1-Rapport de présentation

TOME 1 : Synthèse de l'état des lieux et explication des orientations du PLUi

Dossier 3 :

EXPLICATION DES ORIENTATIONS DU PLUI

Modification simplifiée n°1

COMMUNAUTÉ Touraine-Est Vallées

PLUi Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 19 novembre 2026 portant approbation de la modification simplifiée n° 1 du PLUi de Touraine-Est Vallées

Communauté Touraine-Est Vallées

Vincent MORETTE
Président de Touraine-Est Vallées

atu Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

SOMMAIRE

Introduction 7

CHAPITRE 1 : LES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT 9

1_ Les perspectives de développement démographique et de l'habitat 9

1.1_ Le scénario démographique 9

1.2_ Les besoins en logement 9

2_ Les perspectives de développement en termes d'emplois et d'activités économiques 12

2.1_ Le scénario en termes d'accueil d'emplois et de filières 12

2.2_ Les besoins en locaux d'activité 13

3_ Le projet en matière d'équipement 14

3.1_ Les besoins et les projets 14

3.2_ La localisation des projets d'équipement 16

CHAPITRE 2 : LES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET BESOINS EN MATIERE DE CONSOMMATION D'ESPACE 17

1_ la stratégie territoriale de recentrage 17

1.1_ une strategie territoriale entre recentrage et recherche d'uen armature urbaine 18

2_ Les capacités de densification 22

2.1_Potentiel théorique de densification 22

2.2_Une caracterisation des espaces potentiellement densifiables 26

2.3_La stratégie de densification au sein des bourgs : typologie et quantification 29

2.4_Zoom sur les sites de projet 29

2.5_Bilan : Le volume de logements estimé en densification 33

2_ Les besoins en matière de consommation d'espace pour l'habitat (entre 2025 et fin 2034) 35

2.1_ Les besoins pour l'habitat et leur traduction dans le plui 35

3_ Les autres besoins fonciers : developpement économique et équipements 38

3.1_ Un faible potentiel de densification des zones d'activités 38

3.2_ La stratégie de densification au sein des zones d'activité et des friches 40

3.3_ Les besoins de consommation d'espace pour les activités économiques 40

3.4Les besoins de consommation d'espace pour les equipements publics et d'interet collectif 41

4_ la synthèse de la consommation d'enaf projetée par le plui de tev 43

4.1_ synthese de la consommation d'enaf projetée par le plui 43

4.2_ la trajectoire de réduction de la consommation d'espace de touraine est vallée 43

CHAPITRE 3 : L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) 44

1_ Répondre à l'urgence environnementale et climatique 44

1.1_ Lutter contre l'érosion de la biodiversité....44
1.2_ Vers un territoire bas-carbone à énergie positive....44
1.3_ Agir pour le bien-être et la santé de tous....45
1.4_ Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain....46
2_ Cultiver l'héritage ligerien....46
2.1_ S'inscrire dans la géographie spécifique du Val de Loire....46
2.2_ Un héritage ligérien à respecter....47
3_ Oeuvrer pour un territoire ouvert qui se diversifie et s'engage dans un développement plus raisonné....49
3.1_ Promouvoir de nouveaux modes d'habitat....49
3.2_ Décarboner les mobilités pour la desserte du territoire et de ses centralités....50
3.3_ Renforcer le poids économique du territoire....51
4_ Des vocations différenciées pour des territoires contrastés....53
4.1_ Entre Loire et Cher, un territoire urbain qui poursuit son développement dans la continuité du cœur métropolitain : *Montlouis-sur-Loire et La Ville-aux-Dames*....53
4.2_ Le Sud-Cher, un territoire périurbain résidentiel à équiper, mailler et densifier : *Larcay, Véretz et Azay-sur-Cher*....54
4.3_ Le Nord-Loire, un territoire viticole maillé par un réseau de villages et de petites villes : *Vouvray, Vernou-sur-Brenne, Reugny et Chancay*....54
4.4_ Monnaie, une petite ville dynamique a conforter....55

CHAPITRE 4 : L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) ET LEUR COHERENCE AVEC LE PADD....56

1_ Une introduction générale....56
2_ Les OAP concernant des sites spécifiques....57
2.1_ Présentation....57
2.2_ Azay-sur-Cher : Azay-centre....59
2.3_ Azay-sur-Cher : Le May....60
2.4_ Monnaie : Monnaie-centre....61
2.5_ Montlouis-sur-Loire : Montlouis-centre....63
2.6_ La Ville-aux-Dames : le quartier de la mairie....64
2.7_ Vouvray : Vouvray-centre....66
2.8_ Monnaie : la zone d'activité de la Carte....67
2.9_ Vouvray : la zone d'activité de l'Étang Vignon....69
2.10_ Azay-sur-Cher : le Bourg Neuf....70
2.11_ Chançay : la Polarité de la voie verte....71
2.12_ Monnaie : le quartier de la gare....72
2.13_ Monnaie : Pasteur....73
2.14_ Montlouis-sur-Loire : la Croix Blanche....74

2.15_ Reugny : l'entrée sud du bourg 76
2.16_ Véretz : les Acacias 77
2.17_ Azay-sur-Cher : les Charpereaux 79
2.18_ Chançay : la Massoterie 80
2.19_ Larçay : la Plaudrie 81
2.20_ Monnaie : la Maison Rouge 83
2.21_ Monnaie : la Tourtellerie 84
2.22_ Montlouis-sur-Loire : les Hauts de Montlouis 85
2.23_ Reugny : la Raye 87
2.24_ Reugny : Parc du château de la Vallière 88
2.25_ Véretz : le site Bizeau 90
2.26_ Véretz : le Coteau du Saveton 91
2.27_ La Ville-aux-Dames : la Carrée nord 92
2.28_ La Ville-aux-Dames : Mado Robin 94
2.29_ La Ville-aux-Dames : Champ Daveau 95
3_ Les OAP dites « thématiques » 97
3.1_ L'OAP « trame verte et bleue / nature en ville » 97
3.2_ L'OAP « patrimoine » 98

CHAPITRE 5 : L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT ET SA COMPLEMENTARITE AVEC LES OAP 100

1_ Le contexte 100
1.1_ Passer de dix PLU à un PLUi 100
1.2_ La prise en compte des Plans de Prévention des Risques naturels 101
1.3_ les raisons des selections des zones d'inventaires ecologiques 105
1.4_ La prise en compte des zones humides 105
1.5_Les réseaux 108
1.5_ La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère et ses spécificités 108
1.6_ L'articulation entre le règlement et l'OAP patrimoine (éléments bâti classés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et formes urbaines patrimoniales) 109
1.7_ L'architecture du zonage 111
2_ L'espace Agro-naturel : zones N, A et UD 112
2.1_ La zone naturelle et forestière : N 112
2.2_ La zone agricole : A 115
2.3_ Les hameaux équipés à constructibilité limitée : UD 119
2.4_ Les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) 122
3_ L'espace urbain général : zones UA, UB, UC et UP 129
3.1_ Les bourgs renforcés : UA 129
3.2_ Les espaces urbains constitués : UB 135

3.3_ Les quartiers verdoyants (existants ou en devenir) : UC 139
3.4_ Les espaces urbains patrimoniaux : UP 143
4_ L'espace urbain spécialisé 147
4.1_ La zone d'équipements : UE 147
4.2_ La zone d'activité économique : UX 149
5_ Les zones à urbaniser 155
5.1_ La zone 1AUH 155
5.2_ La zone 1AUX 162
5.3_ La zone 2AU 164
6_ Tableau des superficies des zones 166
7_ les autres prescriptions 171
7.1_ Les secteurs d'attente de projet d'aménagement global 171
7.2_ Les linéaires de diversité commerciale 172
7.3_ Les règles de mixité sociale 173
7.4_ La constructibilité le long des voies à grande circulation (articles L111-6 et suivants du code de l'urbanisme) 174
7.5_ Les éléments protégés au titre du L151-23 179
7.6_ Les Espaces boisés classés (EBC) 182
7.1_ Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics 183

INTRODUCTION

La communauté de communes Touraine-Est-Vallées a été créée le 1er janvier 2017.

Le PLUi fait suite à dix PLU communaux de différentes époques. Il a été prescrit le 19 décembre 2019 par délibération du conseil communautaire. Le débat sur les grandes orientations du PADD a eu lieu le 21 décembre 2023.

Le PLUi fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Le présent dossier du rapport de présentation a pour objet d'expliciter les choix qui fondent le projet et la manière dont ils sont traduits à travers les différentes pièces du dossier.

LES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT

1_LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET DE L'HABITAT

1.1_LE SCENARIO DEMOGRAPHIQUE

Dans le cadre du diagnostic du PLU-I, les élus de Touraine-Est Vallées se sont exprimés sur le scénario à retenir pour les années à venir. Pour ces derniers, cinq priorités doivent guider le scénario de développement démographique du PLU-I :

- assurer le renouvellement des jeunes générations et la pérennité des équipements scolaires qui contribuent à l'attractivité et à la vitalité des centres-bourgs, en particulier pour les communes rurales ;
- proposer une offre d'habitat et de services adaptée au maintien des ainés dans les communes ;
- respecter le cadre légal en matière de mixité sociale dans le parc de logement ;
- favoriser le lien social par la promotion de nouvelles formes d'habitat (habitat inclusif, intergénérationnel).

Le scénario démographique et résidentiel du PLU-I décrit ci-après vise une croissance « réaliste » de la population intercommunale en tenant compte de l'évolution de la population en place (à commencer par la poursuite de la diminution de la taille moyenne des ménages) et des capacités d'accueil de nouveaux logements, dans la limite des ressources et des équipements disponibles sur le territoire intercommunal et en veillant à une moindre consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le volume de nouveaux logements à accueillir sur le territoire intercommunal dans le cadre du PLU-I (voir ci-après) résulte également de l'analyse des possibilités de densification et de mutations des espaces bâtis (cf. chapitre dessous) menée en concertation avec les élus et techniciens de Touraine-Est Vallées, dans le cadre d'ateliers visant à stabiliser le scénario de développement urbain et résidentiel du territoire intercommunal.

1.2_LES BESOINS EN LOGEMENT

Les perspectives de développement démographique et l'évaluation des besoins en logements retenus par le projet de PLU-I reposent sur la projection des évolutions récentes observées au sein de la population et du parc de logements de Touraine-Est Vallées et des objectifs inscrits dans le programme local de l'habitat à l'horizon 2034 (voir ci-avant).

La méthode d'évaluation des besoins en logements dite du « point mort » consiste à évaluer les besoins globaux en logements à partir d'un certain nombre d'hypothèses basées sur les évolutions de la population en place, le renouvellement du parc de logements et l'évolution du nombre de logements vacants et de résidences secondaires ainsi que sur les capacités de construction de nouveaux logements.

Estimation des besoins répondant au maintien de la population en place

Tout nouveau logement n'accueille pas nécessairement de nouveaux habitants. Une partie significative de l'offre de logement supplémentaire (environ 4 sur 10) est mobilisée par l'accroissement du nombre de ménages résultant du desserrement des ménages. Cette évolution, observée depuis plusieurs décennies en France, découle du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants par femme, de la multiplication des familles monoparentales et de la décohabitation plus précoce des jeunes adultes.

Statistiquement, ce processus se traduit par une baisse de la taille moyenne des ménages (et donc par une hausse des besoins en logement à population constante).

Définition de la méthode dite « du point mort »

La méthode du « point mort » vise à évaluer les besoins en nouveaux logements pour maintenir la population déjà présente sur un territoire donné. Sont pris en compte dans le calcul :

- l'évolution du nombre de personnes par ménage (ou par résidence principale) ;
- l'évolution du parc existant (logements vacants, résidences secondaires, renouvellement du parc de logements).

Application de la méthode du « point mort » au territoire de Touraine-Est Vallées

Pour estimer les besoins en logement du PLU-I découlant du desserrement des ménages déjà présents sur le territoire intercommunal, on divise le nombre d'habitants actuels par la taille moyenne des ménages attendue en 2034.

Sur la base d'une taille moyenne des ménages estimée à 2,18 personnes par ménage en 2034 (prolongation de la tendance constatée entre 2013 et 2019, soit -0,6% par an), le nombre de résidences principales nécessaire pour répondre aux besoins en logement de la population actuelle serait de :

39 571 (population des ménages en 2020) / 2,18 (nombre de personnes par ménage en 2034) =

18 152 – 16 720 résidences principales en 2020 = 1 432 ménages ou résidences principales supplémentaires en 2034.

Pour compenser le renouvellement du parc (disparition de résidences principales résultant principalement de démolitions, de regroupements, ou de changements d'usage), il faudrait construire :

18 logements par an (tendance observée sur la période 2009-2019) x 15 = 270 résidences principales.

La diminution du nombre de logements vacants et de résidences secondaires devrait se traduire par une augmentation d'un nombre équivalent de résidences principales, soit 75 logements (60 logements vacants et 15 résidences secondaires) entre 2020 et 2034.

L'estimation de la baisse des logements vacants (- 60 unités) est basée sur le volume de logements pouvant être remis sur le marché identifiés à l'issue de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH (2022).

La baisse du nombre de résidences secondaires (- 15 unités) est basée sur le prolongement de la tendance récente (données du recensement entre 2009 et 2019).

Par conséquent, le nombre de logements nécessaires pour maintenir la population actuelle de Touraine-Est Vallées à l'horizon 2034 est de : 1 432 + 270 – 75 = 1 627.

À l'horizon 2034, pour maintenir le nombre d'habitants occupant le parc de résidences principales en 2020, il faudra disposer de l'ordre de 1 600 logements supplémentaires.

