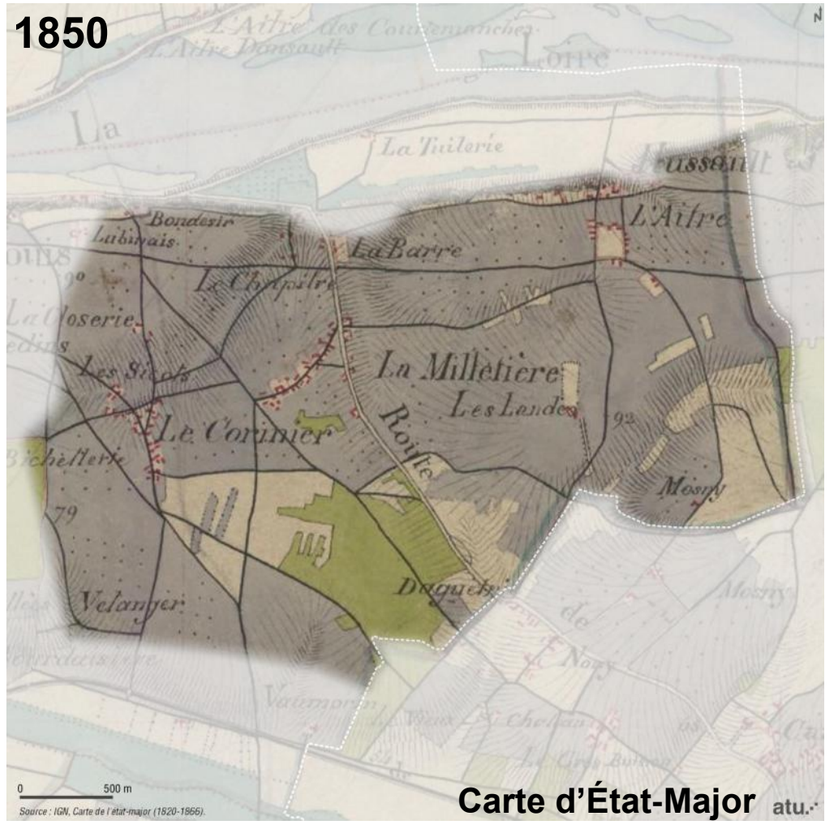
CARACTÈRE du vignoble ponctué de boisements

En 1850, ce paysage est dominé par la vigne et un bois à la hauteur du lieu dit de la Dragueterie. La Miltière, le Cormier et Husseau sont des hameaux viticoles peu développés.

C'est le développement de ces anciens hameaux qui caractérise ce paysage viticole où se distinguent aujourd'hui deux sous-unités : le vignoble habité et le vignoble ponctué de boisements. La vigne dessine un paysage ondulé dont l'horizon varie en s'appuyant tantôt sur des boisements (partie sud) tantôt sur un bâti linéaire.

Au détour d'un chemin ou au cœur des hameaux, un petit patrimoine (murs, puits, loges), de belles propriétés ou manoirs qualifient ce paysage viticole.

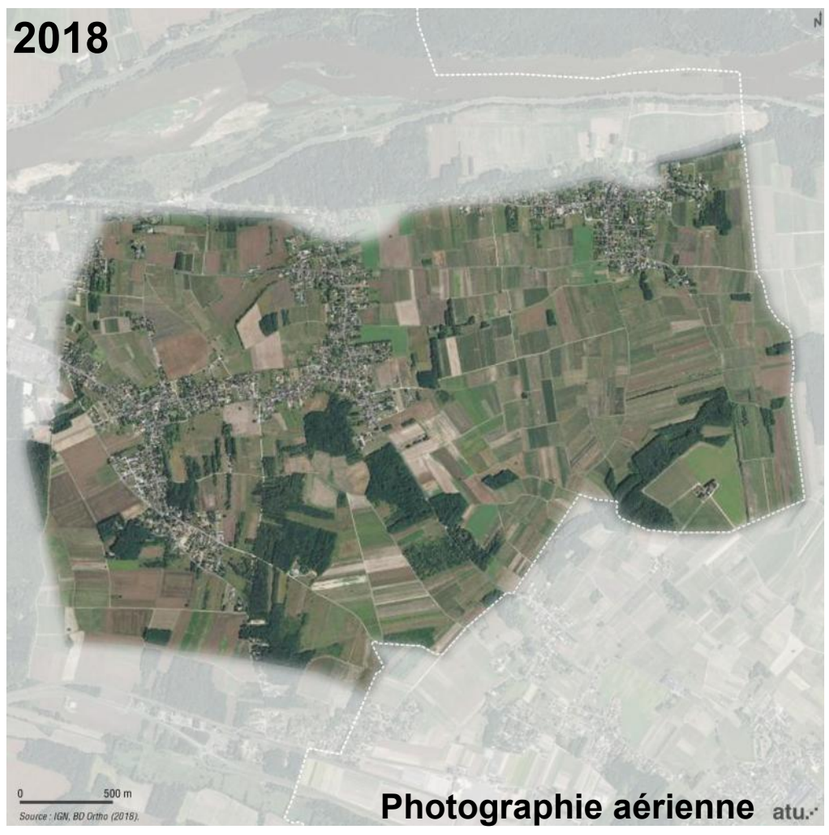
- Le vignoble habité : même si la vigne est encore très présente, l'urbanisation s'est développée enveloppant le patrimoine ancien que l'on découvre en suivant les voies principales du plateau ;
- Le vignoble ponctué de boisements : à part quelques loges de vigne, cette sous-unité n'est pas habitée. Les boisements sont plus morcelés qu'en1850 mais encore très présents principalement au sud.



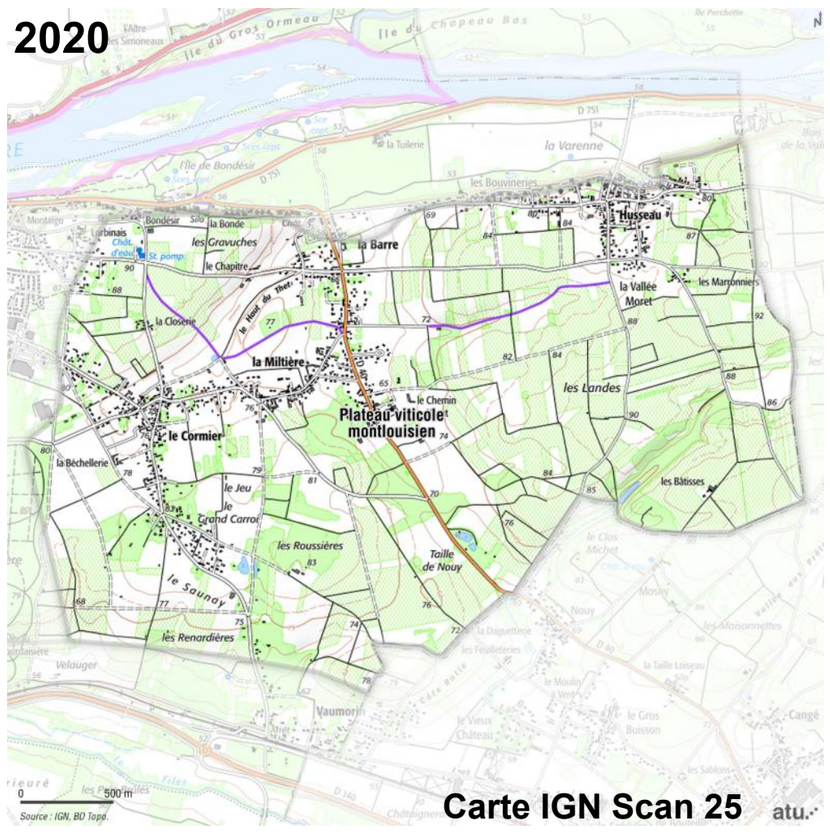
Carte d'État-Major atu.



Photographie aérienne atu.



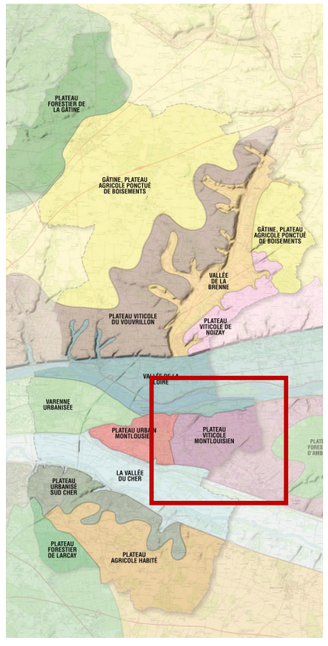
Photographie aérienne atu.



Carte IGN Scan 25 atu.

10 PLATEAU VITICOLE MONTLOUISIEN

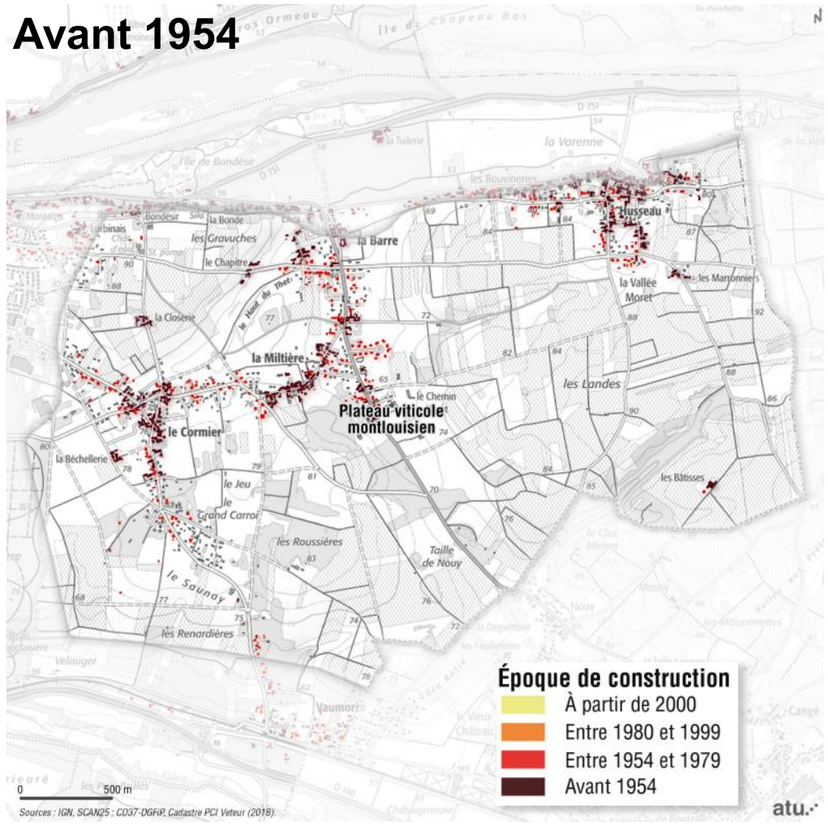
PAYSAGE BÂTI, PAYSAGE CONSTRUIT

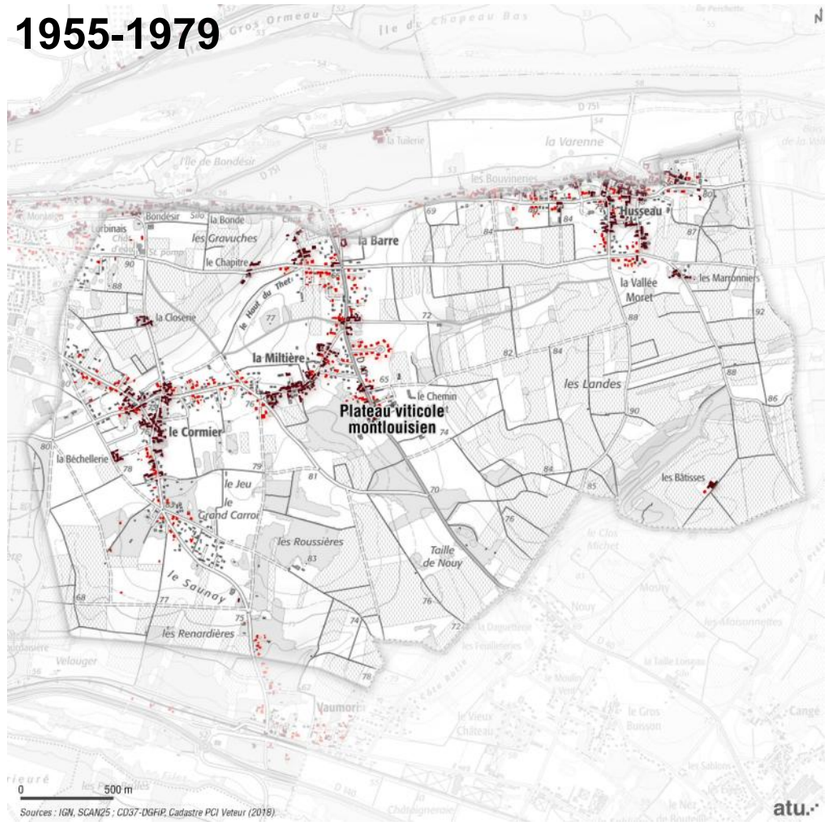


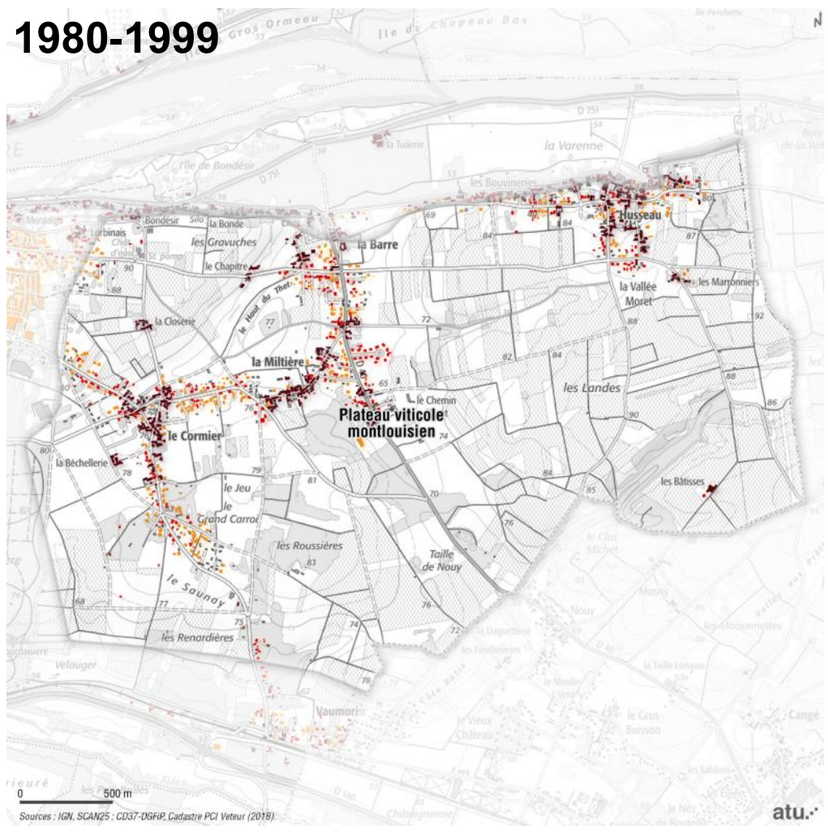
En 1954, les hameaux d'origine se sont déjà épaissis. Une vingtaine d'années plus tard, le linéaire bâti a réunit les noyaux anciens à l'exception du Grand Carroi qui reste légèrement à l'écart.