Estimation des besoins découlant du scénario démographique du PLU-I

Le scénario de croissance démographique à l'horizon 2034 est le résultat du croisement :

- d'une prolongation des objectifs du PLH en vigueur ;

- d'une volonté politique des élus de Touraine-Est Vallées d'un rythme de croissance « réaliste », légèrement plus faible que durant la décennie 2009 – 2020, soit 0,7% de croissance annuelle au lieu de 0,8% précédemment.

Pour répondre aux besoins en logement découlant de ce scénario, il convient de vérifier que l'objectif de croissance démographique est compatible avec les capacités d'accueil de nouveaux logements au sein du territoire intercommunal, en respectant l'objectif du PLU-I de localiser au moins la moitié des nouveaux logements en renouvellement urbain afin de diminuer la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers en extension.

Le nombre de logements supplémentaires susceptibles d'être accueillis sur le territoire intercommunal entre 2020 et 2034 résulte du cumul du nombre de logements réalisés entre 2020 et 2022 et des objectifs de construction défini par le PLH (240 logements par an), soit :

Logements construits de 2020 à 2022 : 797 logements (Source : bilan du PLH)

Objectifs du PLH prolongés entre 2023 et 2034 : 240 logts par an x 12 ans = 2 880 logements

Nombre total de logements prévus pour la période 2020-2034 : 797 + 2 880 = 3 677 logements.

À noter : parmi ces 3 677 logements, 1 627 logements seront utilisés par des habitants déjà présents sur le territoire intercommunal en 2020 (voir ci-avant besoins répondant au maintien de la population en place). Par conséquent, **seuls 2 050 logements prévus à l'horizon 2035 accueilleront de nouveaux habitants ne résidant pas encore sur le territoire intercommunal.**

Sur la période du PLUi (2025-2034), le nombre de logements à construire serait donc de : 240 logements x 10 ans = 2 400 logements.

Estimation du nombre total d'habitants de Touraine-Est Vallées en 2034

Le gain de population attendu en 2034 découle du nombre total de logements prévu qui ne sera pas mobilisé pour répondre au besoin de la population en place soit :

3 677 – 1 627 (résultat du point mort) = 2 050 logements.

La population des ménages en 2034 atteindrait 44 040 habitants se décomposant comme suit :

39 571 personnes (population en 2020)

+ 4 469 personnes (2 050 logements x 2,18 personne par ménage).

À la population des ménages il convient d'ajouter les habitants dits hors ménages qui, sur Touraine-Est Vallées, concernent principalement les résidents en maisons de retraite. Leur nombre est évalué à 840 personnes en 2034 (prolongement de la hausse observée entre 2009 et 2019, soit 8 personnes supplémentaires par an).

Ainsi, **la population totale de Touraine-Est Vallées en 2034 est estimée à 44 880 habitants** (44 040 occupants des résidences principales + 840 personnes hors ménages).

2_LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT EN TERMES D'EMPLOIS ET D'ACTIVITES ECONOMIQUES

2.1_LE SCENARIO EN TERMES D'ACCUEIL D'EMPLOIS ET DE FILIERES

Malgré une augmentation continue mais légère du nombre d'emploi jusqu'en 2012, la vocation résidentielle (6 emplois présents sur le territoire pour 10 actifs occupés en 2017) se renforce ces dernières années. Elle est toutefois un peu moins marquée que dans d'autres territoires (Touraine Vallée de l'Indre ou Gâtine Racan).

L'objectif des élus est de soutenir la vocation économique du territoire intercommunal, et donc ne pas voir la vocation résidentielle se renforcer d'ici 2035 (horizon du PLU-I), impliquant, au regard des ambitions de poursuite du développement résidentiel, d'accueillir environ 1900 emplois supplémentaires entre 2020 et 2035.

En termes de positionnement du territoire, il s'agit de conforter l'agriculture, secteur d'activité fort et emblématique tout en soutenant l'émergence de nouvelles filières valorisant les ressources locales (patrimoniales et paysagères) et des énergies renouvelables. La vocation touristique doit être renforcée notamment en augmentant l'hébergement dédié et en développant le réseau d'itinéraires cyclables (boucles locales). Afin de maintenir la spécificité industrielle du territoire, il est nécessaire d'anticiper les besoins, notamment ceux des entreprises en place et les contraintes de l'industrie.

2.2_LES BESOINS EN LOCAUX D'ACTIVITE

Le rythme de commercialisation du foncier à vocation économique géré par le service du développement économique de Touraine-Est vallées a été de 4 ha par an entre 2008 et 2018. Depuis, l'offre foncière en matière de développement économique s'est progressivement tarie.

En termes de foncier, la demande est croissante, en nombre et en surfaces demandées : de 2 000 m² à 3 ou 4 hectares, avec une plus forte demande autour de 5 000 m² pour des activités de PME/PMI, mais aussi un maintien fort de demandes du secteur artisanal et des TPE de proximité (surface moyenne demandée environ 2 500 m²).

Cette augmentation de la demande par des entreprises plus importantes en taille s'accompagne aussi d'une plus grande diversité d'activités : demandes très fortes du BTP, et ensuite des secteurs transport, stockage, petite industrie, environnement, électronique/informatique, services aux entreprises, commerce « BtoB ».

La demande en foncier et immobilier sur le territoire est motivée par différents critères de :

- diversification et réponses à des nouveaux marchés ;
- développement de l'entreprise nécessitant des locaux plus adaptés et/ou plus évolutifs ;
- relocalisation d'activités ;
- opérations patrimoniales ;
- parcours résidentiel de l'entreprise : besoin d'offres pour les jeunes entreprises et les sorties du tiers-lieu le Rubixco ; à noter que le ratio de création d'entreprise pour 1 000 habitants est important (7 pour 1 000 habitants), légèrement supérieur à la moyenne départementale hors Tours Métropole (6,5) et à la moyenne régionale (6,8). Seule la Métropole de Tours affiche un ratio plus élevé (10,4).

Pour répondre à ces besoins, il s'agit de produire des locaux d'activité en complément du parc existant selon un rythme un peu plus soutenu que celui observé durant la décennie 2000-2010 (8 440 m²), décennie qui est marquée par un fort ralentissement de la dynamique de construction à savoir de moitié par rapport à la décennie précédente (1990-2000).

Cette légère augmentation se traduit un niveau de construction d'environ 9 400 m² de locaux par an ce qui correspond à 140 000 m2 de surface de plancher à produire entre 2020 et 2035. La typologie de locaux projetés par les élus à horizon 2035 doit être diversifiée (bureaux, entrepôts et ateliers, locaux commerciaux) et leur localisation adaptée au contexte de la zone.

À l'échelle du PLUi (période 2025- fin 2034), le besoin en locaux d'activité est estimé à **94 000 m² de surface de plancher soit une moyenne de 9 400 par an puisqu'un** rythme annuel de construction de 9 200 m² de surface de plancher de locaux d'activité a été estimée entre 2020 et 2024.

L'offre foncière doit être diversifiée : une offre de proximité est à maintenir sur le territoire pour accueillir des TPE et artisans qui assurent une dynamique dans les communes. Une offre intermédiaire pour les PME plus importantes qui créent de l'emploi et des retombées fiscales est à conserver, souvent à proximité des axes routiers et des transports publics.

La morphologie de Touraine-Est Vallées, les freins que constituent la Loire et le Cher et le risque d'inondation sont des éléments à prendre en compte dans la répartition de l'offre foncière et immobilière en matière d'économie.

3_LE PROJET EN MATIERE D'EQUIPEMENT

3.1_LES BESOINS ET LES PROJETS

Un certain nombre d'extension d'équipements sont projetés pour répondre à des besoins à court, moyen terme de la population au niveau sportif et loisirs (salle polyvalente à Reugny, extension de centres équestres à Azay-sur-Cher), culturel (extension de la médiathèque à Monnaie), de la gestion des déchets (extension de la déchèterie communautaire à Montlouis-sur Loire), de l'habitat adapté (extension du foyer de vie à la Bellangerie à Vouvray), funéraire (extension du cimetière de La Ville-aux-Dames), de la gestion des eaux usées (extension station d'épuration de Chançay).

Des nouveaux équipements sont prévus pour compléter l'offre existante et donc pour répondre à des manques notamment en termes de sécurité (projets de gendarmerie à Vouvray, à Azay-sur-Cher et à La Ville-aux-Dames, extension de la caserne des pompiers à Montlouis-sur-Loire), de sport (projet de gymnase à Monnaie), d'habitat pour public spécifique (projet d'institut médico éducatif à Monnaie), de santé (pôle médical à Reugny), de jardins familiaux (Vouvray, Véretz) …

Compte-tenu de la baisse des effectifs des jeunes enfants observée au cours de la dernière décennie (258 enfants de moins de 10 ans en moins, soit une baisse de 5% à l'échelle intercommunale entre 2009 et 2020), il n'est pas recensé de projets de construction de nouveaux équipements scolaires.

En revanche, plusieurs équipements scolaires, sociaux, culturels et sportifs font l'objet de projet de réhabilitation ou de rénovation visant à accroître leur performance environnementale et/ou à améliorer leur fonctionnalité (centre de loisirs à Montlouis-sur-Loire, stade de Foujoin à Vernou-sur-Brenne, salle des fêtes à Véretz…).

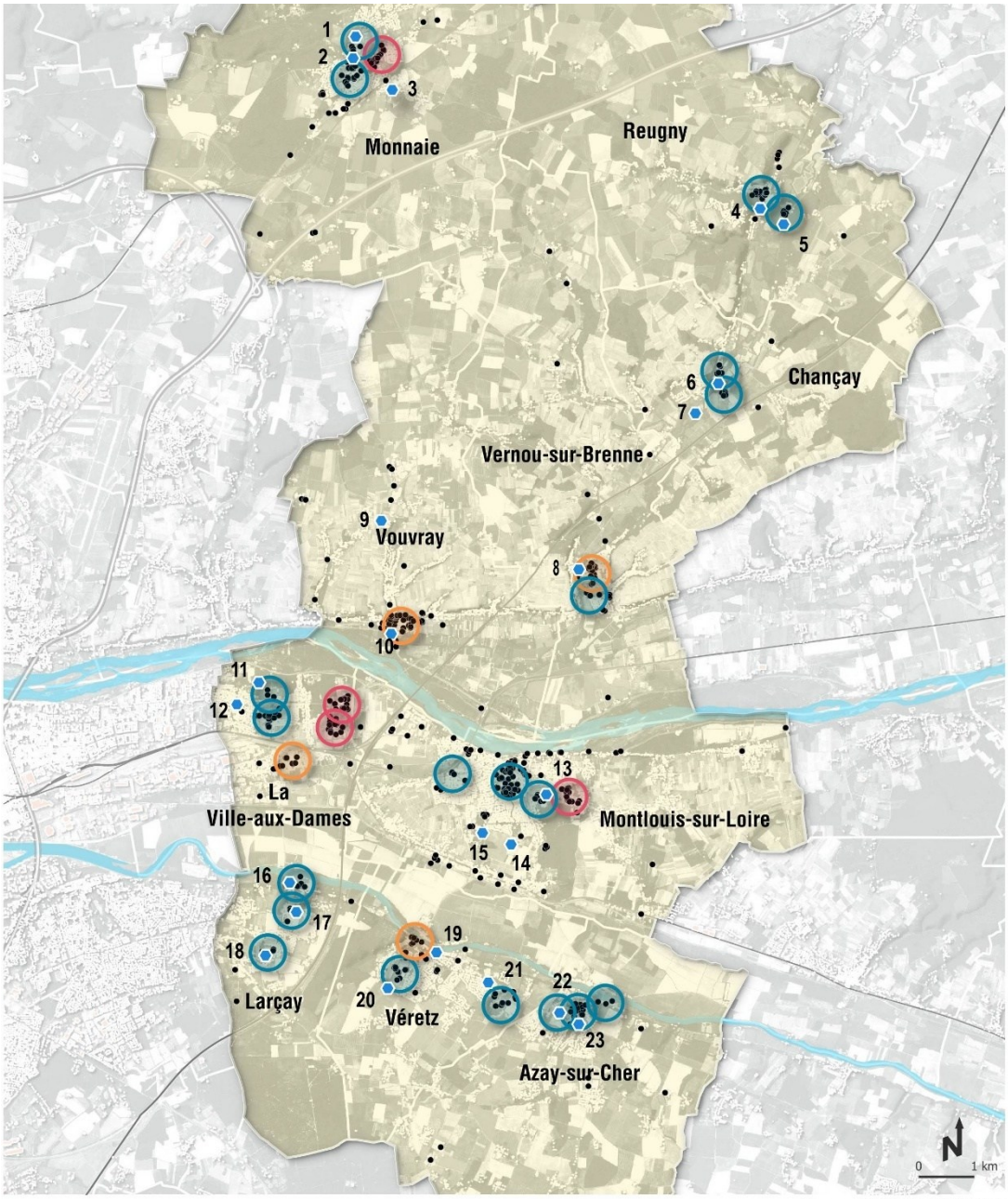
Des projets de création d'espaces publics liés à l'amélioration et à la diversification des mobilités (réalisation de pistes cyclables issues du schéma directeur cyclable, création de parking relais en lien avec la future halte ferroviaire à La Ville-aux Dames, extension de parking…) sont également prévus.

Figure 1 : Liste des projets d'équipements et de services à la population à court moyen-terme

n°	Commune	Type d'équipements ou de services	Nom du site
1	Monnaie	Gymnase	Arche
2	Monnaie	Médiathèque	Mairie
3	Monnaie	Institut médico-éducatif	Quartier gare
4	Reugny	Pôle médical	Centre-bourg
5	Reugny	Salle polyvalente	La Grande Prée
6	Chançay	Espace multifonctionnel	Voie verte
7	Chançay	Extension station d'épuration	Voie verte
8	Vernou-sur-Brenne	Stade Foujoin	Centre-bourg
9	Vouvray	Gendarmerie	La Loge
10	Vouvray	Équipement vélos	Centre-ville
11	La Ville-aux-Dames	Extension du cimetière	Le petit Bois
12	La Ville-aux-Dames	Gendarmerie	Mairie
13	Montlouis-sur-Loire	Centre de loisirs	Bois Bredin
14	Montlouis-sur-Loire	Gymnase	Hauts de Montlouis
15	Montlouis-sur-Loire	Extension caserne des pompiers	Paul-Louis Courrier
16	Larçay	Salle communale	Centre-bourg
17	Larçay	Salle de quartier	La Bergerie
18	Larçay	Ludothèque	Juspillard
19	Véretz	Espace de loisirs	Les Îles
20	Véretz	Centre technique municipal	La Pidellerie
21	Véretz	Pôle sportif et culturel	La Guérinière
22	Azay-sur-Cher	Gymnase	Le May
23	Azay-sur-Cher	Brigade verte intercommunale	Le May

3.2_LA LOCALISATION DES PROJETS D'EQUIPEMENT

La plupart des projets d'équipements portés ou soutenus par la communauté de communes de Touraine-Est Vallées ou les communes seront implantés à proximité des polarités existantes (voir carte ci-après) sauf pour les communes dont les polarités sont fortement exposées au risque d'inondation ou dont les centres urbains sont dépourvus de site de renouvellement urbain adapté (emprise et / ou desserte insuffisante, présence d'enjeux environnementaux).



Carte 1 : Les projets de services et d'équipements au sein de Touraine-Est Vallées

CHAPITRE 2 :

LES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET BESOINS EN MATIERE DE CONSOMMATION D'ESPACE

Ce chapitre présente les choix opérés par les élus de Touraine-Est Vallées en matière de gestion foncière et de maîtrise de l'urbanisation dans le cadre du PLUi. Il constitue une pièce clé du rapport de présentation : il explicite les fondements des options retenues, montre leur cohérence avec les objectifs nationaux de sobriété foncière (loi ALUR, loi Climat et Résilience) et justifie la trajectoire locale vers une consommation d'espace réduite et maîtrisée.

Il précise la manière dont le territoire a choisi de recentrer son développement autour des bourgs et de leurs abords immédiats, afin de renforcer les centralités, conforter les équipements existants, favoriser les mobilités alternatives et limiter l'urbanisation diffuse. Cette orientation s'inscrit dans une stratégie globale consistant à mobiliser d'abord les capacités internes du tissu urbain — densification, renouvellement urbain, mutation de secteurs déqualifiés — avant d'envisager, lorsque cela s'avère strictement nécessaire, le recours à des extensions urbaines maîtrisées.

La justification qui suit expose les arbitrages effectués entre densification, renouvellement et extensions, ainsi que les hypothèses de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) qui en résultent. Elle montre comment ces choix — fondés sur une analyse fine des gisements fonciers et des dynamiques locales — permettent de concilier les besoins de développement du territoire avec la préservation durable des ressources foncières, paysagères et agricoles.

1_LA STRATEGIE TERRITORIALE DE RECENTRAGE

La stratégie territoriale et urbaine du PLUi a été élaborée dans le cadre d'un processus partenarial étroit associant élus communaux et intercommunaux, experts et techniciens. L'alternance de comités de pilotage et d'ateliers territoriaux a permis de conso rbaine.

1- Affirmation des ambitions relatives à l'habitat, à l'économie, à l'environnement et à l'armature urbaine

En cohérence avec les stratégies locales thématiques (PCAET, PLH, stratégie de lider un positionnement partagé autour des grands enjeux de l'habitat, de l'économie, de l'environnement et de l'armature u

développement économique), et le cadre juridique national, les élus ont collectivement exprimé le programme quantitatif et qualitatif pour le PLUi à horizon 2035. Ce sont la définition des ambitions pour répondre notamment aux besoins du territoire.

2- Différenciation par la spatialisation des ambitions

Lors d'ateliers territoriaux dépassant volontairement le cadre communal, les élus ont traduit spatialement les ambitions en identifiant, qualifiant et hiérarchisant les espaces de projets selon trois objectifs : préservation, développement et renouvellement urbain.

Les quatre sous-territoires de TEV ont été retenus pour cette analyse :

- Monnaie
- Nord Loire : Reugny, Chançay, Vernou-sur-Brenne et Vouvray
- Entre Loire et Cher : La Ville-aux-Dames et Montlouis-sur-Loire
- Sud Cher : Azay-sur-Cher, Véretz et Larçay



Un test quantitatif, basé sur le foncier mobilisable, a été réalisé pour ces quatre sous-territoires afin d'étudier le potentiel réel de densification et d'effectuer les arbitrages nécessaires. Les possibilités d'extensions urbaines ont également été analysées et réévaluées.

1.1_UNE STRATEGIE TERRITORIALE ENTRE RECENTRAGE ET RECHERCHE D'UEN ARMATURE URBAINE

La stratégie territoriale de recentrage

La loi climat et résilience (LCR) et les orientations du SCoT énoncent notamment les objectifs suivants :

- Privilégier l'accueil des habitants dans les bourgs et à proximité des services et des transports
- Limiter la consommation d'espace

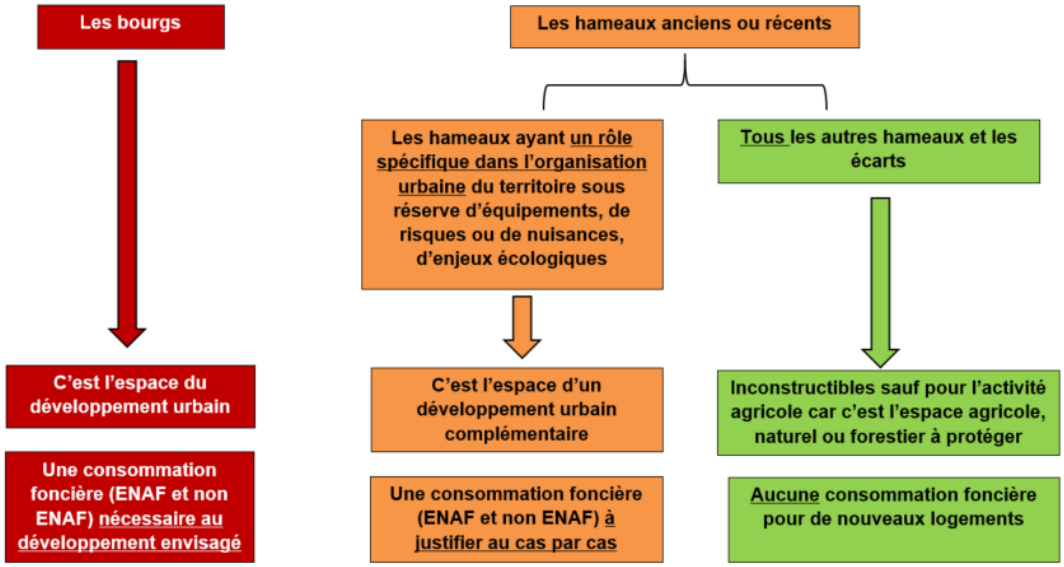
L'urbanisation dispersée présente en effet de nombreux inconvénients :

- **Fragilisation des espaces naturels et agricoles :** réduction de leur superficie, morcellement (fragmentation des continuités écologiques), augmentation des zones de contact avec l'activité agricole
- **Des coûts environnementaux :** artificialisation, appauvrissement des sols, augmentation et dégradation des eaux de ruissellement, pollution liée à la circulation automobile (air, réchauffement, pollution sonore)
- **Des coûts en termes d'équipements :** renforcement/entretien des réseaux, des voiries, ramassage scolaire, besoins de stationnements aux abords des équipements
- **Des impacts négatifs sur l'attractivité des centres :** éloignement, place importante à donner à la voiture au détriment de la qualité des espaces publics

Pour être en cohérence avec ces constats et objectifs nationaux et locaux, la stratégie proposée dans le cadre du PLUi est la suivante :

- Interdire les nouvelles constructions dans les hameaux à l'exception de certains espaces bien identifiés qui participent à la structure urbaine du territoire
- Prioriser la constructibilité dans les bourgs et à leurs abords

Figure 3 : Schéma de la stratégie territoriale de recentrage et hiérarchisation des espaces de projet



Un développement qui s'appuie sur une armature urbaine hiérarchisée

La production de logement et l'offre foncière mobilisée est répartie selon la place de la commune dans l'armature urbaine.

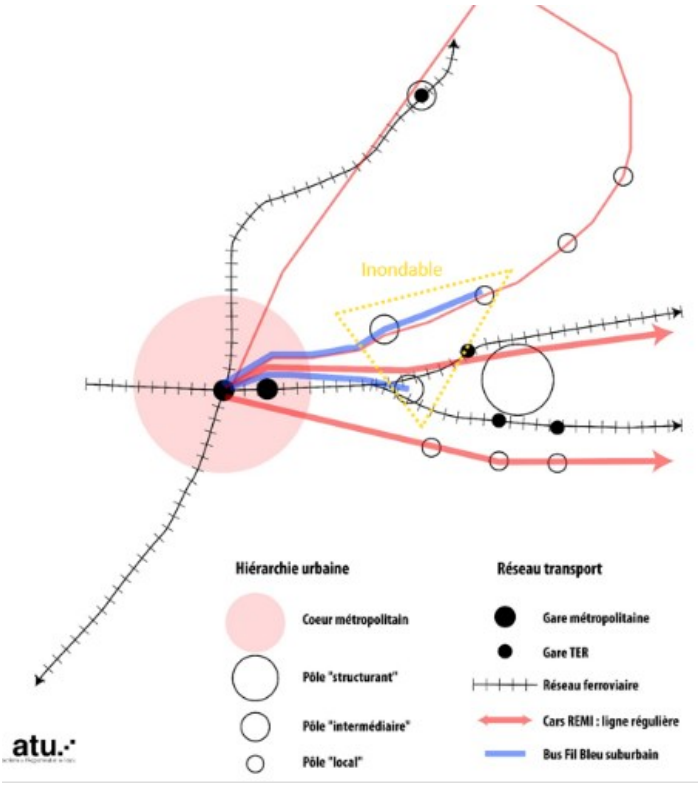
La définition de l'armature urbaine s'est appuyée sur le niveau d'équipement (cf. diagnostic services et équipements) et le niveau d'accessibilité des bourgs par les voies routières, les transports collectifs et les modes doux (cf. diagnostic mobilité).

- Un pôle structurant : Montlouis-sur-Loire ressort nettement en raison du plus grand nombre d'équipements et de services (77), par la présence de deux gares et d'axes routiers la reliant au cœur métropolitain
- Trois pôles intermédiaires : Monnaie, La Ville-aux-Dame et Vouvray dont deux couvertes par un PPRI

Ces 4 communes regroupent 72% de l'offre de services et commerces de Touraine-Est Vallées

- Des centres locaux : Véretz, Azay-sur-Cher, Larçay, Vernou-sur-Brenne et Reugny

Ils disposent d'une offre de proximité limitée autour d'une douzaine d'équipements du quotidien et / ou de proximité.



- Le village de Chançay ne répond pas aux critères retenus pour les centres locaux, faute de commerce alimentaire en 2017

Une armature urbaine identifiant certains hameaux mais avec des enjeux de limitation de la densification

En plus de l'identification des centralités urbaines et villageoises, une méthode a été travaillée afin de reconnaitre des hameaux « constitués », c'est-à-dire ceux participent à la structure urbaine du territoire, et qui peuvent donc accueillir de nouvelles constructions de logements.

Elle s'est, en premier lieu, appuyé sur des critères objectifs. Est considéré comme hameau :

- un espace urbanisé déconnecté de l'espace urbain (≥ 100 m) ;

- comprenant au moins 10 constructions à usage d'habitation ;

- ces habitations sont en continuité les unes avec les autres (parcelles bâties).