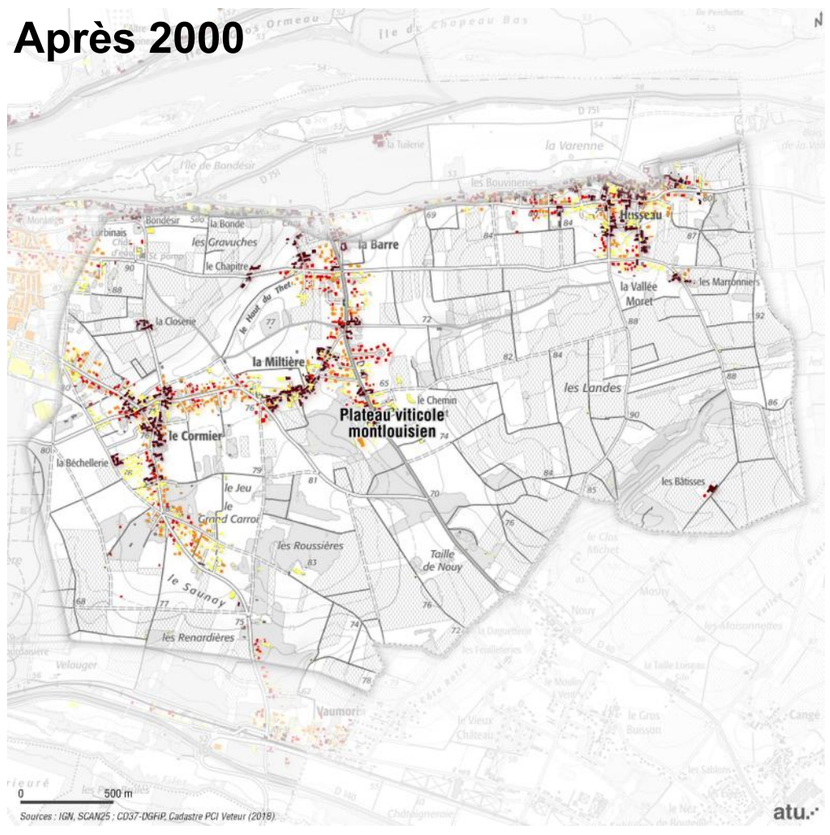
Les jardins privatifs de cette époque sont caractérisés aujourd'hui par une trame végétale variée et de grands conifères. Ces derniers ne rivalisent pas avec les cèdres ou pins des grandes propriétés du plateau urbanisé (à l'exemple de la rue Bellevue dans le continuité de centre ancien de Montllouis) mais ils offrent aussi une ambiance intéressante à cette urbanisation caractéristique des années 1970-1980. Après les années 1980, le carrefour du Grand Carroi et celui de la Miltière / D40 se développent avec un urbanisme pavillonnaire. Le sud de Husseau et de la Barre subiront le même sort effaçant le caractère viticole et historique de ces hameaux.

- Une urbanisation qui a banalisé le caractère viticole de ce plateau ;
- La présence d'un beau patrimoine bâti et végétal visible au détour des chemins ou au cœur des anciens noyaux d'habitat rural.



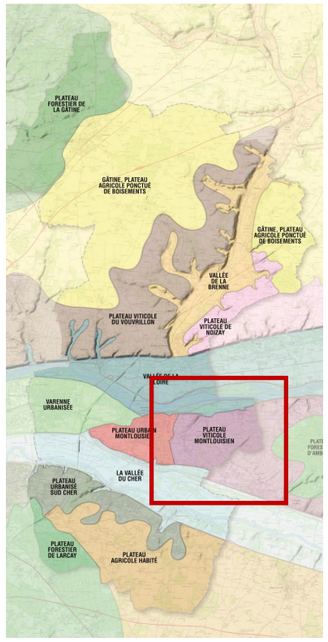






10 PLATEAU VITICOLE MONTLOUISIEN

ENJEUX PAYSAGERS CROISÉS



Les grandes composantes identitaires du paysage
- Grandes cultures, polyculture/élevage
- Vignoble
- Forêts et boisements
- Paysage de fond de vallée et/ou ripisylve
- Parc patrimonial
- Trame végétale urbaine

Perception du grand paysage
- Perspective
- Repère bâti
- Séquence végétale
- Axe de découverte du paysage
- Axe structurant

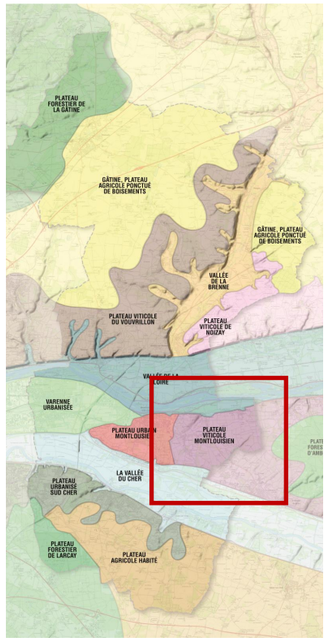
Perception du paysage urbain
- Front urbain, espace bâti
- Espace contraint ou dégradé
- Discontinuité bâtie
- Secteur d'activité

Perception des morphologies urbaines
- Bourg ancien
- Extension résidentielle du bourg (après 1954)
- Hameau, village ancien
- Hameau, village récent

Carte des enjeux

10 PLATEAU VITICOLE MONTLOUISIEN

ENJEUX PAYSAGERS CROISÉS





Plateau viticole habité, Husseau, rue de la vallée Moret



Plateau viticole habité, Husseau, village patrimonial, ferme viticole, rue de la vallée Moret



Plateau viticole habité, hameau de la Miltière, rue du clos du Houx, urbanisation des années 1970, ambiance végétale, les conifères comme arbres repères



Rare ferme à l'est du plateau viticole



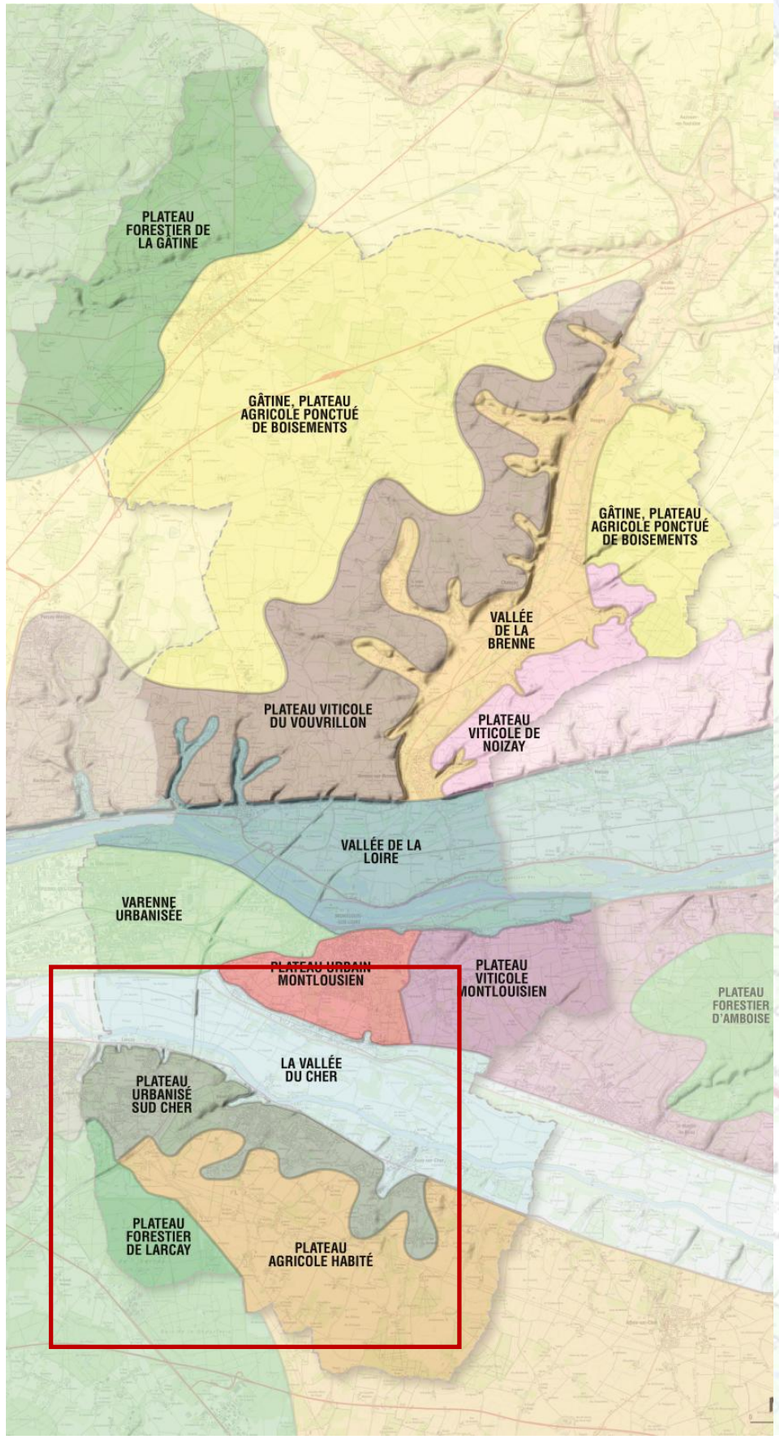
Plateau viticole au sud de Husseau

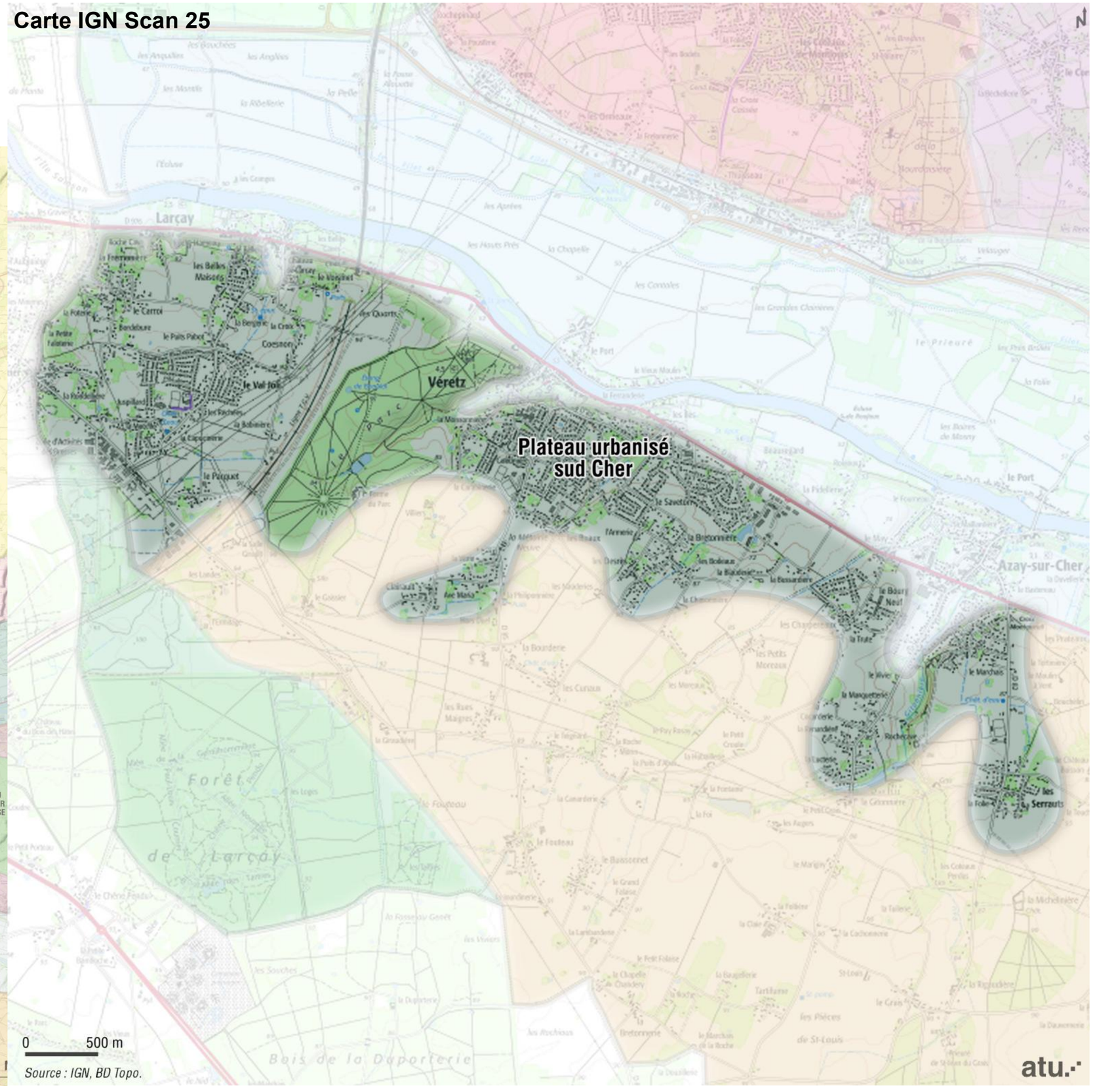


Loge de vigne au sud du plateau viticole

11 PLATEAU URBANISÉ DU SUD CHER

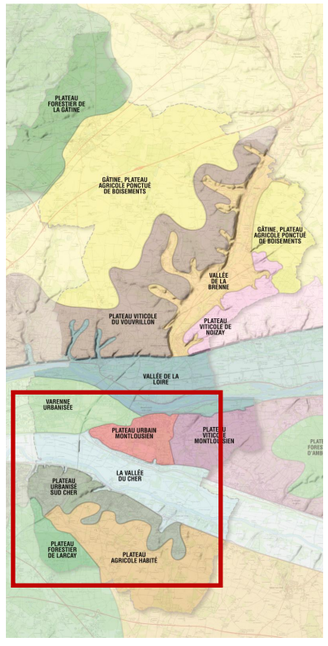
SITUATION ET GEOGRAPHIE





11 PLATEAU URBANISÉ DU SUD CHER

ÉVOLUTION ET CARACTÈRES DU PAYSAGE



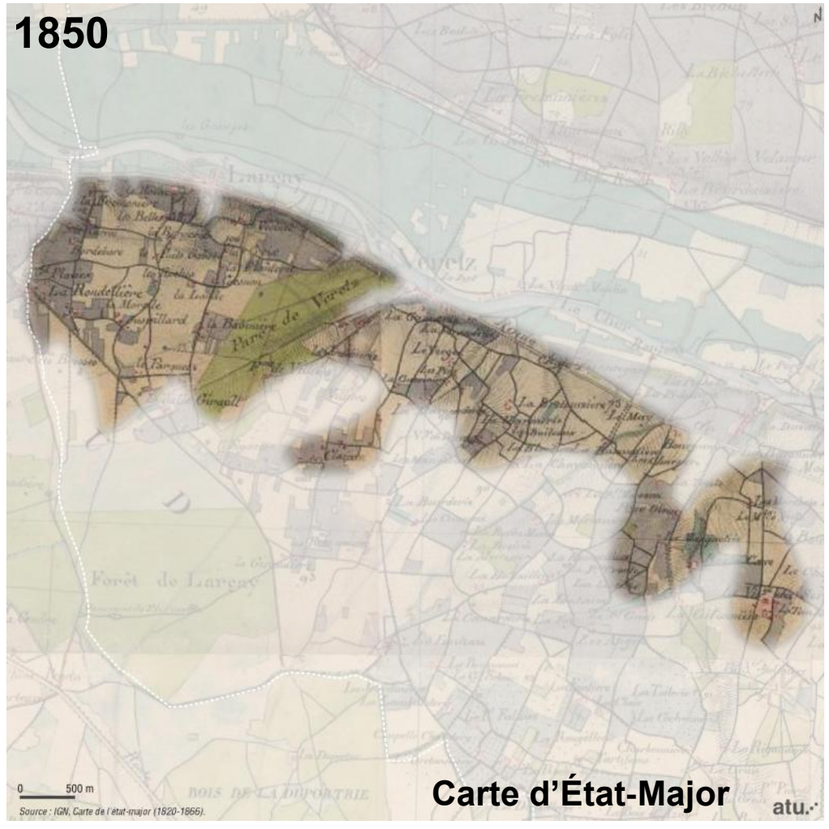
CARACTÈRES PRIMAIRES

CARACTÈRES SECONDAIRES

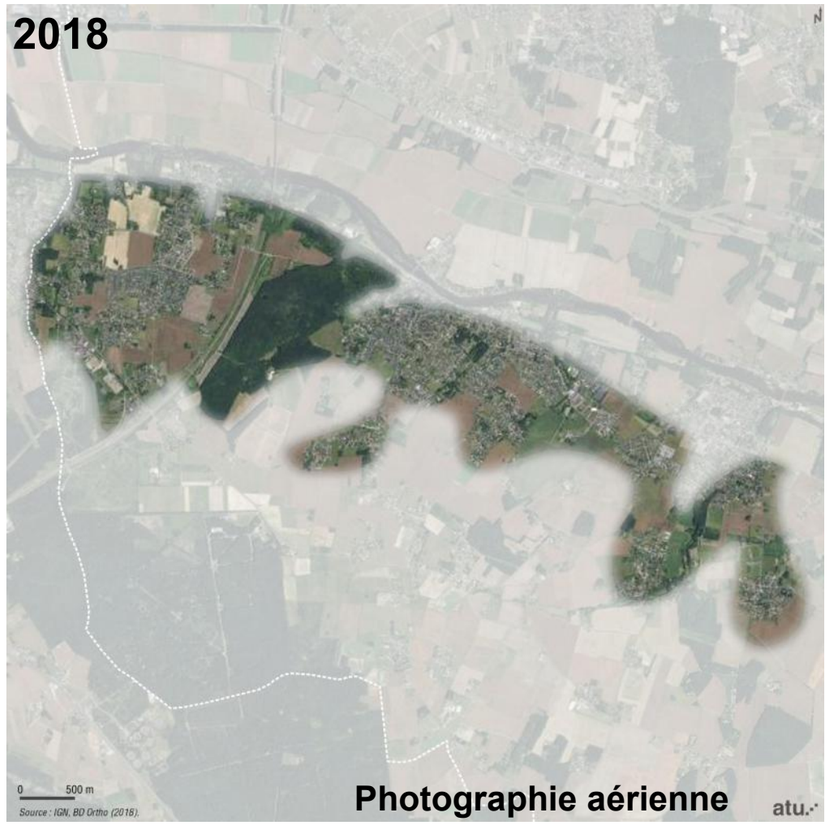
La carte d'État-Major illustre un paysage très diversifié où vignes et cultures se côtoient et dessinent une mosaïque de petites « pièces rurales » ponctuées de fermes. Le parc du Château de Véretz était déjà une composante majeure de cette unité qui heureusement est restée intacte aujourd'hui. Au milieu du siècle dernier, la vigne a disparu. Dans les années 1950, le parcellaire très lisible, laisse apparaitre une diversité de cultures.

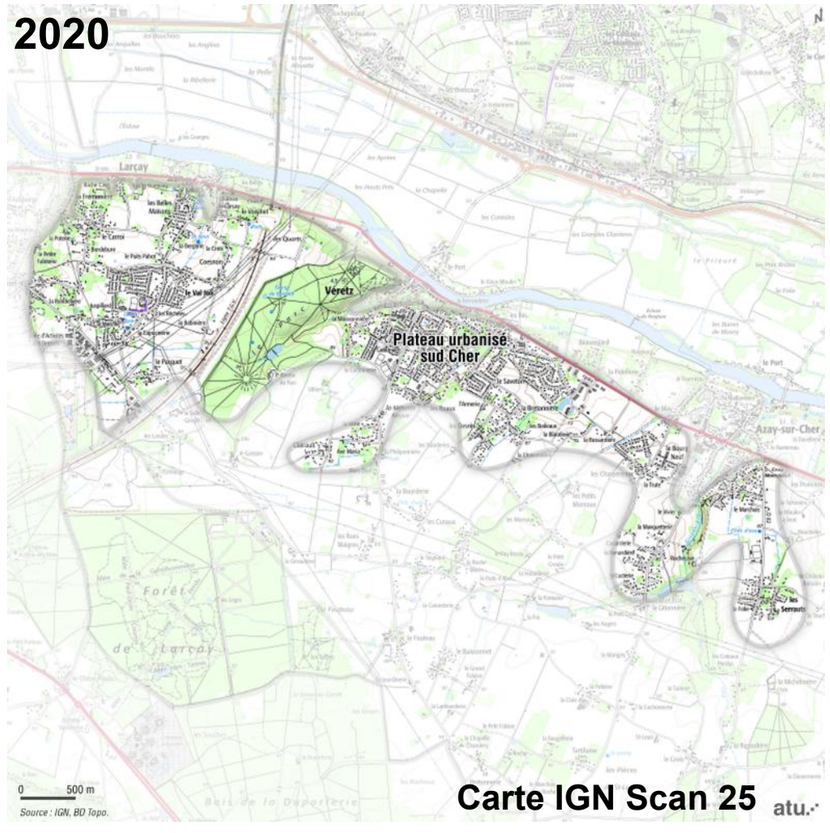
Les vallons secondaires qui entaillent le plateau ont permis l'urbanisation de ce dernier. Le vallon de Larçay est devenu la rue de la Croix et celui de Véretz, la rue Chaude. A Azay-sur-Cher, c'est le ruisseau de la Gitonnière, petit affluent du Cher, qui donne du relief au plateau. Préservée de l'urbanisation, cette coulée verte est lisible jusque dans le bourg. Mais aujourd'hui, l'urbanisation en nappe pavillonnaire domine la géographie.

- Un paysage en mutation où le pavillonnaire domine, et s'impose de plus en plus dans le paysage agricole ;
- Parcs, boisements de coteau et vallon, des composantes précieuses de ce paysage urbain.