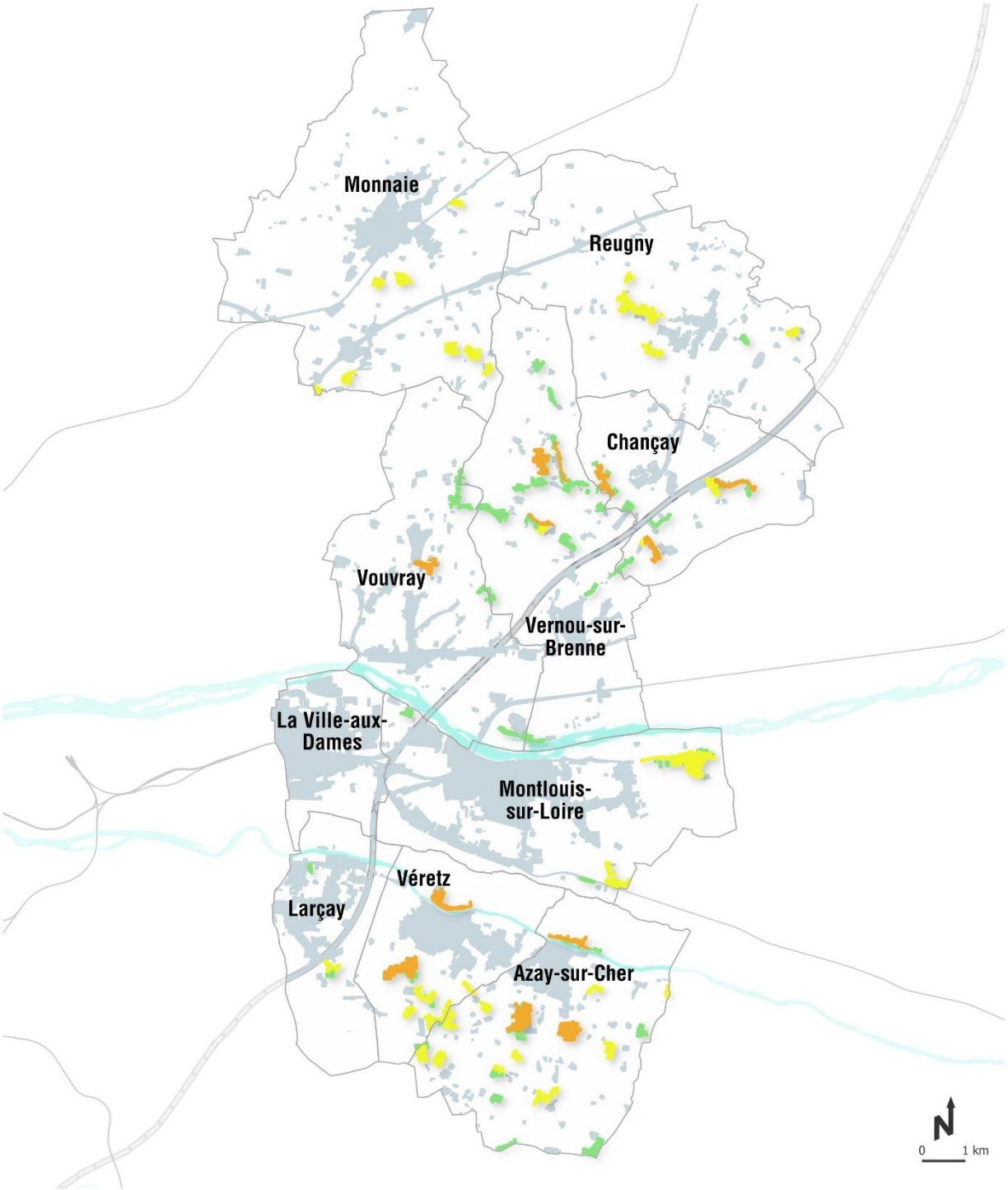
De cette première identification, des paramètres complémentaires ont été analysés afin de hiérarchiser ces espaces :

- Le niveau d'équipement : une desserte suffisante par les différents réseaux (eau potable, défense incendie, eaux usées, eaux pluviales), l'assainissement individuel, s'il est possible, n'étant pas considéré comme une contrainte, et l'absence de risque ou de nuisance majeure
- La participation de la structure urbaine des bourgs : proximité des bourgs et la qualité de la connexion avec ces derniers (pistes cyclables, trottoirs…), mixité des fonctions et notamment présence de la viticulture
- L'histoire

Cette analyse a permis de caractériser, 3 types de hameaux :

- **Hameaux insuffisamment équipés**
- **Hameaux équipés**
- **Les espaces participant de la structure urbaine des bourgs** : certaines vallées viticoles de Vernou-sur-Brenne et de Chançay, les bourgs élargis à Véretz et Azay-sur-Cher

Carte 5 : Hiérarchisation des hameaux de Touraine-Est Vallées



2_ LES CAPACITES DE DENSIFICATION

Une fois la reconnaissance de l'armature urbaine effectuée, l'identification du potentiel de densification a été menée. Depuis la loi ALUR de 2014, les documents d'urbanisme doivent intégrer une analyse précise de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis. Cette démarche vise à optimiser l'usage du foncier disponible en privilégiant le renouvellement urbain et la sobriété foncière avant d'envisager l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs.

Dans le cadre du PLUi de Touraine-Est Vallées (TEV), cette étude a permis d'identifier les potentiels d'évolution des tissus urbains constitués à l'échelle intercommunale. Sa méthodologie et ses résultats sont présentés ci-après afin d'éclairer les choix de planification et de justifier une gestion maîtrisée et économe du foncier.

2.1_POTENTIEL THEORIQUE DE DENSIFICATION

Définition de l'empreinte urbaine par l'ATU

Dans ce cadre, la délimitation de l'empreinte urbaine a constitué une étape fondamentale du travail. Cette empreinte permet d'identifier finement les espaces urbanisés ou en continuité directe du bâti existant, et sert de socle pour repérer et répartir les gisements mobilisables en densification.

L'empreinte urbaine a été définie à partir de la couche cadastrale PCI vecteur, en utilisant la parcelle comme unité géographique. La qualification de chaque parcelle — artificialisée ou non — s'est fondée sur l'exploitation des fichiers fonciers (préalablement à la publication des fichiers fonciers la base MAJIC III fut utiliser), qui constituent une référence nationale pour l'analyse du parc bâti et de l'occupation du sol.

Les Fichiers Fonciers / MAJIC III apportent en effet un niveau d'information détaillé sur :

- la présence de bâti (emprise, typologie, année de construction, nombre de locaux),
- la nature de l'occupation (habitation, activité, dépendances, équipements…),
- la structure et l'usage de la parcelle,
- la subdivision fiscale, permettant d'identifier les surfaces réellement occupées ou artificialisées lorsque la parcelle est de grande taille.

> *Les fichiers fonciers sont une base de données nationale produite initialement par la Direction générale des finances publiques (DGFiP) à partir des informations cadastrales et fiscales (notamment les données MAJIC), puis traitée, structurée et mise à disposition par le CEREMA depuis 2017. Leur création répond à un besoin croissant de disposer d'une référence homogène, annuelle et géolocalisée sur le bâti, les parcelles et l'occupation du sol, afin de faciliter les analyses territoriales, notamment en matière d'aménagement. Historiquement, avant leur mise à disposition, les collectivités ne disposaient que du cadastre brut ou de données hétérogènes, peu adaptées aux démarches analytiques. Le travail du CEREMA a permis de standardiser, qualifier et documenter ces données, ouvrant la voie à un usage large dans les politiques publiques, en particulier pour les documents d'urbanisme.*

Conformément aux recommandations du CEREMA, ces données sont particulièrement adaptées pour :

- qualifier le caractère artificialisé d'un terrain,
- distinguer les parcelles urbanisées de celles relevant des ENAF,
- fiabiliser les analyses de densification en s'appuyant non pas sur la simple présence de bâti, mais sur la réalité de l'usage du sol.

L'usage de ces données pour établir l'empreinte urbaine s'est appuyé sur un croisement avec les parcelles et les unités foncières, notamment au regard de leur taille :

- pour les parcelles inférieures à 2 000 m² qualifiées d'artificialisées, la totalité de la parcelle est intégrée à l'empreinte urbaine ;
- pour les parcelles supérieures à 2 000 m², la subdivision fiscale issue des fichiers fonciers permet d'identifier les zones réellement artificialisées à l'intérieur de la parcelle. Dans les cas où l'information n'est pas complète, une photo-interprétation vient consolider la qualification.

L'usage combiné du cadastre, des fichiers fonciers et de la photo-interprétation a ainsi permis de construire une empreinte urbaine fiable et conforme aux bonnes pratiques méthodologiques diffusées par le CEREMA.

Cette empreinte urbaine a constitué la base des traitement technique mais aussi un outils d'aide à la décision robuste à destination des collectivités parties prenantes de la définition du PLUi, afin de mieux distinguer tout au long de la démarche les parcelles déjà artificialisées (constitutives de l'empreinte), des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF).

Comme présenté ci-après, cette maille d'analyse a permis d'estimer de manière fiable les gisements de densification dans le PLUi de TEV.

Définition d'un potentiel théorique de densification

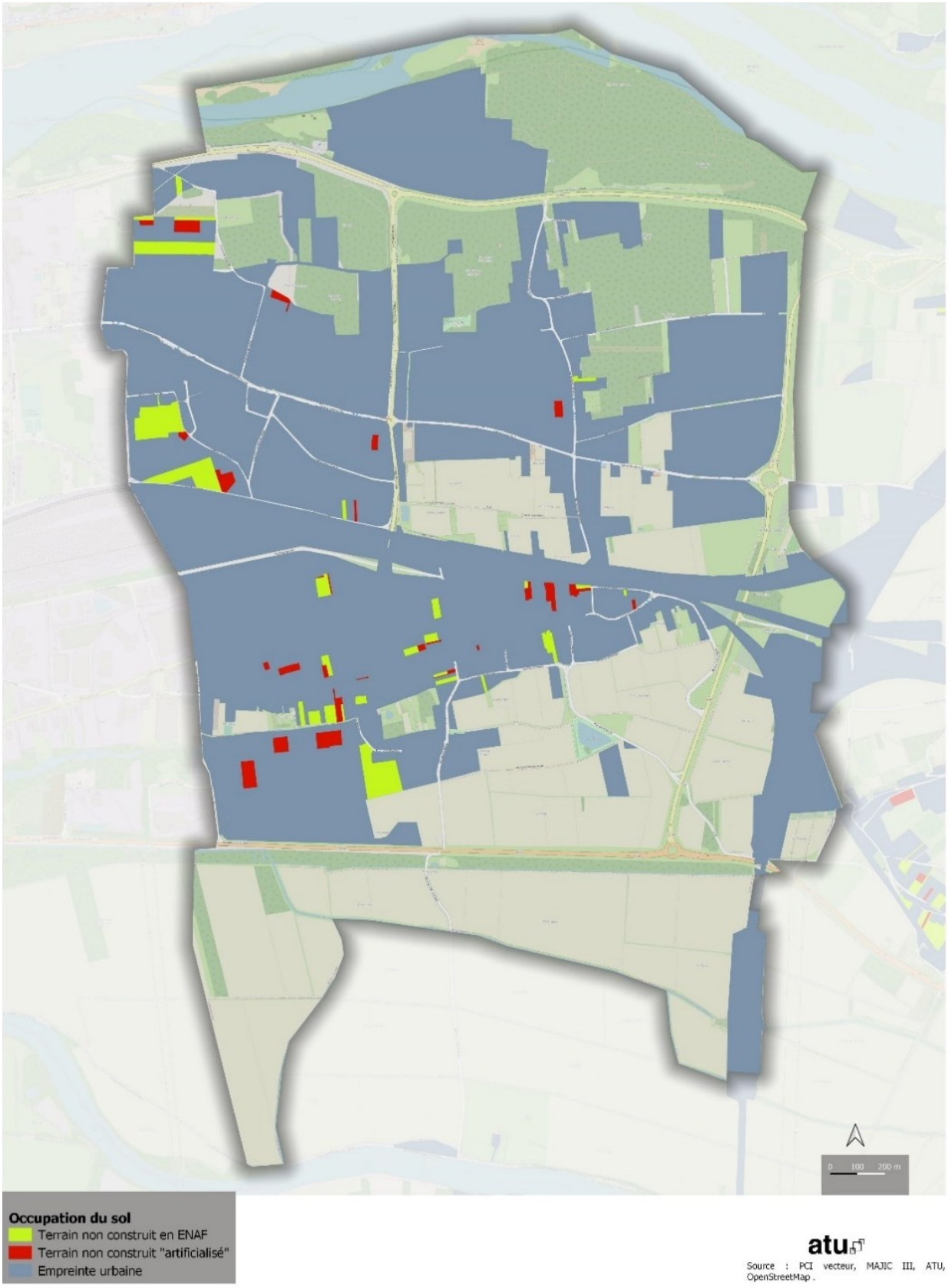
A la suite du travail de reconnaissance des empreintes urbaines, l'identification et l'analyse du potentiel théorique de densification a été le croisement des deux méthodologies citées ci-dessous :

Méthode 1 : Identification des parcelles non construites (dents creuses)

- Celles non construites qui sont considérées comme artificialisées dans le cadastre.
- Celles considérées comme ENAF dans l'empreinte urbaine (dents creuses). L'identification des parcelles en ENAF s'est appuyée sur la typologie de l'occupation du sol du cadastre : terres, vignes, verger, bois, prés, eau, landes.

Il est conclu que cette analyse n'est pas suffisante puisqu'elle n'identifie pas les espaces non bâtis hors dents creuses.

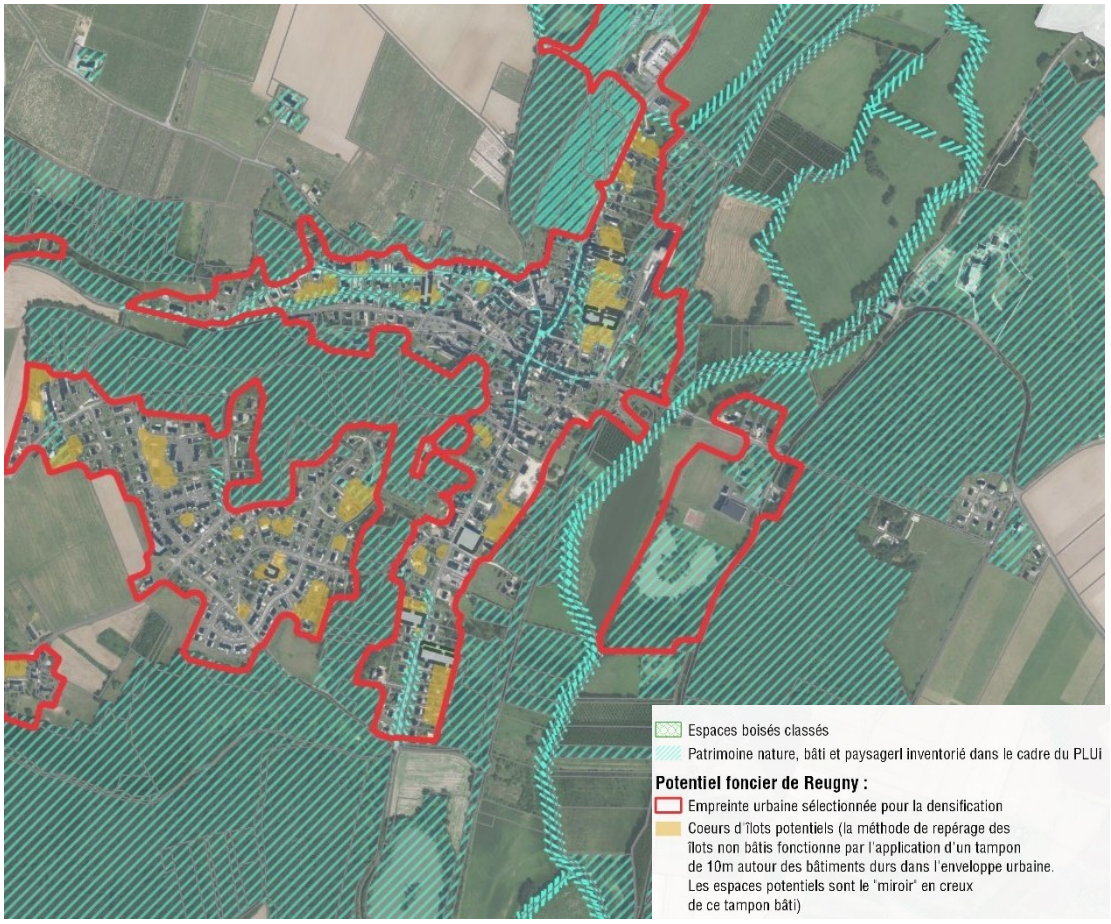
Carte 2 : Application de la méthode d'identification des dents creuses à La Ville-aux-Dames



Méthode 2 - Identification des espaces non bâtis

Pour cela, la méthode utilisée est une zone tampon de 10m autour des bâtiments au sein de l'empreinte urbaine. Elle permet de faire ressortir les lisières et les cœurs d'îlots qui peuvent être des parties de parcelles ou des regroupements de parcelles. Cette méthode a nécessité une analyse manuelle au cas par cas pour retirer notamment les espaces publics.