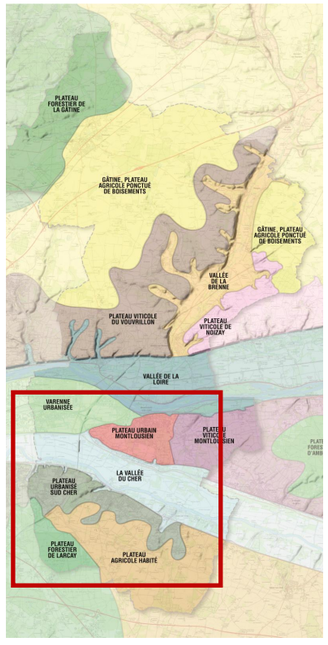


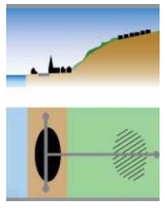




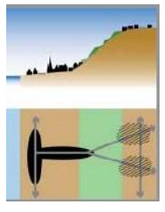
11 PLATEAU URBANISÉ DU SUD CHER

PAYSAGE BÂTI, PAYSAGE CONSTRUIT





Bourg linéaire de vallée construit en pied de coteau : Larçay

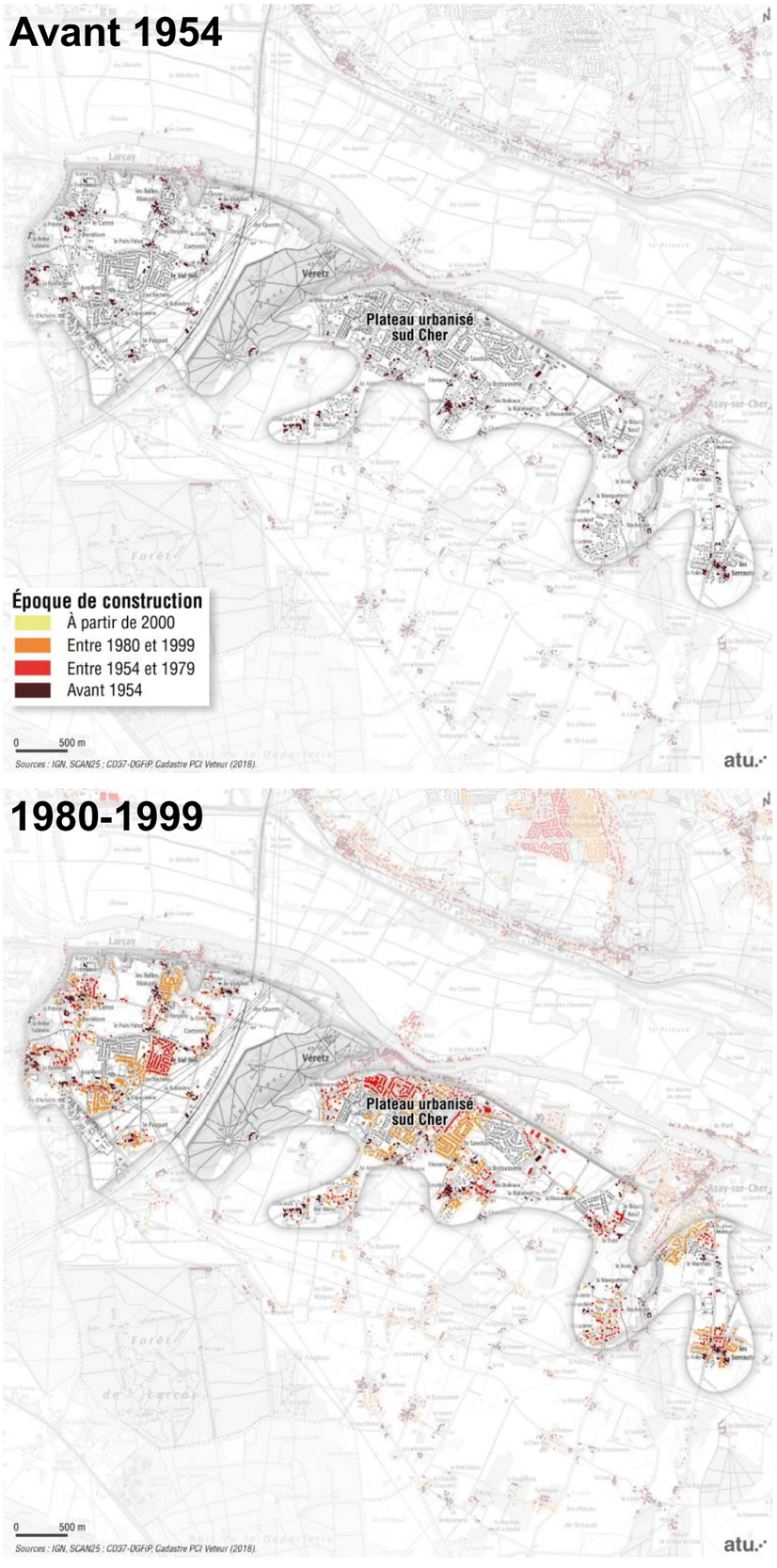


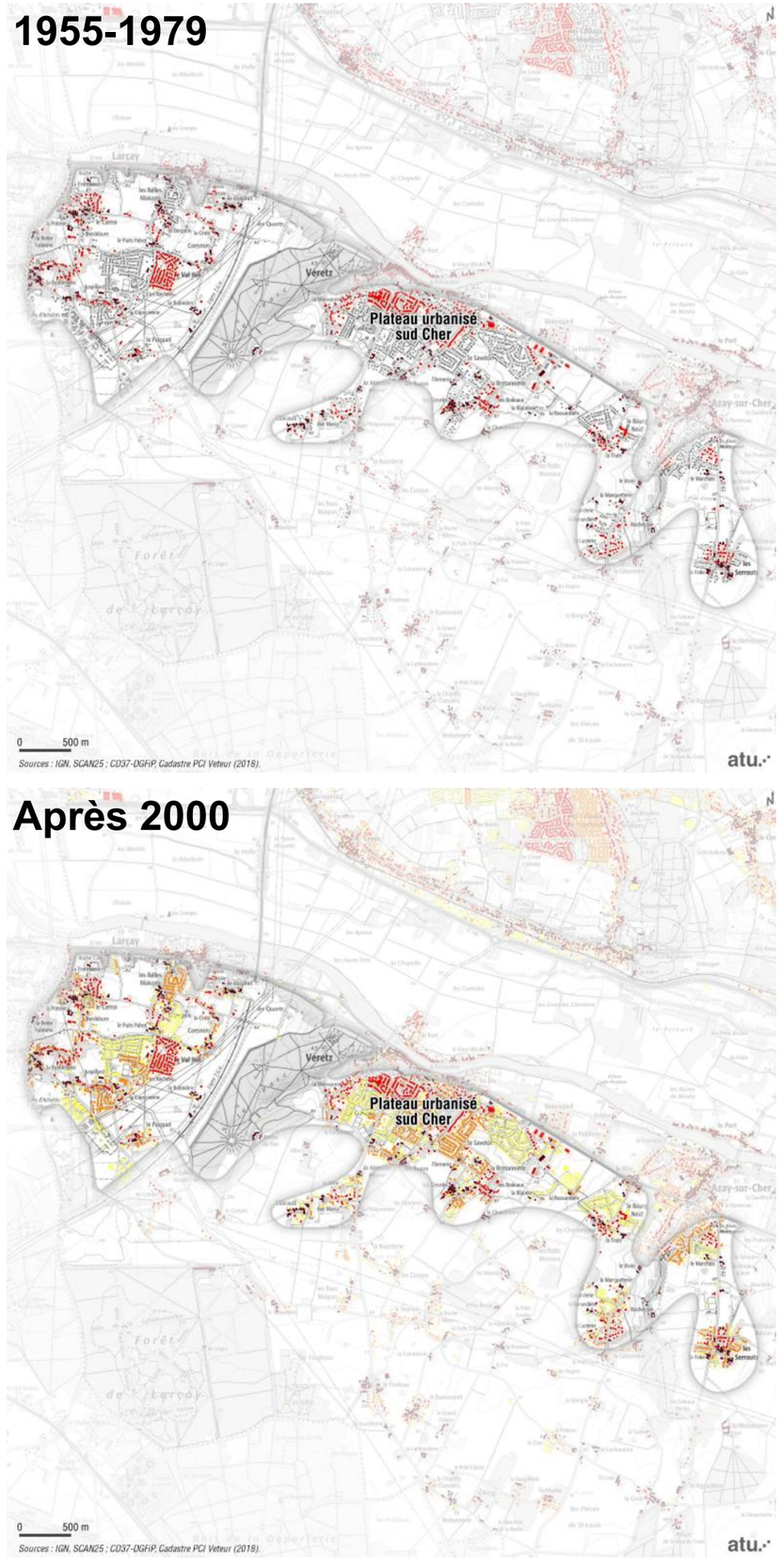
Bourgs de confluence : Véretz et Azay-sur-Cher

La géographie « vallon et plateau » a généré une implantation du bâti et des perspectives sur le grand paysage par des axes qui empruntent les vallons. Mais aujourd'hui, les ouvertures visuelles vers la vallée du Cher se font rares.

Entre Véretz et Azay-sur-Cher, les opérations urbaines se sont étendues d'est en ouest, se rejoignant au fil des ans, faisant disparaitre les « belvédères naturels ». Il ne reste que quelques parcelles offrant des échappées visuelles. Le même phénomène se dessine sur les axes nord-sud ; en tête des vallons, l'urbanisation glisse vers les villages du plateau (Véretz : la Vitrie, Azay : la Gittonière et les Serrauts). Sur Larçay, le contexte est différent, l'urbanisation du plateau, entre le vallon des Caves à Gouter et la LGV, est moins continue ; elle s'est d'abord développée d'une manière dispersée (Carroi, Placier, Val Joli) puis s'est davantage concentrée le long de la rue du Val Joli. Le bord de plateau offre encore de beaux panoramas vers la vallée notamment à partir du Castellum. La ZA des Brosses s'est développée au sud de la forêt de Larçay .

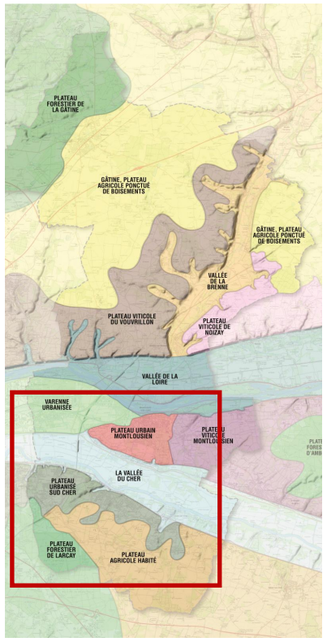
- Un paysage urbain peu diversifié : typologie et morphologie bâtie, espace public ;
- Des fermetures visuelles sur le grand paysage.





11 PLATEAU URBANISÉ DU SUD CHER

ÉVOLUTION ET CARACTÈRES DU PAYSAGE



Les grandes composantes identitaires du paysage

- Grandes cultures, polyculture/élevage
- Vignoble
- Forêts et boisements
- Paysage de fond de vallée et/ou ripisylve
- Parc patrimonial
- Trame végétale urbaine

Perception du grand paysage

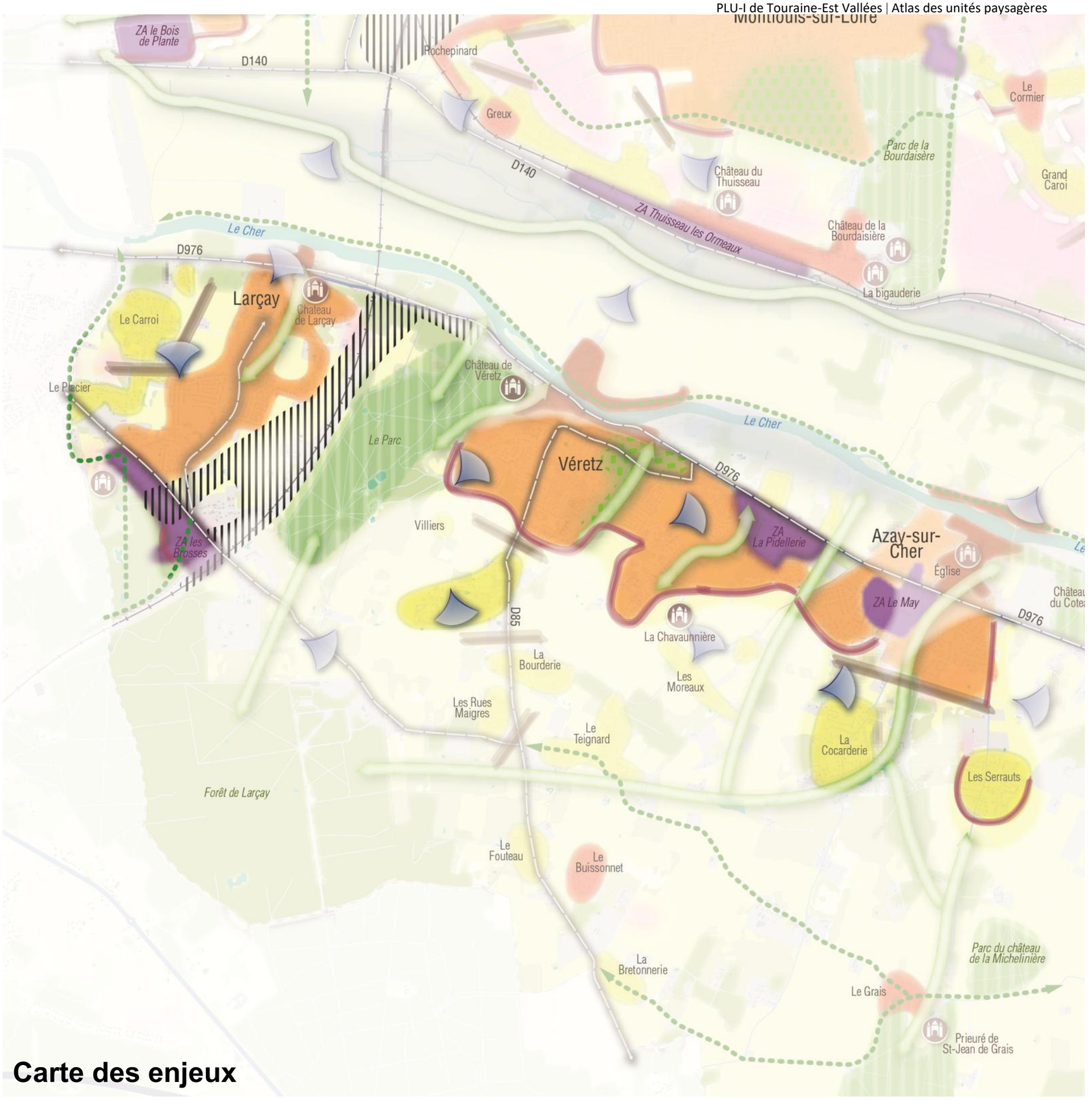
- Perspective
- Repère bâti
- Séquence végétale
- Axe de découverte du paysage
- Axe structurant

Perception du paysage urbain

- Front urbain, espace bâti
- Espace contraint ou dégradé
- Discontinuité bâtie
- Secteur d'activité

Perception des morphologies urbaines

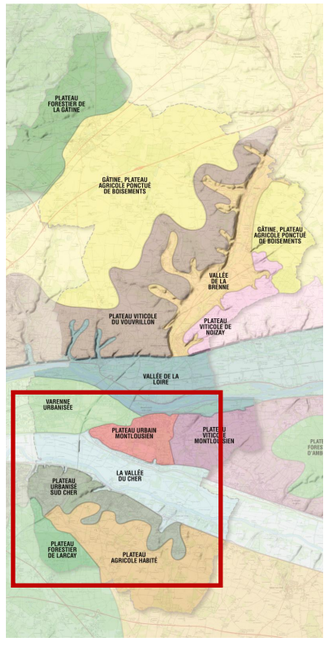
- Bourg ancien
- Extension résidentielle du bourg (après 1954)
- Hameau, village ancien
- Hameau, village récent



Carte des enjeux

11 PLATEAU URBANISÉ DU SUD CHER

ENJEUX PAYSAGERS CROISÉS




Véretz, vue sur le quartier de la Guérinière


Azay-sur-Cher, le Marchais, nouveau quartier d'habitation


Véretz, vue sur les prairies calcicoles de l'ancienne carrière de la Blauderie et le site de la Pidellerie à l'arrière-plan



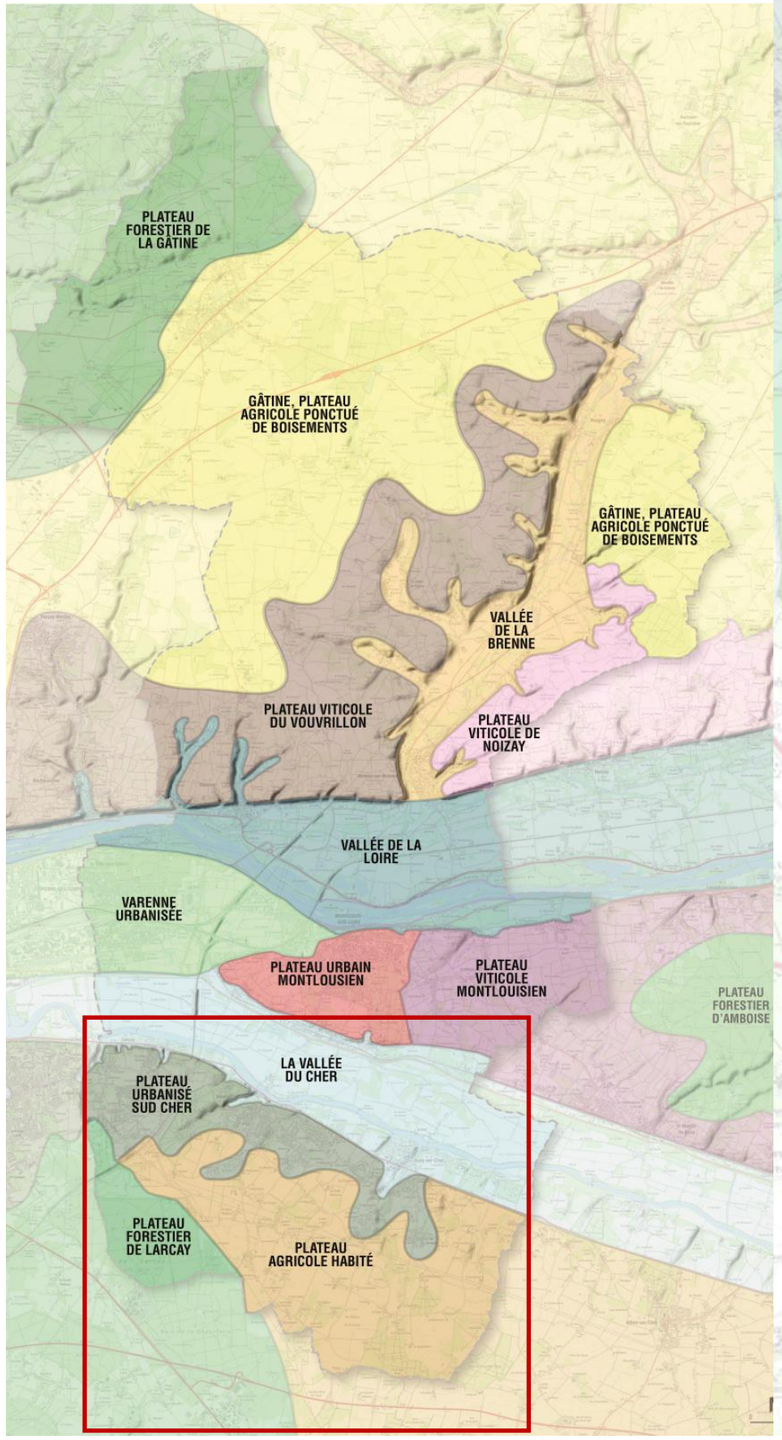
Azay-sur-Cher, village des Serraults


Larçay, vue sur le plateau et le nouveau quartier de la Bergerie en construction

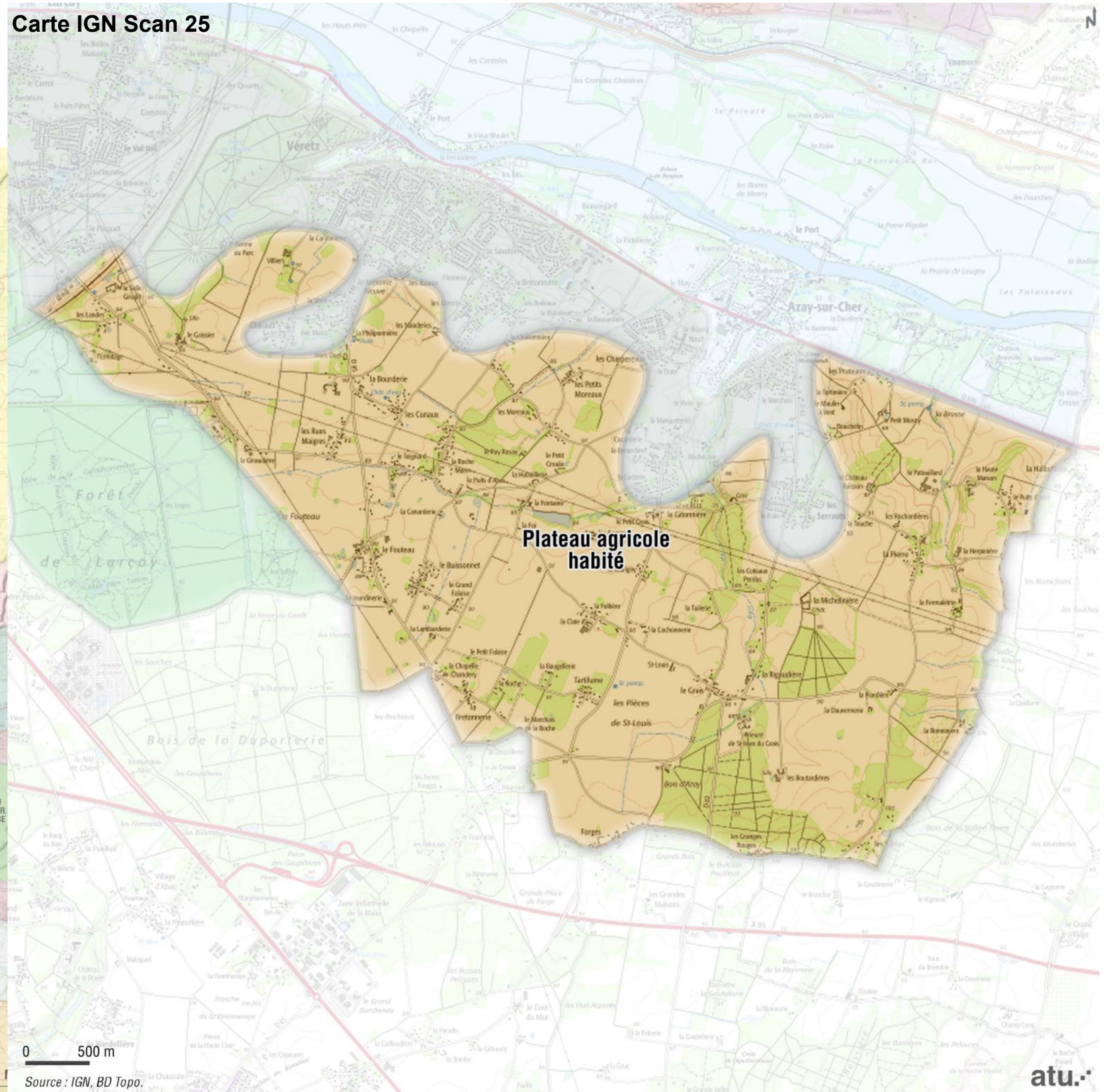

Larçay, la Bergerie (voie Romaine)

12 PLATEAU AGRICOLE HABITÉ

SITUATION ET GEOGRAPHIE

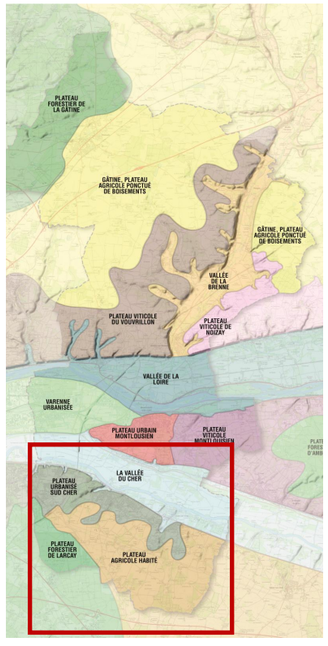


Carte IGN Scan 25



12 PLATEAU AGRICOLE HABITÉ

ÉVOLUTION ET CARACTÈRES DU PAYSAGE



CARACTÈRES PRIMAIRES



CARACTÈRES SECONDAIRES

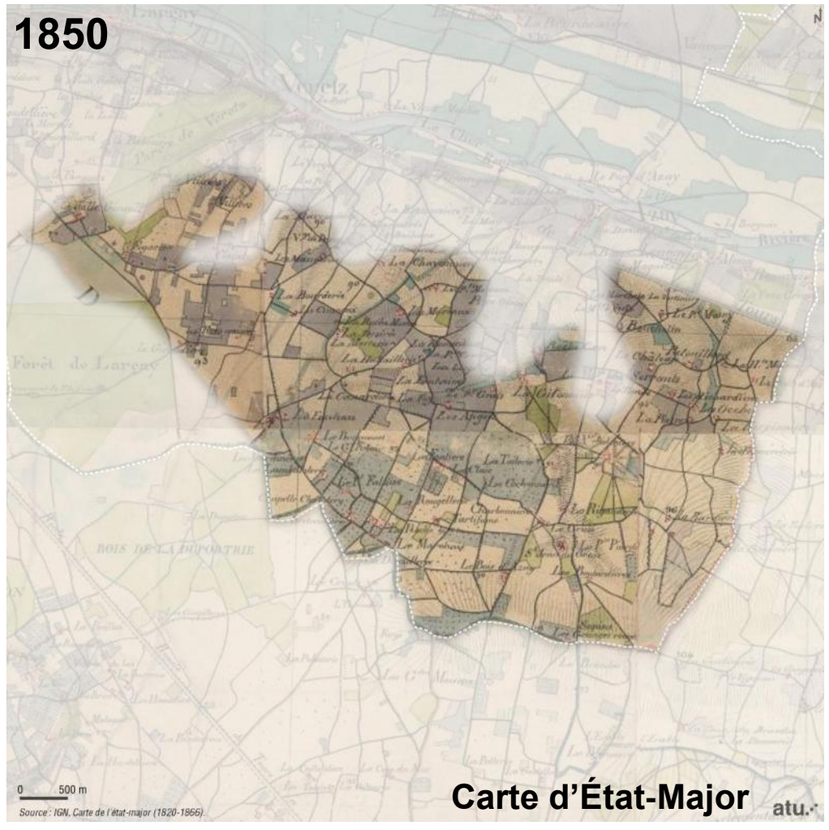


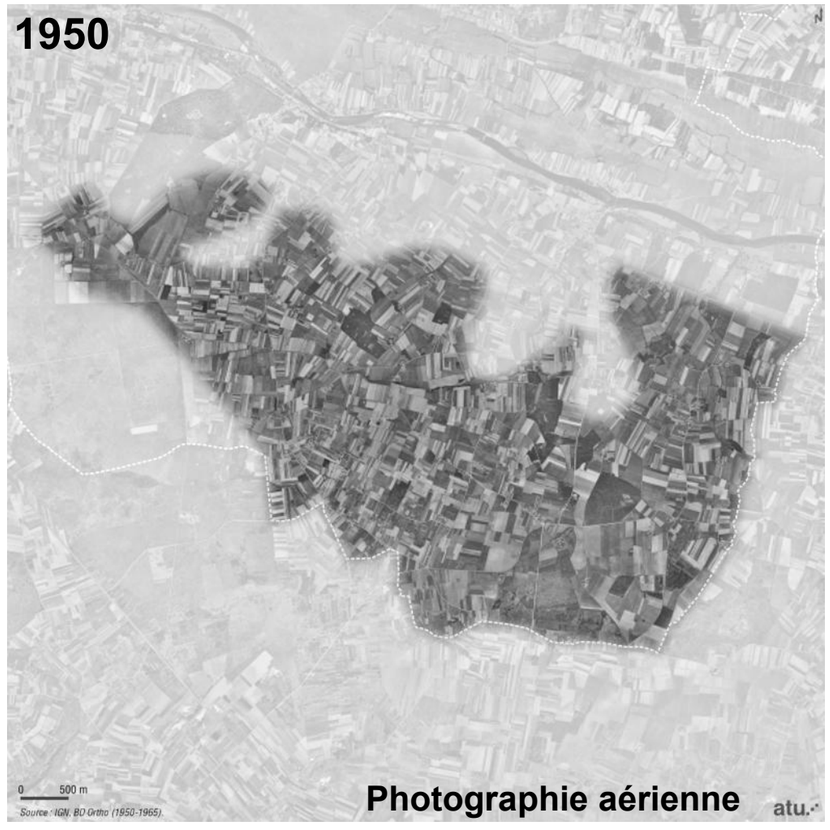
En 1850, cette unité paysagère ne se différenciait pas de la partie plus au nord (décrite aujourd'hui comme « le plateau urbanisé du sud Cher). Parcouru par de nombreux chemins ruraux depuis le XIXe, une mosaïque de cultures et de vignes ponctuées de hameaux et des fermes dessine ce territoire.

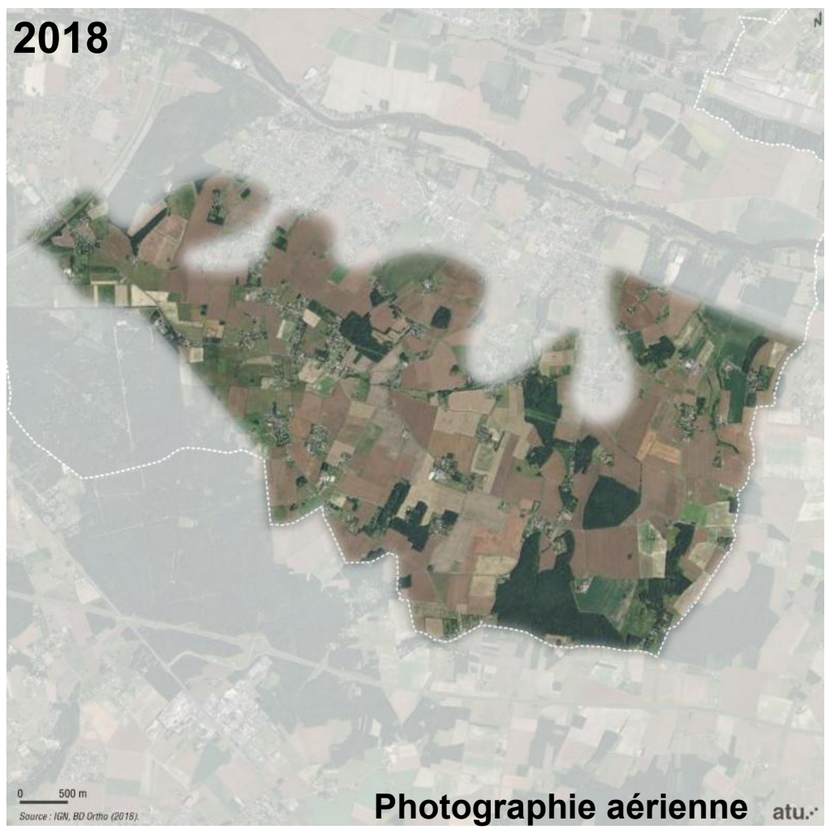
Le patrimoine identitaire de cette unité est le prieuré de Saint-Jean-du-Grais et ses boisements très visibles sur le plateau.

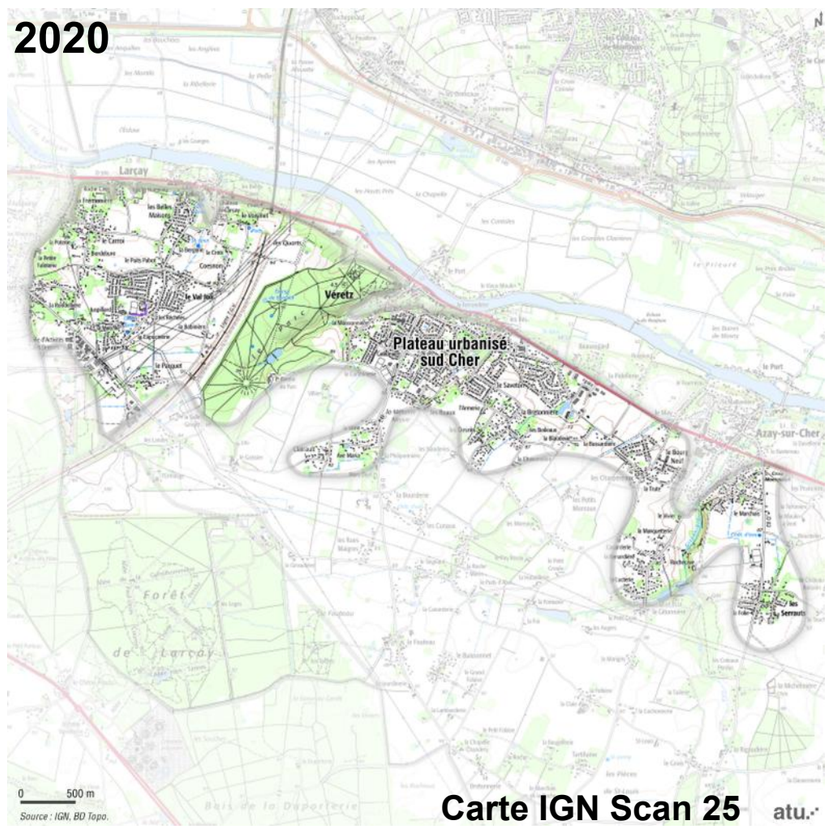
Plus éloigné des bourgs, ce paysage ouvert, peu boisé est encore aujourd'hui très agricole, composé de grandes cultures mais aussi d'une « agriculture de loisir » avec plusieurs centres équestres. Il est ponctué de multiples mares et fossés. Un vallon est-ouest irrigue la partie est (Azay).

- Un territoire agricole fragilisé par l'habitat diffus ;
- Une interface urbain / rural fragilisée principalement sur la partie nord ;
- Une présence discrète de bosquets, mares, fossés et ruisseau favorisant la biodiversité.