Carte 3 : Application de la méthode 2 sur le bourg de Reugny



Conclusion

Le croisement de ces deux méthodes constitue un indicateur particulièrement pertinent. Il permet de faire ressortir les capacités de densification des espaces et d'interroger l'opportunité, ou non, de les densifier. L'exemple de Montlouis-sur-Loire illustre clairement que le potentiel de densification se situe souvent dans les espaces périphériques et les hameaux, c'est-à-dire des secteurs relativement isolés. À l'inverse, certains espaces NAF se trouvent au cœur des bourgs, pourtant déjà équipés.

Un potentiel de densification apparaît également en lisière des espaces agricoles. Or, ces zones sont sensibles, tant du point de vue paysager que de celui de la cohabitation entre fonctions résidentielles et activités agricoles. Ce potentiel doit donc être apprécié et hiérarchisé avec prudence.

Par ailleurs, ce potentiel reste théorique : il ne prend pas en compte, par exemple, les conditions d'accès nécessaires à une division parcellaire ni l'occupation réelle du sol (arbres remarquables, éléments paysagers, etc.). Une autre limite réside dans le fait que l'exercice n'intègre ni les possibilités de démolition-reconstruction ni la présence éventuelle de friches.

2.2_UNE CARACTERISATION DES ESPACES POTENTIELLEMENT DENSIFIABLES

Par croisement avec les objectifs de reconcentration urbaine (présentés en 1.), le potentiel réel de densification a été qualifié au travers d'une analyse multicritère a été réalisée. Les indicateurs retenus sont les suivants :

- Trame verte et bleue, enjeux agricoles, risques (cf. État initial de l'environnement et diagnostic agricole)
- Patrimoine bâti et végétal (cf. diagnostic des formes urbaines et du patrimoine)
- Formes urbaines : l'urbanisation traditionnelle, les quartiers composés, les quartiers spontanés (cf. diagnostic des formes urbaines et du patrimoine)
- Polarités : équipements et services et périmètre de 500 mètres, gare et périmètre de 1 km (cf. diagnostic des services et équipements)
- Mobilité : transports en communs, liaisons douces (cf. diagnostic des mobilités)
- Hameaux
- Potentiel théorique de densification présenté (cf. dans le paragraphe ci-avant)
- Bâtiments énergivores (construit entre 1950 et 1989)
- Projets (coups partis) des communes

De cette analyse, trois types d'espaces ressortent qui présentent tous un potentiel de densification mais dont les enjeux sont différents :

Les espaces à enjeux fort en termes de densification et d'intensification urbaine

- Des quartiers composites proches de centres ou des polarités. Ils sont constitués d'éléments bâtis divers : constructions d'habitations variées, activités, équipements, commerces, sans organisation vraiment lisible. Ce sont souvent des espaces de transition en mutation entre deux types de quartiers, entre ville et campagne.

Ils présentent des enjeux de mixité des fonctions urbaines, de cohérence urbaine et architecturale (cohabitation de constructions, de volumétries variées, qualité et confort des espaces publics et de présence de la nature), de pertinence des projets de mutation (espaces publics, nouvelles constructions, renouvellement urbain).

- Des quartiers d'habitat individuel spontané dans les interstices entre les centre-bourgs et leur extension. Ces quartiers dits spontanés correspondent à des urbanisations qui se sont développées au coup par coup, par découpages successifs. Cela a le plus souvent généré des urbanisations décousues, consommatrices d'espaces et pauvres en espaces publics. Il s'agit alors d'espaces assez disparates en cours d'évolution. Ils présentent des enjeux :
- de qualité des espaces publics et de la desserte ;
- de relations avec les autres quartiers et les pôles d'équipements et de services ;
- de capacités et de conditions d'évolution, de densification ;
- de présence parfois d'un caractère verdoyant et arboré lié à la présence de jardins diversifiés.

- Quelques quartiers composés aux enjeux forts de restructuration, notamment les quartiers d'habitat collectif ancien à Monnaie et à Montlouis-sur-Loire. Ces opérations de logements collectifs forment des entités distinctes et homogènes par rapport à leur environnement, composés d'ilots ouverts autour d'espaces publics communs, souvent pauvres. Ils présentent des enjeux d'intégration dans le reste de la ville, de qualité des espaces publics ou collectifs, de présence d'espace verts, de requalification et d'adaptation des logements à l'évolution des modes de vie et aux impératifs environnementaux.

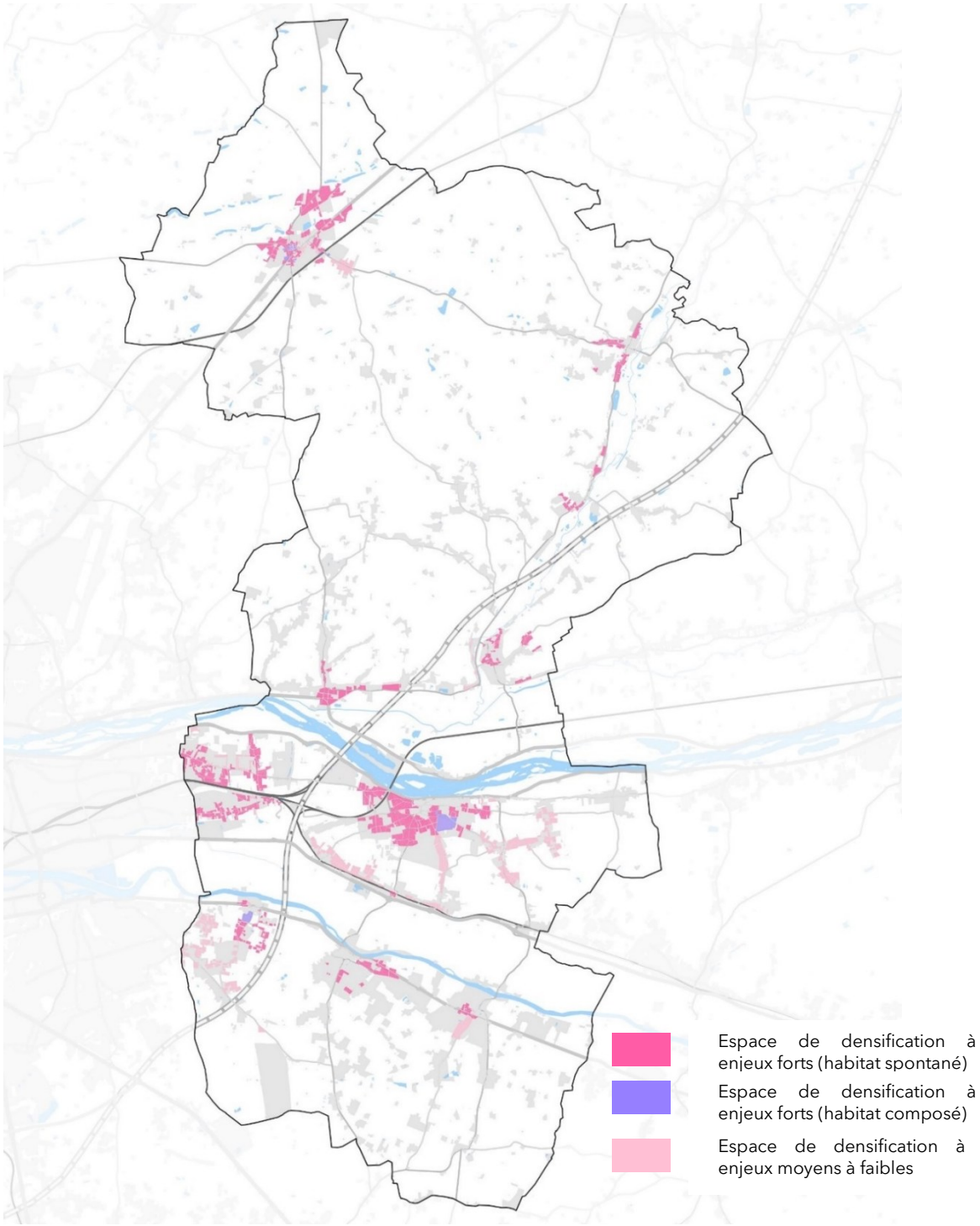
Il est à noter que la majeure partie de ces espaces n'est pas maitrisée du point de vue du foncier par les collectivités.

Les espaces à enjeux moyens à faibles en termes de densification urbaine

Ces espaces sont le plus souvent de l'habitat individuel spontané c'est-à-dire des espaces de maisons individuelles développés par découpages successifs des propriétés le long de voies menant aux bourgs, en entrée de ville ou en limite des bourgs constituant des limites avec l'espace agricole et naturel. Ils présentent un potentiel de densification mais dont l'intérêt interroge en raison de la distance des centralités, des transports en commun et très souvent d'une forte présence végétale qui est un atout tant du point de vue de l'adaptation des territoires au réchauffement climatique que du paysage.

Il est à noter que les quartiers d'habitat composé (les lotissements urbains, les quartiers mixtes) ne ressortent que très peu comme des espaces ayant un potentiel de densification à l'horizon du PLUi. En effet, ces quartiers issus du développement urbain depuis une cinquantaine d'années sont souvent le résultat d'opérations d'ensemble qui constituent, en soi, des morceaux de villes. La majorité de ces espaces sont des quartiers de maisons individuelles (lotissements urbains) mais on trouve aussi, dans les communes les plus urbaines, des opérations de logements collectifs et quelques-unes offrant une certaine diversité de logements (quelques ZAC). Cette urbanisation relativement récente présente peu d'enjeux de densification sauf les deux quartiers d'habitat collectifs indiqués en enjeux fort dans le paragraphe ci-avant.

Carte 4 : Hiérarchisation du potentiel de densification au sein de l'empreinte urbaine à Touraine-Est-Vallées



2.3_LA STRATEGIE DE DENSIFICATION AU SEIN DES BOURGS : TYPOLOGIE ET QUANTIFICATION

La typologie d'espaces en densification

Au terme de cette identification de la stratégie locale, le projet des élus vise à encourager la densification de 4 grandes types d'espace :

- Les centres élargis intégrant des espaces composites et des quartiers d'habitat spontané (Vouvray, Montlouis-sur-Loire, la Ville-aux-Dames), parfois traversés ou longés par une route départementale (Monnaie, Azay-sur-Cher, Véretz)
- Les espaces urbains autour des gares existantes ou futures notamment à Monnaie, Montlouis-sur-Loire, La Ville-aux-Dames
- Des quartiers d'habitat individuel spontané proches des centres (Chançay, Véretz, Reugny, le Grand Bourg à Azay-sur-Cher, Monnaie, Montlouis-sur-Loire, la Ville-aux-Dames…)
- L'opération d'habitat collectif de la Croix Blanche proche du centre de Montlouis-sur-Loire

A ces 4 grands types d'espace, 154 changements de destination de bâti ancien dans l'espace rural, principalement d'anciennes granges, vers de l'habitat sont rendues possibles dans le PLUi.