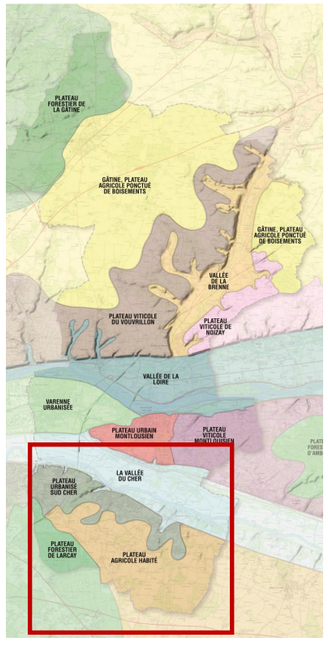






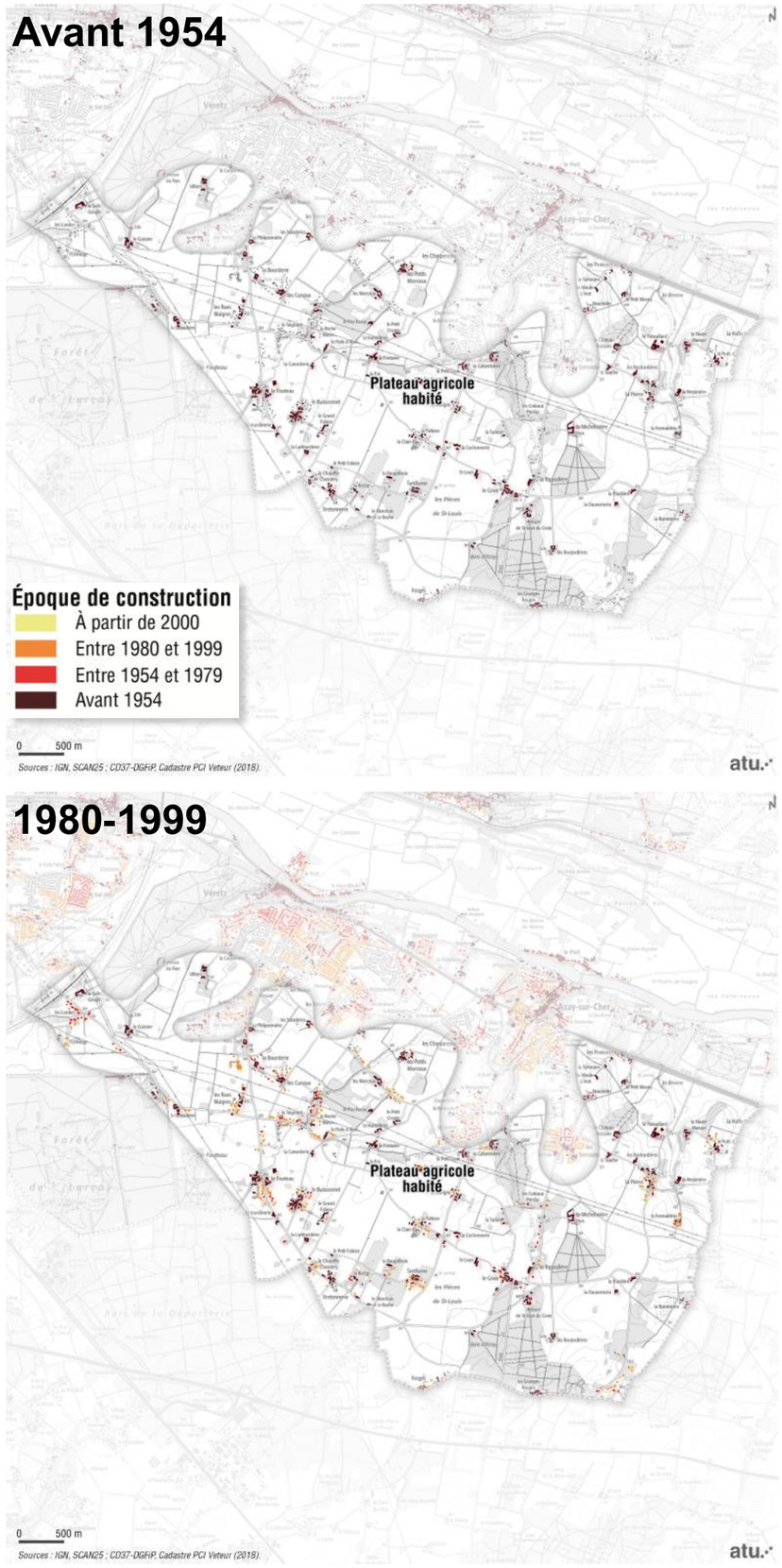
12 PLATEAU AGRICOLE HABITÉ

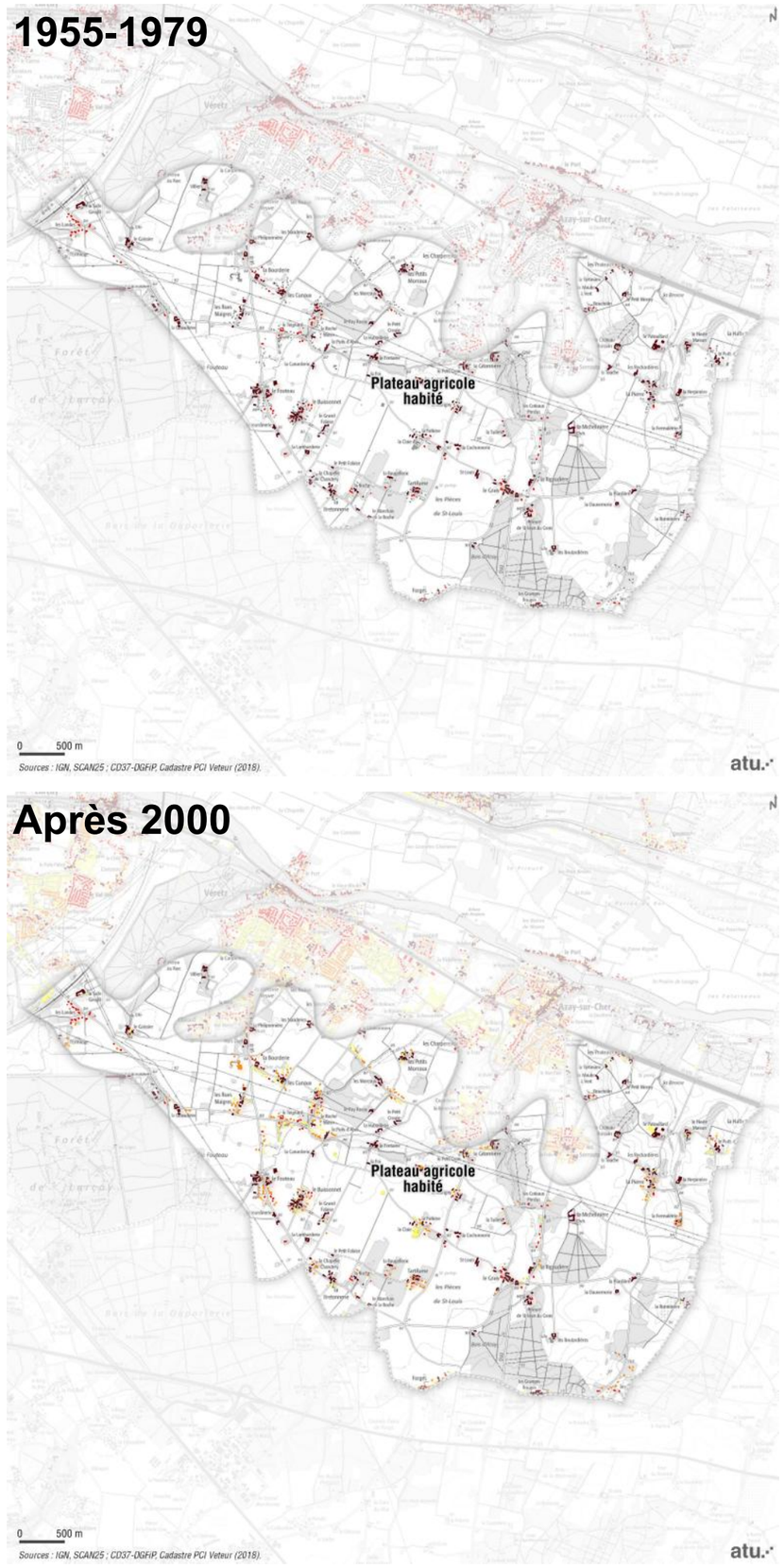
PAYSAGE BÂTI, PAYSAGE CONSTRUIT



L'évolution du bâti montre un pointillisme déjà très présent avant 1954. L'étalement très marqué aujourd'hui suit les routes reliant le plateau à la vallée et le réseau de chemins ruraux du plateau. L'empreinte urbaine est composée d'habitat individuel diffus et de gros hameaux pavillonnaires autour d'anciens villages viticoles du XIXe. Cette concentration est davantage visible à la limite de Véretz et d'Azay (Puits d'Abas, Roche Morin, les Cunaux, le Fouteau…).

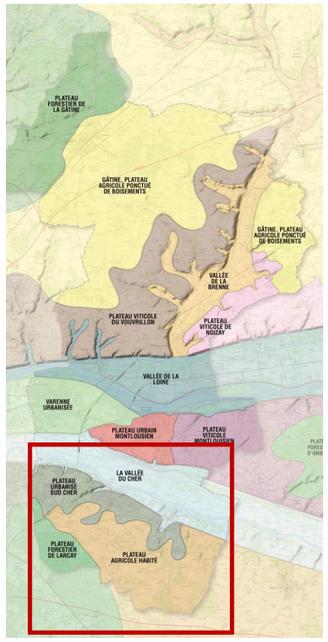
- Différents types de hameaux caractérisent le territoire :
  1. villages ou gros hameaux à proximité du plateau urbanisé ;
  2. petits hameaux moins développés dans l'espace agricole ou adossés à des boisements ;
  3. hameaux d'intérêt patrimonial (La pierre, la Voie Creuse, le Buissonnet et le Grais...).
- Panorama sur plusieurs ensembles bâtis remarquables (dont la Chavonnière à Véretz et le prieuré de St-Jean-le-Grès à Azay) ;
- Impact visuel important du centre de traitement des déchets intercommunal de la Foltière (Azay).





12 PLATEAU AGRICOLE HABITÉ

ENJEUX PAYSAGERS CROISÉS



Les grandes composantes identitaires du paysage
- Grandes cultures, polyculture/élevage
- Vignoble
- Forêts et boisements
- Paysage de fond de vallée et/ou ripisylve
- Parc patrimonial
- Trame végétale urbaine

Perception du grand paysage
- Perspective
- Repère bâti
- Séquence végétale
- Axe de découverte du paysage
- Axe structurant

Perception du paysage urbain
- Front urbain, espace bâti
- Espace contraint ou dégradé
- Discontinuité bâtie
- Secteur d'activité

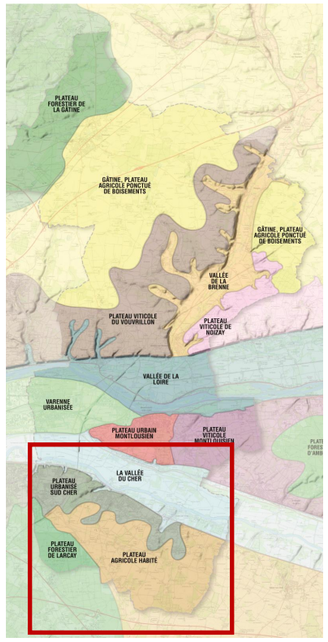
Perception des morphologies urbaines
- Bourg ancien
- Extension résidentielle du bourg (après 1954)
- Hameau, village ancien
- Hameau, village récent



Carte des enjeux

12 PLATEAU AGRICOLE HABITÉ

ENJEUX PAYSAGERS CROISÉS





Véretz, habitat individuel au milieu du plateau (les Moreaux)



Azay-sur-Cher, vue sur le vallon d'Azay (route des Charpereaux)



Véretz, plateau agricole et front bâti du plateau urbanisé



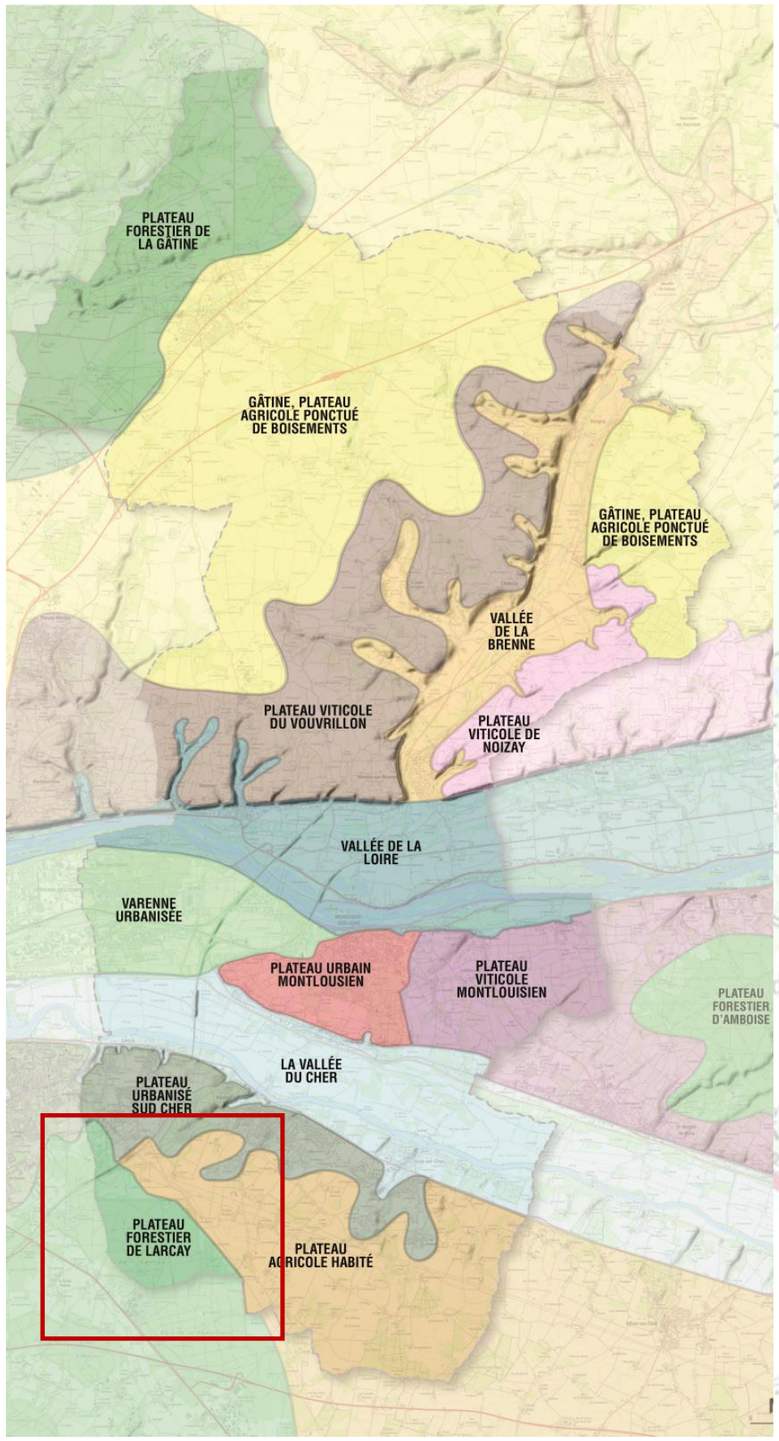
Azay-sur-Cher, le Grais, hameau d'habitat ancien

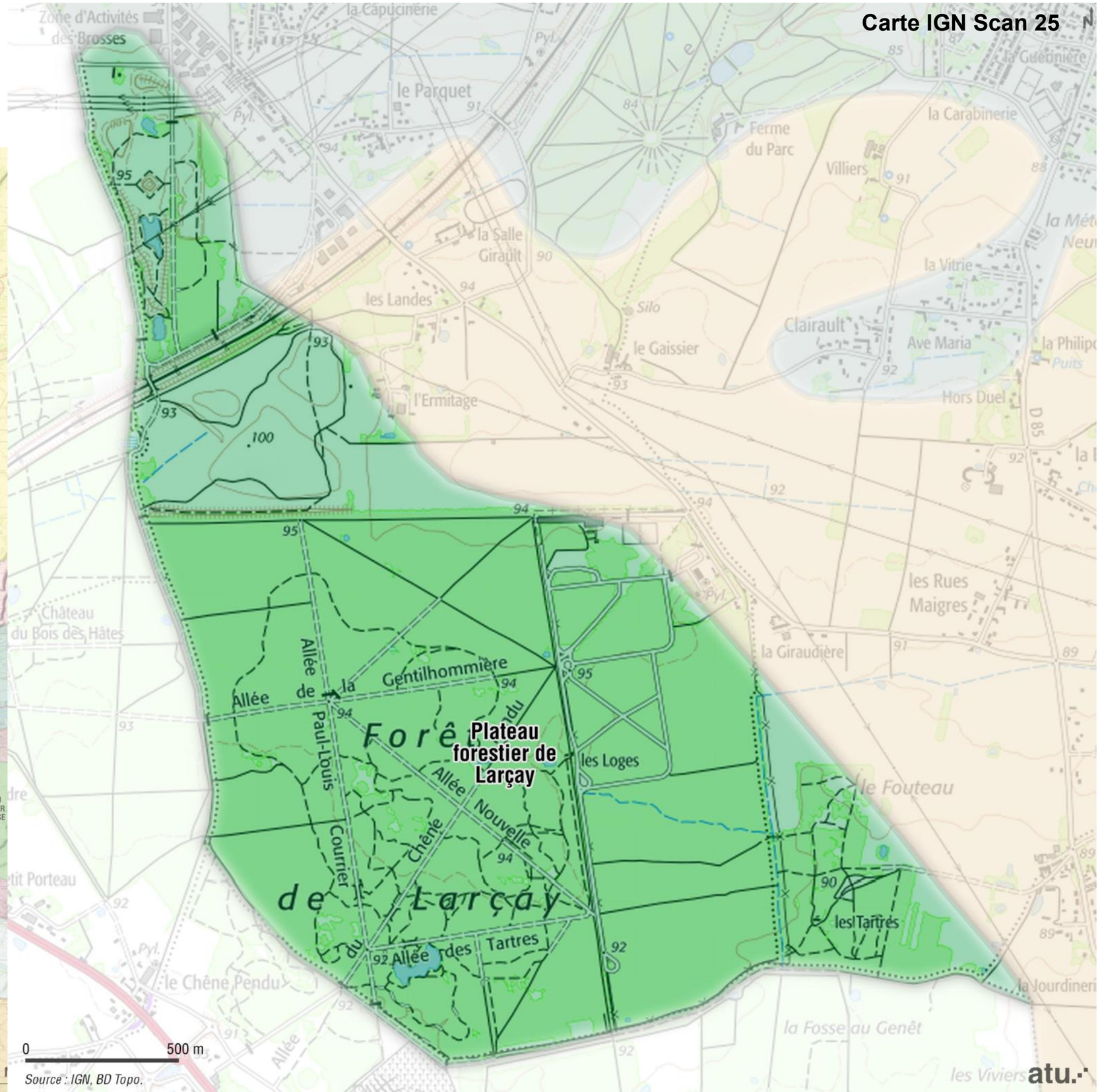


Azay-sur-Cher, Prieuré de Saint-Jean-de-Grais

13 PLATEAU FORESTIER DE LARÇAY

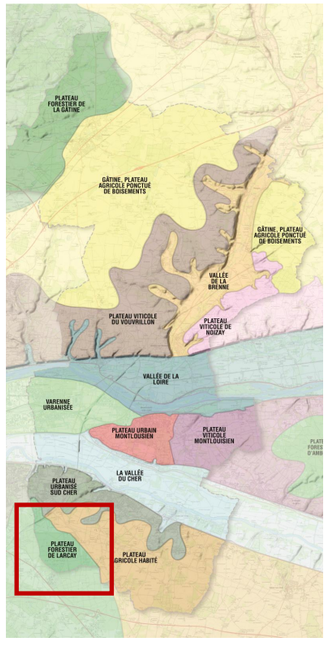
SITUATION ET GEOGRAPHIE





13 PLATEAU FORESTIER DE LARÇAY

ÉVOLUTION ET CARACTÈRES DU PAYSAGE



CARACTÈRES PRIMAIRES



CARACTÈRES SECONDAIRES

La forêt de Larçay et le bois de la Duporterie forment le principal espace boisé de l'agglomération (1000 hectares).

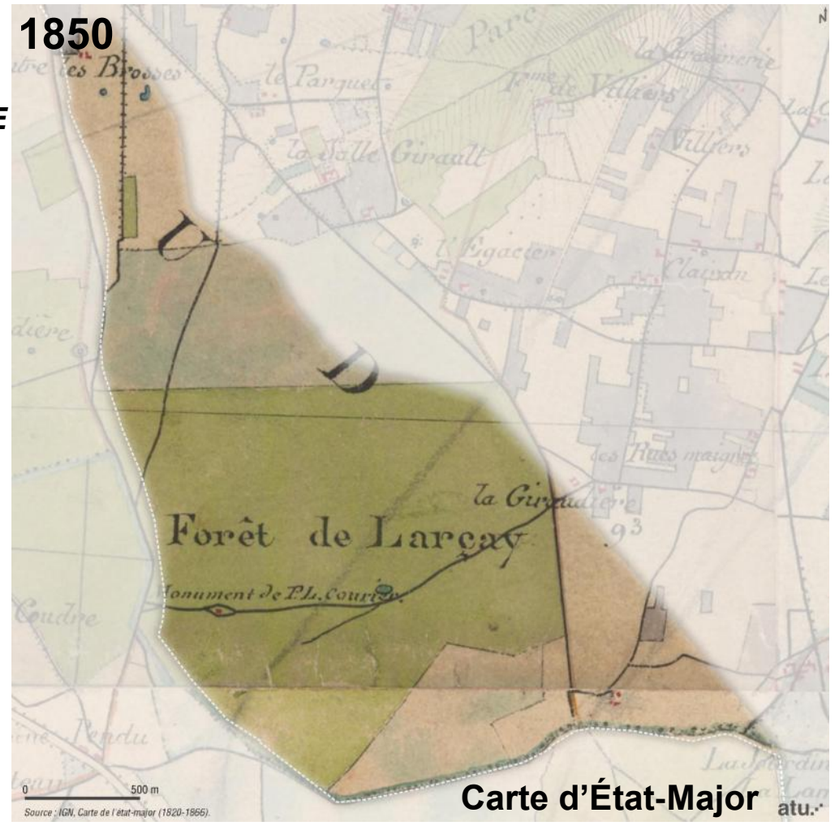
Le massif de la forêt de Larçay s'étend sur près de 500 hectares sur les communes de Larçay, Saint-Avertin et Chambray-lès-Tours. Propriété de la Ville de Tours, plus de 300 hectares (gérés par l'ONF) sont ouverts au public.

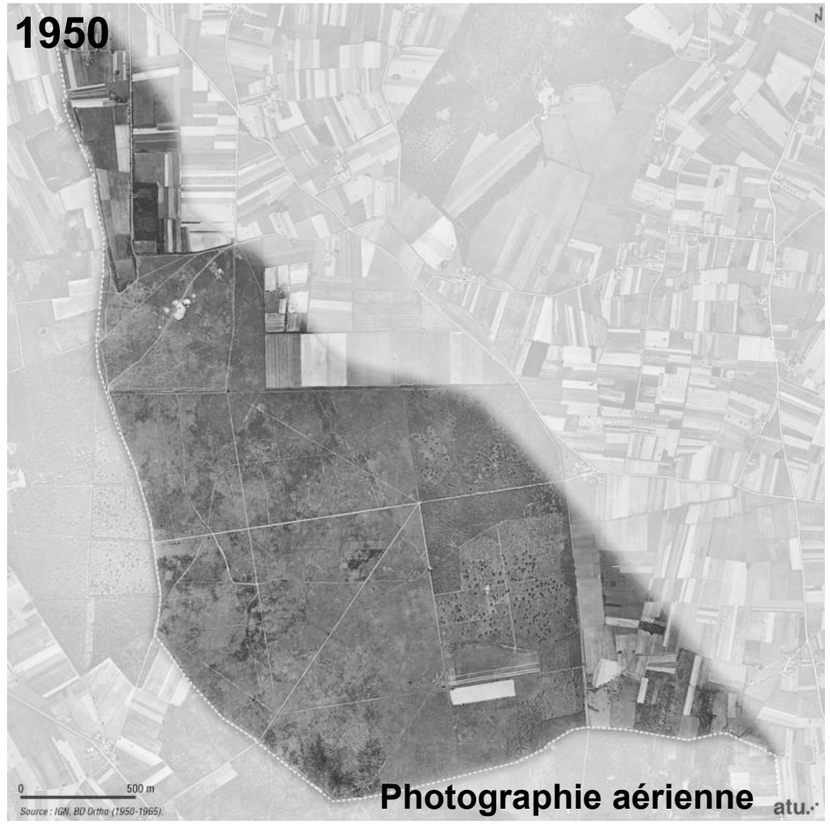
Au XIXe siècle la forêt de Larçay ne s'étendait pas jusqu'au bois de la Duporterie (situé sur la commune d'Esvres-sur-Indre). Son emprise a été étendue dans les années 1960 suite à des plantations réalisées par la Ville de Tours.

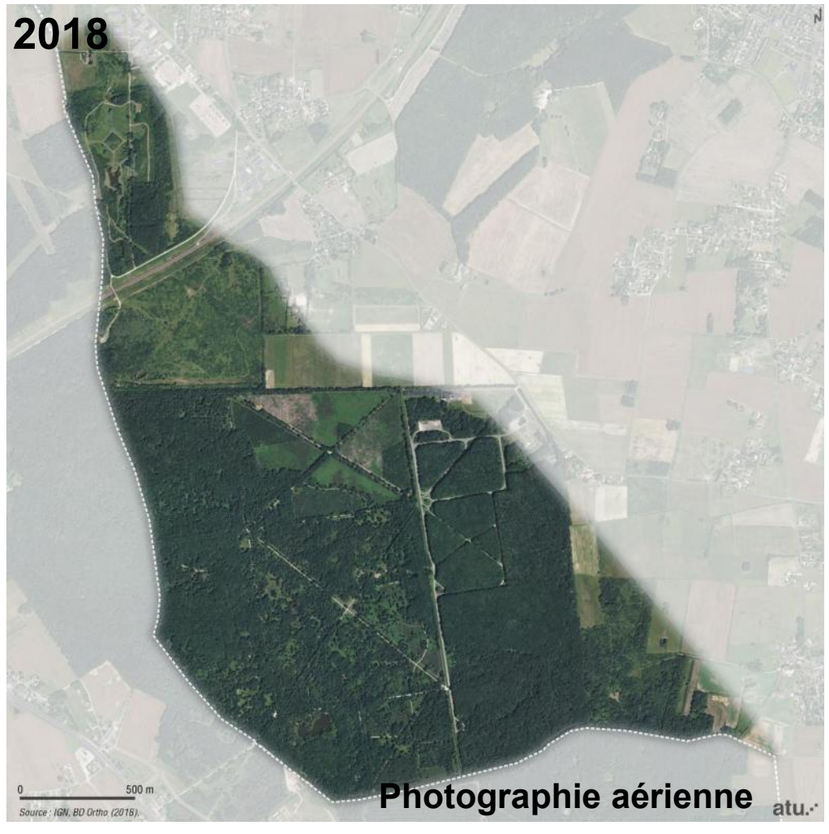
Sur la commune de Larçay, cet espace est accessible depuis le parc des Brosses, aménagé dans les années 1980. Une passerelle a été construite au dessus de la ligne TGV pour relier le nouveau parc des Brosses à la forêt de Larçay.

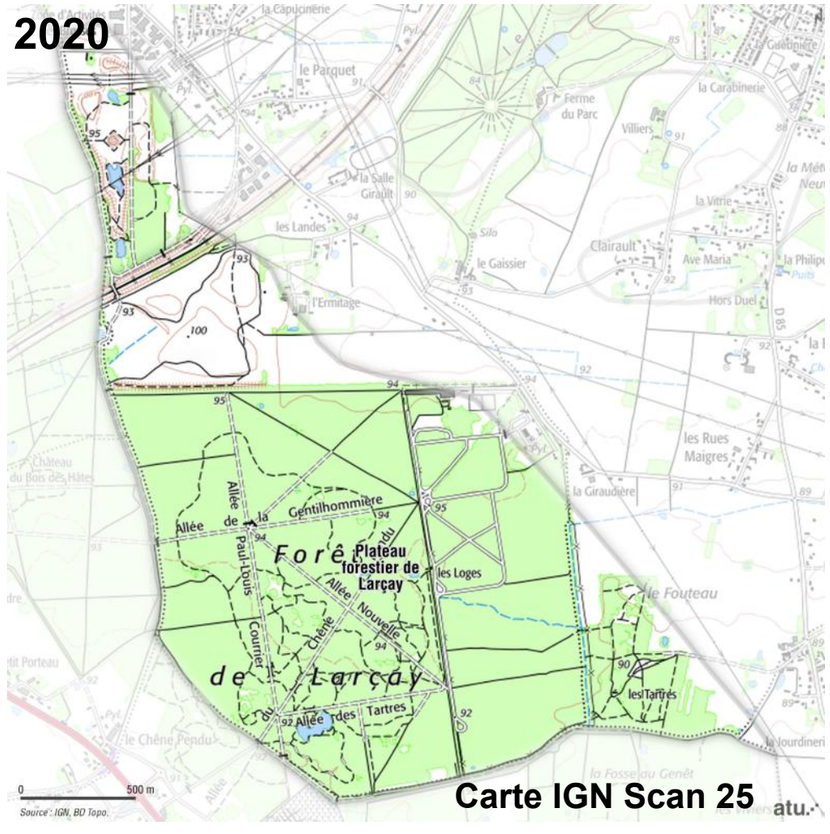
La partie nord-est du site de la forêt (100 ha) a été utilisée par l'Armée comme terrain de manœuvre jusqu'en 2011.