Certains espaces ne font pas l'objet d'un projet de densification pour des raisons :

- De présence de risques notamment soumis le risque inondation (PPRI)
- D'une forte qualité paysagère de certains quartiers qualifiés de verdoyant
- D'une composition urbaine présente principalement au sein des espaces composés et majoritairement des lotissements
- D'isolement et de l'absence de mode de transport alternatif à la voiture

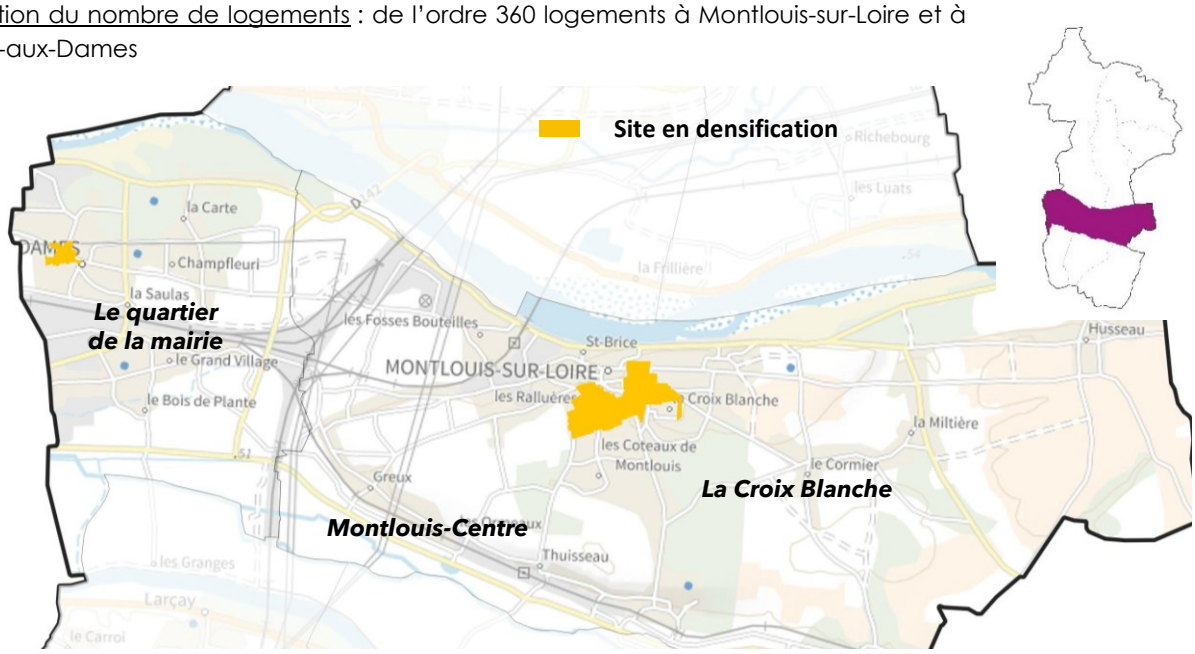
Une fois cette armature urbaine identifier, l'analyse à visé à délimiter l'empreinte urbaine et la capacité de densification existant au sein de ces tissus.

2.4_ZOOM SUR LES SITES DE PROJET

Une production d'environ 675 logements est estimée sur les 15 sites de projets faisant l'objet d'une OAP et d'un zonage ad hoc, principalement dans les centres (paragraphe ci-après).

Entre Loire et Cher

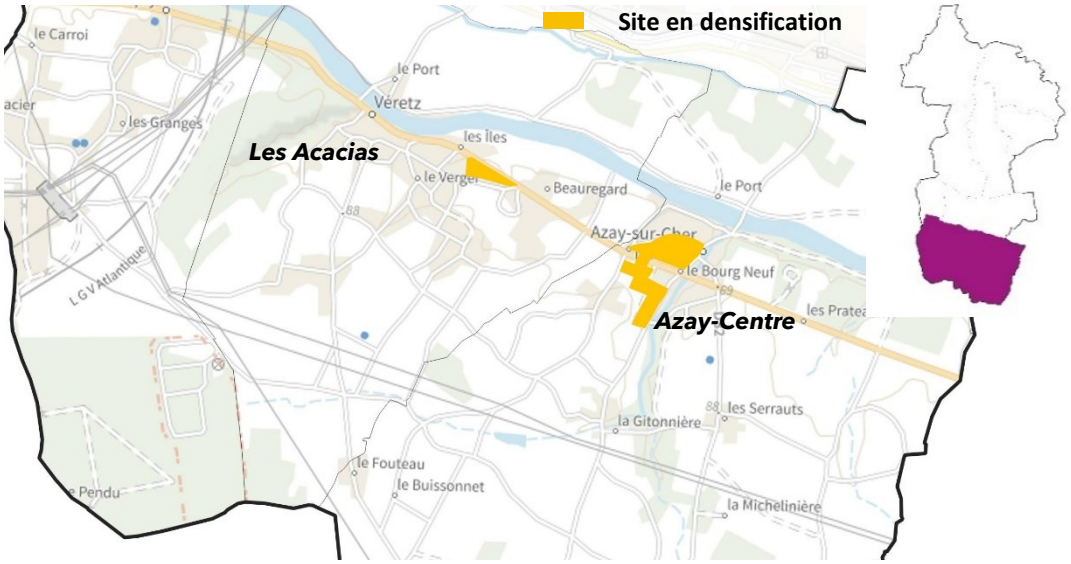
Estimation du nombre de logements : de l'ordre 360 logements à Montlouis-sur-Loire et à la Ville-aux-Dames



Carte 7 : Localisation des sites de projet en densification entre Loire et Cher

Sud Cher

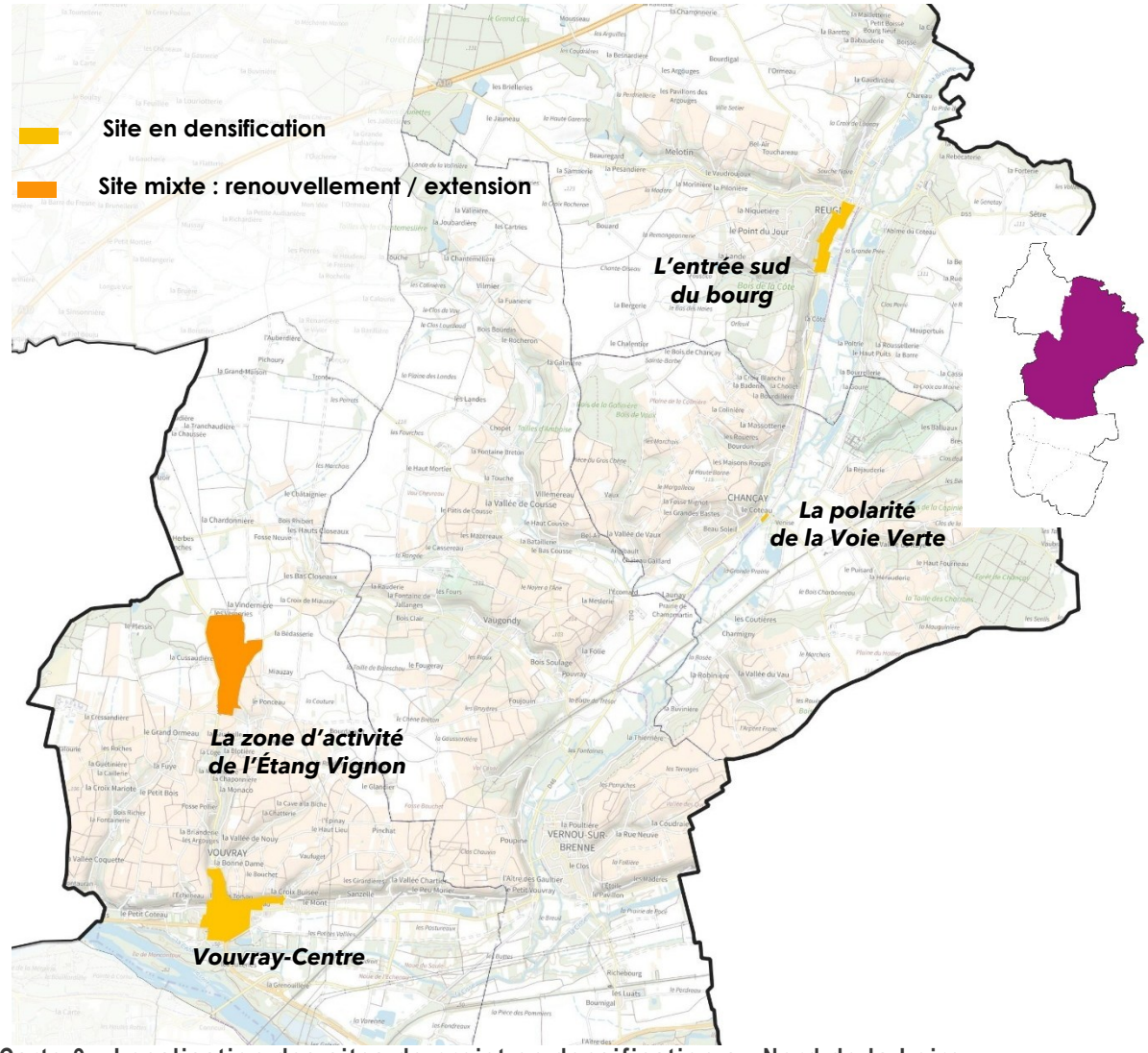
Estimation du nombre de logements : de l'ordre de 120 logements à Véretz et Azay-sur-Cher



Carte 8 : Localisation des sites de projet en densification au Sud du Cher

Nord Loire

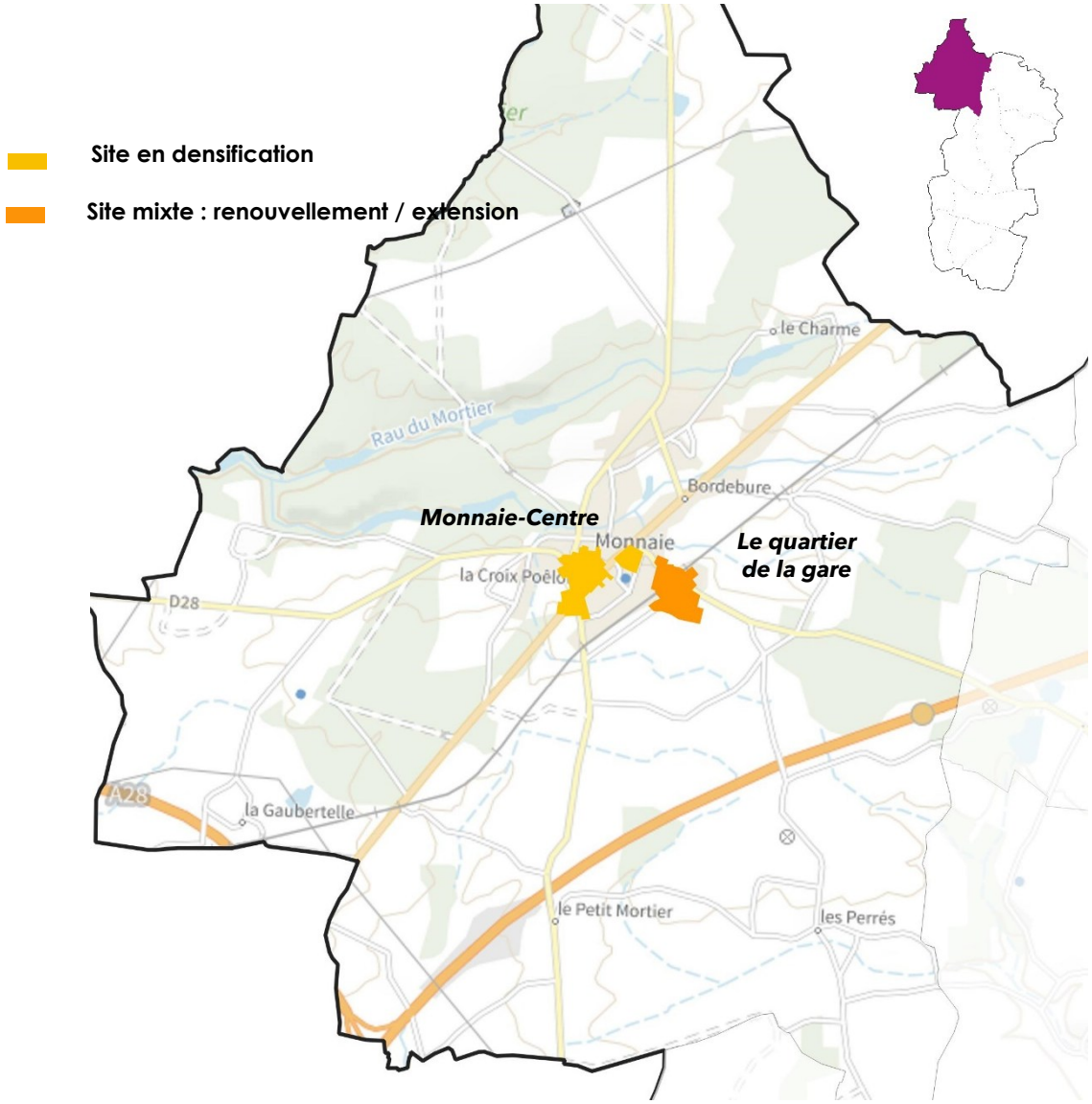
Estimation du nombre de logements : de l'ordre de 128 logements à Vouvray, Chançay et Reugny



Carte 9 : Localisation des sites de projet en densification au Nord de la Loire

Monnaie

Estimation du nombre de logements : de l'ordre de 60 logements à Monnaie



Carte 10 : Localisation des sites de projet en densification à Monnaie

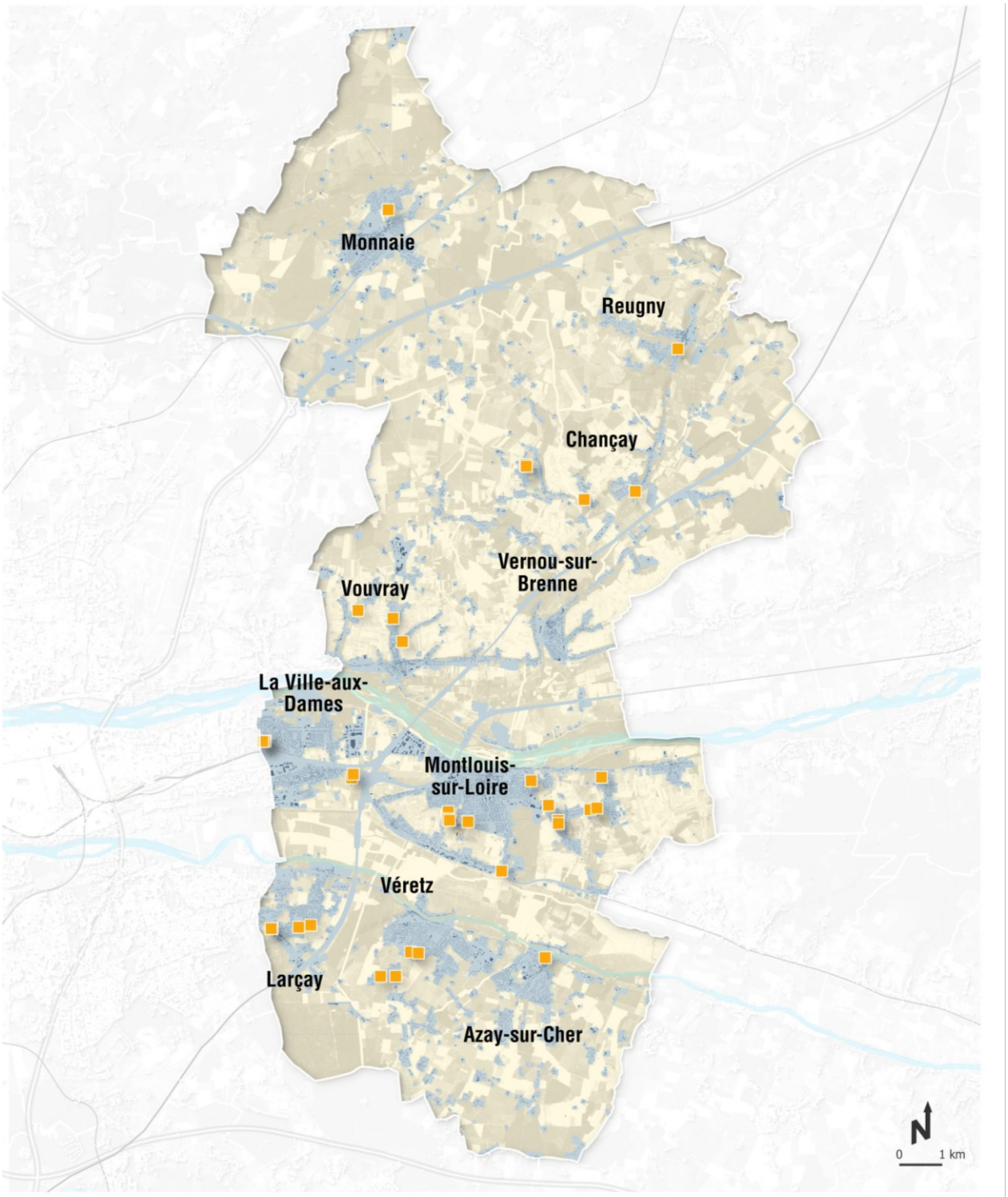
2.5_BILAN : LE VOLUME DE LOGEMENTS ESTIME EN DENSIFICATION

Il a été estimé que 50% des besoins en logements soit 1200 logements pouvaient être réalisés en densification en mobilisant le foncier suivant :

- Une production d'environ 675 logements est estimée sur les sites de projets faisant l'objet d'une OAP et d'un zonage ad hoc, principalement dans les centres (paragraphe ci-après).
- La production d'environ 300 logements est estimée en diffus par division parcellaire. Ce chiffre a été estimé en calculant le nombre de divisions de terrains autorisées par déclaration préalable (sans espace commun) ou par permis d'aménager (avec espaces communs : voie, espaces verts, ...) à Touraine-Est Vallées entre 2020 et 2023
- La production d'environ 200 logements sur environ 15ha de dents creuses en espaces naturels et agricoles (cf. carte ci-dessous). Le calcul des 15 ha de dents creuses inclut un coefficient de rétention de 50% car l'ensemble des parcelles est privé. Les parcelles en ENAF d'une taille inférieure à 2000 m² n'ont pas été retenues dans le calcul. La densité a été évaluée à 15 logements à l'hectare car le foncier en dents creuses se situe principalement dans des quartiers périphériques d'habitat individuel et verdoyant.
- La production d'environ 50 logements par changement de destination (soit 5 logements par an ce qui correspond au fil de l'eau à TEV).

  Le total de 1220 logements a été arrondi à 1200 logements.

Carte 6 : Les dents creuses en ENAF dans l'empreinte urbaine et hors zone d'activité à Touraine-Est Vallées



2_LES BESOINS EN MATIERE DE CONSOMMATION D'ESPACE POUR L'HABITAT (ENTRE 2025 ET FIN 2034)

L'analyse des capacités de densification du PLUi a montré que, malgré un potentiel significatif, celui-ci est insuffisant pour répondre à l'ensemble des besoins en logements. Le recours à des extensions urbaines ciblées a donc été nécessaire. Ces choix ont été réalisés dans le cadre des objectifs de résilience foncière de la communauté de communes, visant à préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers et à renforcer la compacité des bourgs. Le zonage adopté est cohérent avec les attentes de la loi Climat et Résilience, notamment en matière de trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), garantissant une urbanisation proportionnée et durable.

2.1_LES BESOINS POUR L'HABITAT ET LEUR TRADUCTION DANS LE PLUI

Rappel du potentiel de densification pour l'habitat (cf. détail Chapitre 2_2.2 La stratégie de densification au sein des bourgs)

Comme évoqué précédemment, l'analyse du potentiel de densification réalisée à l'échelle de Touraine - Est Vallées a constitué une étape décisive pour établir une gestion économe du foncier et l'inscription du territoire dans la mise en œuvre des objectifs de résilience foncière inscrit au PADD en cohérence avec le cap fixés par la loi Climat et Résilience.

Cette étude a mis en évidence qu'environ 1 200 logements — soit 50 % des besoins à l'horizon 2034 — peuvent être produits sans ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation, uniquement en mobilisant le foncier déjà intégré à l'enveloppe urbaine.

Les gisements identifiés se répartissent ainsi :

- Les sites stratégiques en densification des centres-bourgs avec encadrement par des OAP et zonages dédiés : environ 670 logements pourront être réalisés sur des sites hiérarchisés, bénéficiant d'un cadre réglementaire adapté. Cette orientation permet de renforcer les centralités, limiter l'étalement urbain et soutenir les commerces et services existants.
- La densification diffuse par divisions parcellaires : environ 300 logements sont attendus via la mobilisation progressive des grandes parcelles urbaines. Cette estimation repose sur l'analyse des dynamiques réelles de production observées ces dernières années sur le territoire, garantissant une démarche réaliste et soutenable.
- La mobilisation des dents creuses : environ 200 logements, produits selon une densité de référence de 15 logements/ha, cohérente avec le caractère paysager des quartiers et tissus concernés. L'activation de ces dents creuses contribue à réduire la pression sur les espaces agricoles et valorise des espaces résiduels aujourd'hui sous-utilisés, déjà desservis par les réseaux et à proximité des aménités urbaines.
- La production d'environ 50 logements par changements de destination soit 5 logements par an ce qui correspond au fil de l'eau à TEV. Cette approche s'inscrit pleinement dans l'objectif de renouvellement urbain et immobilier.

Ainsi, la stratégie de densification permet d'optimiser tous les leviers fonciers internes à l'enveloppe urbaine, démontrant la volonté du PLUi d'exploiter en priorité les espaces déjà urbanisés avant toute extension.

Le total de 1220 logements a été arrondi à 1200 logements.

Les besoins de consommation d'espace pour l'habitat : un recours maîtrisé aux extensions, justifié par la limite des capacités internes

Compte tenu de l'insuffisance des capacités de densification pour porter les ambitions de développement du territoire, le recours à des extensions d'urbanisation s'est révélé nécessaire, pour produire les 1 200 logements ne pouvant être accueillis en densification.

Compte tenu des densités urbaines moyenne envisagés sur le territoire, il est estimé que la production de ces 1200 logements nécessite la mobilisation de 54 ha en extension urbaine.

La réponse au besoin de consommation d'ENAF pour le développement d'habitat (et de zones mixtes) dans le zonage et les OAP

La définition des surfaces susceptibles d'être urbanisées dans le cadre du PLUi de TEV, en termes d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF), se décline comme suit :

- **Extensions urbaines** : environ **38 ha** de foncier en espaces naturels et agricoles sont nécessaires pour la production de **800 logements**, soit une moyenne de **20 logements/ha**.
- **ZAC des Hauts de Montlouis** : **15,7 ha** prévus pour environ **400 logements**, non comptabilisés ici car le projet est en cours de réalisation.
- **Densification dans l'empreinte urbaine** : **15 ha** de dents creuses (espaces NAF) nécessaires pour accueillir des logements supplémentaires (cf. Chapitre 2.2).
- **Habitat adapté à Véretz** : 0,5 ha.

Ce total de 53,5 ha a été arrondi à 54 ha.

Figure 4 : Synthèse de la consommation d'espace NAF pour l'habitat en réponse aux besoins

Commune	Nom du site	Surface (ha)	Foncier non comptabilisé (en ZAC en cours de réalisation)
Secteur de consommation d'espace dans l'empreinte urbaine à court moyen terme			
Azay-sur-Cher	Le May-le Clos du May	3,1	
La Ville-aux-Dames	La Carrée Mado Robin	1,4	
Ss total		**4,5**	
Secteur de consommation d'espace en extension à court moyen terme			
Azay-sur-Cher	Les Charpereaux	2,4	
Chançay	La Massoterie	0,7	
Larçay	La Plauderie	7,5	
Monnaie	La gare-Tourtellerie-Maison Rouge	7,9	
Montlouis-sur-Loire	Hauts-de-Montlouis		15,7
Reugny	La Raye	2,1	
Véretz	Bizeau Sud-coteau du Saveton	8,0	
La Ville-aux-Dames	Champs Daveau	1,8	
Ss total		**30**	15,7
Secteur de consommation d'espace en extension à long terme			
Azay-sur-Cher	Les Charpereaux	3,2	
Chançay	Nord garage	0,2	
La Ville-aux-Dames	Centre-La Saulas	0,3	
Ss total		**3,7**	
TOTAL		**38,6**	**15,7**

La somme des besoins en consommation d'espace ne correspond pas à la somme de surfaces des zones 1AUh et 2AUh figurant dans le tableau de surface des zones pour les raisons suivantes :

- La consommation d'espace de la zone 1AUhb3 (15,7 ha_ZAC des Hauts de Montlouis) n'est pas comptabilisée car la ZAC est en cours de réalisation ;
- Il n'y a pas de consommation d'espace concernant les zones 1AUHa51 (aménagement d'un parc à la Plaudrie à Larçay) et 1AUHb1 (polarité de la voie verte à Chançay sur des espaces artificialisés) soit environ 5 ha ;
- La consommation d'espace (2,6 ha) de la zone AUHb4 qui correspond au projet de renouvellement et d'extension autour de la salle Bizeau et des terrains de sport à Véretz est nettement plus faible que la surface de la zone (7,4 ha) car ont été retirés les terrains de sport, la salle Bizeau et la zone humide. L'OAP indiquant bien que la zone humide ne sera pas construite ;
- La consommation d'espace d'autres sites est plus faible que la superficie des zones car ils sont en partie artificialisés avec la présence de maisons ou d'exploitation agricole ou de voirie (la Saulas à La Ville-aux-Dames, la Massoterie à Chançay, Mado Robin et Champs Daveau à La Ville-aux-Dames ;
- Enfin le périmètre des zones AU se dessine à partir de l'axe de la voie donc une partie de la surface de la zone couvre de la voirie. Pour cette raison, la somme des besoins de consommation d'espace a été arrondie à 38 ha.

PS : La consommation d'espace a été calculée à partir des fichiers fonciers.

3_LES AUTRES BESOINS FONCIERS : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EQUIPEMENTS

3.1_UN FAIBLE POTENTIEL DE DENSIFICATION DES ZONES D'ACTIVITES

Peu de foncier disponible au sein des zones d'activité

L'offre de terrain nu théoriquement mobilisable au sein des zones d'activité économique de Touraine-Est Vallées représente une surface totale de **6,5 hectares**. Cette offre est très inégalement répartie à l'échelle intercommunale. Il est à noter que cette offre n'est pas maîtrisée par la collectivité.

Six zones d'activité sont totalement dépourvues de terrain constructible (les Fougerolles, Bois-de-Plante et Champmeslé à La Ville-aux-Dames ; Saule-Michaud et Thuisseau-les-Ormeaux à Montlouis-sur-Loire ; les Brosses à Larçay). Quatre autres zones d'activité disposent d'une offre particulièrement réduite (5 500 m^2 en moyenne par zone), deux zones d'activités (Étang Vignon, Conneuil) concentrant 66% de l'offre de terrains nus mobilisables. La zone d'activité de Conneuil est située en zone inondable (foncier mobilisable : 1,3 ha) tandis que la ZA de l'Étang Vignon à Vouvray (foncier mobilisable : 2,9 ha) présente une desserte routière insuffisante. Les espaces mobilisables à La Carte à Monnaie (foncier mobilisable : 2,1 ha) ont été retirés de l'analyse considérant qu'ils ne constituent pas des espaces de densification mais représentent des espaces naturels et agricoles en extension bien qu'ils soient au sein de la zone d'activité.

Quelques friches

À l'échelle intercommunale, on recense trois friches dont seulement une d'envergure : Il s'agit de l'ancien dépôt des essences de la base aérienne de Tours, situé au sud de la commune de Monnaie. Désaffecté en 2020, ce site s'étend sur 6,4 hectares et est desservi par la voie ferrée Tours-Château-Renault et la RD 910. Le foncier n'est pas maîtrisé. S'ajoutent deux friches de plus petite taille et isolées : le Bout du Potager (ancienne champignonnière) située en entrée de ville à Larçay et la friche Pinder située au Nord du hameau de la Feuillée à Monnaie. L'ensemble des friches représente une surface d'environ **9 ha**.