- Un paysage boisé à vocation de loisirs, composé de taillis et futaies de chênes ponctués de clairières.



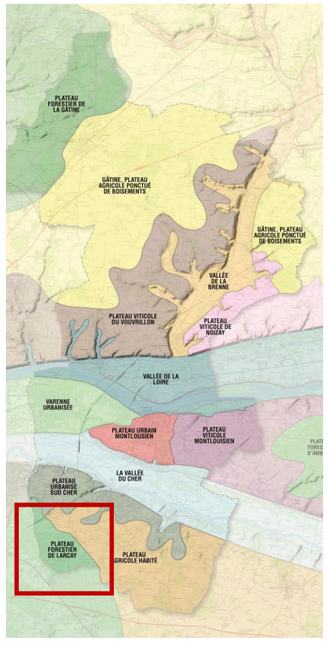






13 PLATEAU FORESTIER DE LARÇAY

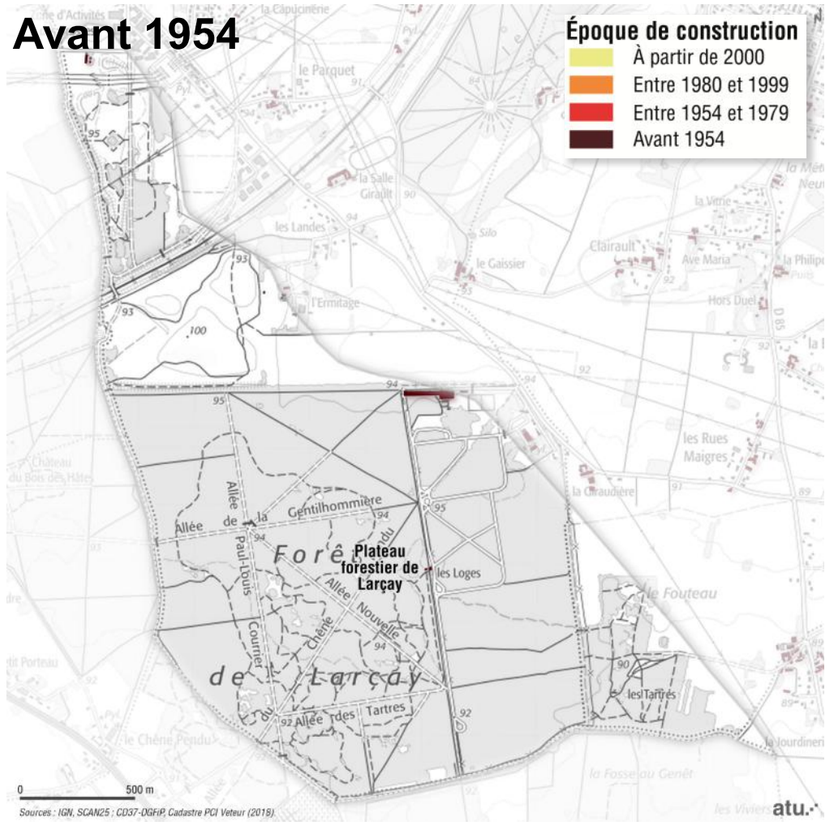
PAYSAGE BÂTI, PAYSAGE CONSTRUIT

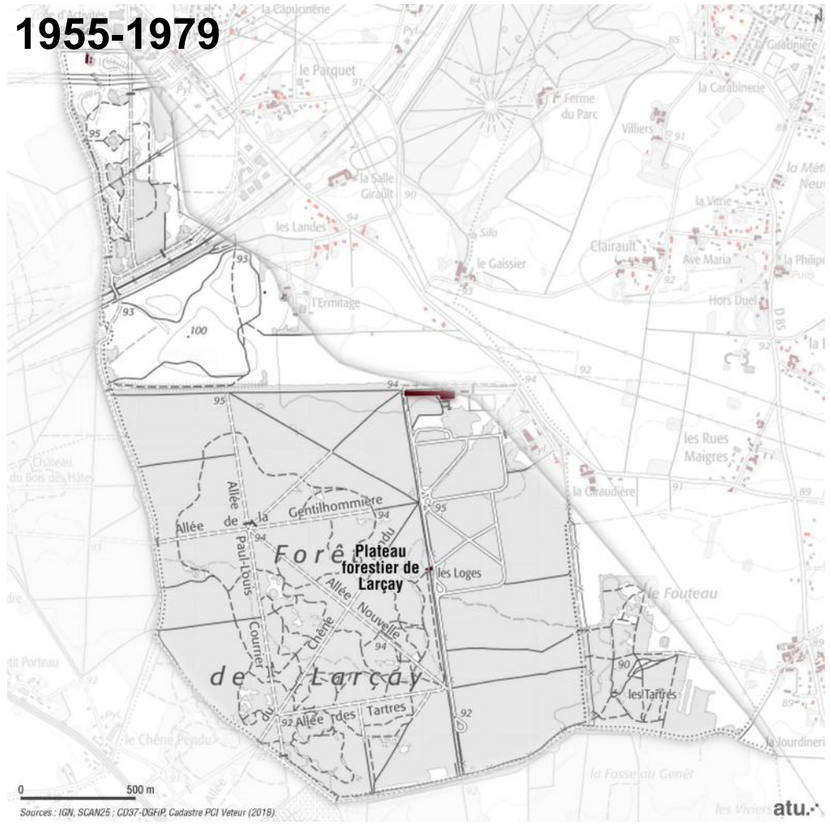


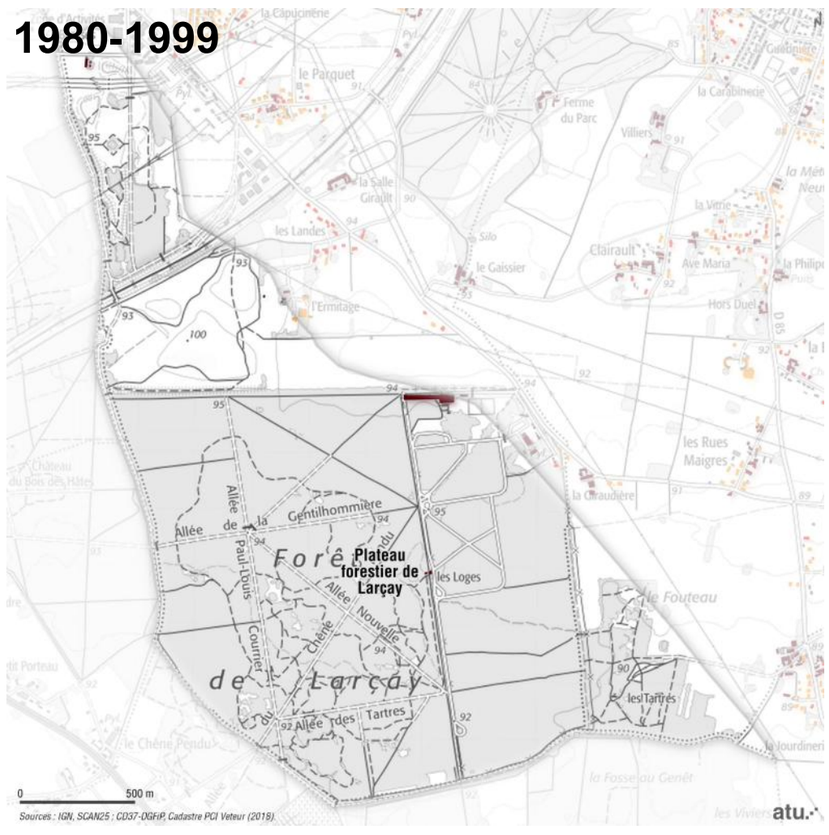
La forêt de Larçay est quasiment dépourvue de construction à l'exception des installations techniques de la fourrière de la Ville de Tours (ancien stand de tir de l'Armée) et de celles de la sécurité civile (locaux mobiles).

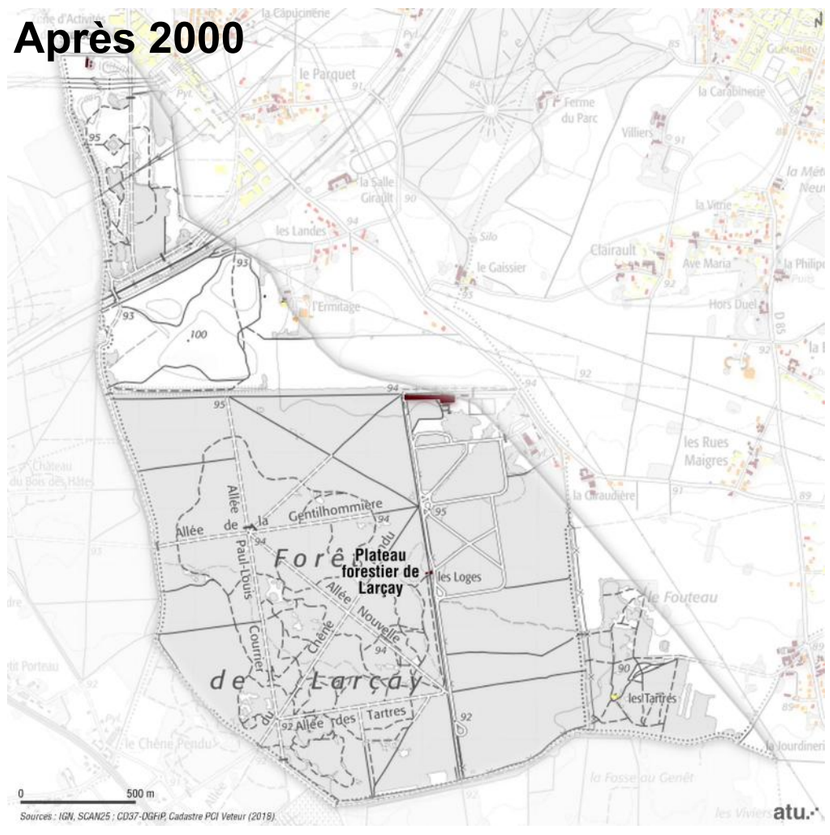
A noter à l'ouest de la forêt, la présence d'un monument en pierre en hommage à Paul-Louis Courier, ancien propriétaire du massif et résidant alors à Véretz (La Chavonnière).

L'extrémité nord du parc des Brosses abrite une ancienne ferme propriété de la commune et réaménagée en gîtes en 1995. Depuis 2009, ces derniers sont utilisés comme logements locatifs. La ferme jouxte l'écosite des Brosses (site d'éco-pâturage et d'équipements de loisirs futurs inscrit dans le PLU de Larçay).



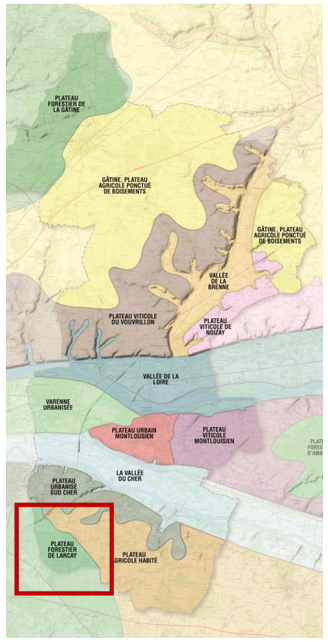






13 PLATEAU FORESTIER DE LARÇAY

ENJEUX PAYSAGERS CROISÉS



Les grandes composantes identitaires du paysage
- Grandes cultures, polyculture/élevage
- Vignoble
- Forêts et boisements
- Paysage de fond de vallée et/ou ripisylve
- Parc patrimonial
- Trame végétale urbaine

Perception du grand paysage
- Perspective
- Repère bâti
- Séquence végétale
- Axe de découverte du paysage
- Axe structurant

Perception du paysage urbain
- Front urbain, espace bâti
- Espace contraint ou dégradé
- Discontinuité bâtie
- Secteur d'activité

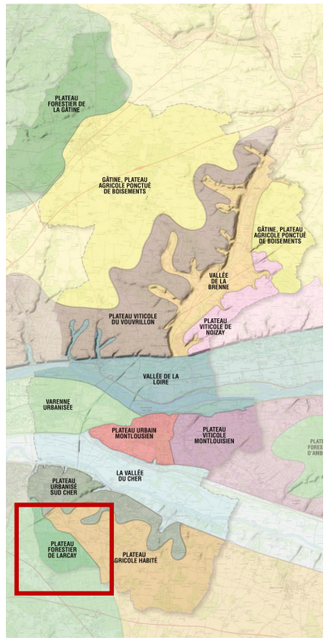
Perception des morphologies urbaines
- Bourg ancien
- Extension résidentielle du bourg (après 1954)
- Hameau, village ancien
- Hameau, village récent



Carte des enjeux

13 PLATEAU FORESTIER DE LARÇAY

ENJEUX PAYSAGERS CROISÉS





Larçay, parc des Brosses



Larçay, LGV au sud du parc des Brosses et passerelle piétons-vélos vers la forêt de Larçay (arrière-plan)



Larçay, entrée publique du parc des Brosses au nord (piétons / vélos) et allée rejoignant la forêt de Larçay au sud



Larçay, parc des Brosses, mare naturelle



Forêt de Larçay, anciens terrains militaires affectés à la sécurité civile (accès interdit au public)



Larçay, Ecosite au nord du parc des Brosses

COMMUNAUTÉ
Touraine-Est
Vallées

PLUi

Plan
Local
d'Urbanisme
intercommunal

atu