Figure 2 : Le foncier mobilisable au sein des zones d'activités de Touraine-Est Vallées

En italique ci-dessous : zone d'activité exposée au risque d'inondation

Zone d'activité économique (ZAE)	Commune, EPCI	Nombre d'emplois	En %	Terrains non bâtis mobilisables (m²)	en %
Fougerolles	La Ville-aux-Dames	1 046	20%		
Bois de plante	La Ville-aux-Dames	755	14%		
Champmeslé	La Ville-aux-Dames	198	3,80%		
Conneuil	Montlouis-sur-Loire	957	18%	13 500	21%
Saule Michaud	Montlouis-sur-Loire	354	6,80%		
Thuisseau-les-Ormeaux	Montlouis-sur-Loire	350	6,70%		
Qualiparc	Montlouis-sur-Loire	92	2%		
Étang vignon	Vouvray	983	19%	29 700	46%
Foujoin	Vernou-sur-Brenne	2	0,04%	5 080	8%
Launay	Vernou-sur-Brenne	9	0,20%	7 700	12%
Monnaie	La Carte	ND	ND		
La Pidellerie	Véretz	85	1,60%	7 250	11%
Brosses 1	Larçay	83	1,60%	-	
Brosses 2	Larçay	89	1,70%	-	
Brosses 3	Larçay	32	0,60%	-	
Le May	Azay-sur-Cher	181	3,50%	2 000	3%
Ensemble des ZAE	**Touraine-Est-Vallées**	**5 035**	100%	**65 230**	**100%**

Source : Touraine-Est Vallées, service du développement économique, novembre 2024

3.2_LA STRATEGIE DE DENSIFICATION AU SEIN DES ZONES D'ACTIVITE ET DES FRICHES

Il a été estimé que de l'ordre de 30% des besoins en locaux d'activité soit 27 000 m² de surface de plancher de locaux d'activité pouvaient être réalisés en densification à moyen / long termes :

- 15 600 m² de surface de plancher de locaux d'activité sur les 9 ha de friches.
- 11 400 m² de surface de plancher de locaux d'activité sur les 6,5 ha de foncier mobilisable en zone d'activité.

La méthode de calcul est la suivante :

- Une emprise bâtie de 35%, ce qui est au-dessus de l'emprise au sol moyenne des zones d'activités de TEV (27%) (cf. diagnostic économie). L'objectif étant d'optimiser davantage le foncier
- Un taux de rétention de 50% eu égard à l'absence de maitrise foncière de ces espaces

3.3_LES BESOINS DE CONSOMMATION D'ESPACE POUR LES ACTIVITES ECONOMIQUES

Rappel du potentiel de densification pour les activités économiques :

Il a été estimé que 30% des besoins en locaux d'activité soit 30 000 m² de surface de plancher de locaux d'activité pouvaient être réalisés en densification à moyen / long termes :

- 18 000 m² de surface de plancher de locaux d'activité sur les 9 ha de friches.
- 13 000 m² de surface de plancher de locaux d'activité sur les 6,5 ha de foncier mobilisable en zone d'activité

La méthode de calcul est la suivante :

- Une emprise bâtie de 35%, ce qui est au-dessus de l'emprise au sol moyenne des zones d'activités de TEV (27%) (cf. diagnostic économie). L'objectif étant d'optimiser davantage le foncier
- Un taux de rétention de 50% eu égard à l'absence de maitrise foncière de ces espaces

Les besoins pour les activités économiques :

La communauté de communes rencontre des difficultés à répondre aux demandes d'implantation d'entreprises sur le territoire par manque de foncier immédiatement disponible.

Environ 28 ha de foncier en extension sont estimés nécessaires pour implanter environ 67 000 m² de surface de plancher pour des activités économiques (soit une emprise bâtie de 35%) dont environ 4 ha de foncier pour le tourisme (stecal).

Un taux de rétention de 30% eu égard à la maitrise foncière partielle de ces espaces (maitrise uniquement du foncier de la future zone économique de la Carte à Monnaie).

Figure 5 : Synthèse de besoins en consommation d'espace pour l'activité économique

Secteur de consommation d'espace à court moyen terme	Surface (ha)
Le May-Azay-sur-Cher	3,8
La Carte-Monnaie	8,2
Etang Vignon-Vouvray	1,7
Secteurs pour l'activité touristique (stecal)	4,0
ss Total	17,7
Secteur de consommation d'espace à court moyen terme	
La Carte 2-Sud Ehpad (Monnaie) Etang Vignon (Vouvray)	10,3
ss Total	10,3
TOTAL	**28,0**

Les projets touristiques au sein de stecal sont :

- Le projet touristique d'aménagement d'une « forêt-jardin » dans la partie nord du parc de la Bourdaisière à Montlouis-sur Loire = 1ha
- L'étang du Marais à Montlouis-sur-Loire = 0,8 ha
- Le projet touristique du Mortier à Monnaie = 0,5 ha
- Le projet économique Da Vinci Lab à Reugny = 0,79 ha
- Le projet touristique du parc du château à Véretz = 1,80 ha

Pour 2 d'entre eux (le stecal du château à Monnaie et la Bourdaisière à Montlouis-sur-Loire), la consommation d'espace estimée ne correspond pas à la surface des stecal. Elle a été estimée à partir de l'emprise au sol autorisée dans le stecal pour être au plus près de la consommation d'espace réelle.

3.4LES BESOINS DE CONSOMMATION D'ESPACE POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

Rappel des projets (cf. tableau et carte chapitre 1_3. Le projet en matière d'équipement)

Les besoins en consommation d'espace pour les équipements

Environ 10,5 ha sont estimés nécessaires pour étendre les équipements existants et implanter ceux nécessaires à l'amélioration du service aux habitants. Parmi ces 10,5ha :

- Environ 5,5 ha se situent dans la zone urbaine : ils correspondent aux projets suivants :
  - Construction du gymnase à Monnaie : 1 ha
  - Extension du cimetière à La-Ville-aux-Dames : 1 ha
  - Construction d'une gendarmerie à Azay-sur-Cher : 0,5 ha

- Reconstruction de la salle Bizeau à Veretz : 1,5 ha
- Extension du foyer de vie La Bellangerie (adapei 37) : 1,5

- Environ 5 ha se situent au sein de stecal : ils correspond aux projets suivants :
  - Extension des terrains de sports dans la vallée de la Brenne à Reugny = 2 ha
  - Construction d'une gendarmerie à Vouvray = 7000 m²
  - Aménagement d'un parking de covoiturage à Vouvray = 360 m²
  - Des équipements de stockage pour les boues de la station d'épuration d' épuration de Vernou-sur-Brenne = 1800 m²
  - Aménagement d'un parking pour le cimetière à Vernou-sur-Brenne = 800 m²
  - Extension du centre équestre La Lambarderie à Azay-sur-Cher = 6500 m²
  - Extension du centre équestre Marigny à Azay-sur-Cher = 2200 m²
  - Extension du centre équestre La Vallée des rois à Azay-sur-Cher = 6400 m²
  - Extension de la station d'épuration à Chançay = 4400 m²

L'extension de la déchetterie à Montlouis-sur-Loire n'a pas été comptabilisé car elle est située sur une ancienne décharge.

Pour 4 d'entre eux, la consommation d'espace estimée correspond à la surface des stecal car cela correspond plus ou moins à la surface du projet. Pour 5 d'entre eux, la consommation d'espace a été estimée à partir de l'emprise au sol autorisée dans le stecal pour être au plus près de la consommation d'espace réelle.

- Aménagement d'un parking de co-voiturage à Vouvray
- Des équipements de stockage pour les boues de la station d'épuration d' épuration de Vernou-sur-Brenne
- Extension du centre équestre Marigny à Azay-sur-Cher
- Extension du centre équestre La Vallée des rois à Azay-sur-Cher
- Extension de la station d'épuration à Chançay

4_LA SYNTHESE DE LA CONSOMMATION D'ENAF PROJETEE PAR LE PLUI DE TEV

4.1_SYNTHESE DE LA CONSOMMATION D'ENAF PROJETEE PAR LE PLUI

Pour conclure, la consommation d'ENAF a été calibrée au plus juste des besoins communaux et intercommunaux en termes d'habitat, d'équipements publics et de développement économique. Le rythme moyen de la consommation d'espace, de l'ordre de 17 ha par an entre 2011 et 2020, serait ainsi contenu autour d'une moyenne de **9 ha par an entre 2025 et 2034**. Cela correspond à une enveloppe de l'ordre de **92 ha à horizon fin 2034.** Ainsi les enveloppes affectées à l'urbanisation future en extension au sein des documents d'urbanisme communaux sont réduites d'environ 85 ha.

L'objectif est de conserver la vocation actuelle : un territoire à dominante résidentielle dont la part d'activités économiques est à maintenir. Ainsi, la part de foncier dédiée aux activités économiques a légèrement augmentée par rapport aux dix dernières années.

- Environ 38 ha pour de l'habitat incluant les équipements pour répondre aux besoins de la population en place (desserrement des ménages, fonctionnement urbain) et de la population future auxquels s'ajoutent environ 15 ha en dents creuses dans les tissus urbains soit 57% du foncier dédié à l'habitat
- Environ 10,5 ha (11,5%) dédié aux équipements
- Environ 28 ha (30,5%) pour des activités économiques

Soit un total de 76,5 ha arrondi à 77 ha de consommation d'espace hors dents creuses (15 ha)

4.2_LA TRAJECTOIRE DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE DE TOURAINE EST VALLEE

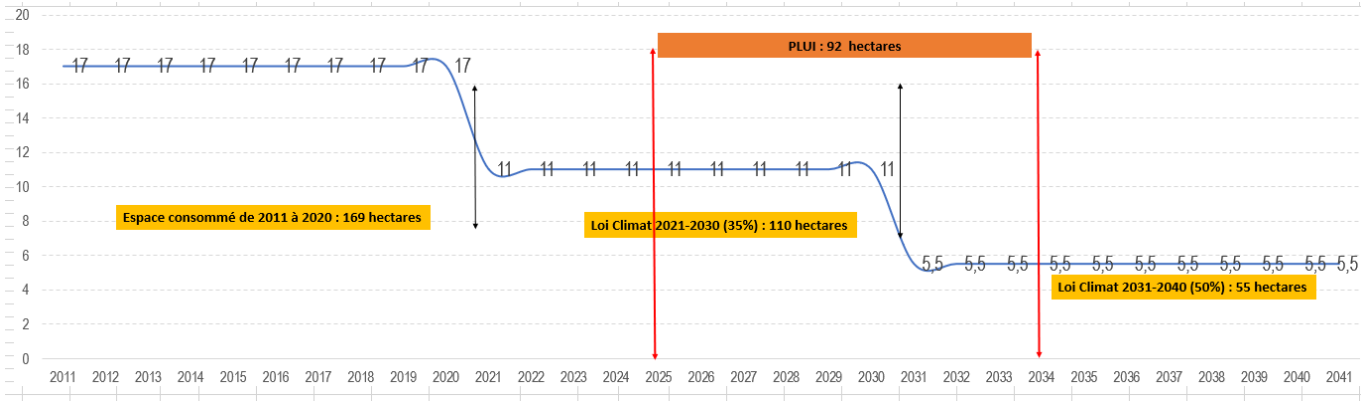
Trajectoire de réduction de la consommation d'espace de Touraine-Est Vallées

Comme le stipule l'article 191 de la loi Climat et Résilience sur la lutte contre l'artificialisation des sols « Le rythme de **consommation** d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers devra être divisé par deux d'ici 2030 afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute **artificialisation** nette des sols en 2050 » à l'échelle de la France.

L'ensemble des territoires doivent s'engager dans une trajectoire de réduction de la consommation d'espace.

Ainsi, la communauté de Touraine-Est Vallées vise en réduction de 35% (incluant les 15 ha de dents creuses) de la consommation d'espace pour la décennie 2021-2030 inclus puis une réduction de 50% lors de la décennie 2031-2040. Le rythme moyen annuel de consommation d'espace passera de 17 ha par an, à 11 ha par an entre 2021 et 2030 inclus puis à 5,5 ha par an. Le PLUI de Touraine-Est Vallées s'inscrivant sur la période 2025-2034, il est à cheval sur deux décennies.

Figure 6 : La trajectoire de réduction de la consommation d'espace entre 2011 et 2040



L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

1_REPONDRE A L'URGENCE ENVIRONNEMENTALE ET CLIMATIQUE

1.1_LUTTER CONTRE L'EROSION DE LA BIODIVERSITE

De nombreux espaces naturels remarquables, témoins de la richesse écologique sont présents sur le territoire (milieux aquatiques, zones humides, pelouses calcaires, boisements, réseaux de haies, prairies) et sont identifiés par des inventaires et des protections dont les sites Natura 2000 de la Loire.

Mais des pressions s'exercent sur les habitats naturels, les espèces animales et végétales. Elles sont liées aux aménagements urbains et aux infrastructures de transports qui viennent fragmenter et parfois détruire les milieux. Des pratiques agricoles et sylvicoles, et des aménagements hydrauliques sont parfois peu propices à la biodiversité.

Les enjeux auxquels répondent le PADD sont les suivants :

- La qualité des milieux naturels, des sols, des milieux humides, des masses d'eaux (rivières, étangs, etc.)
- La vitalité de la faune, de la flore et la lutte contre la disparition des espèces
- La qualité du cadre de vie des habitants et la santé du vivant dans son ensemble

C'est pourquoi les grandes orientations du PADD sont les suivantes :

Protéger la trame verte

- Préserver les continuités écologiques de l'espace naturel et agricole
- Mettre en valeur la nature dans les espaces urbains

Préserver la trame bleue

- Protéger et restaurer les continuités écologiques
- Retrouver les chemins naturels de l'eau dans les espaces urbains

1.2_VERS UN TERRITOIRE BAS-CARBONE A ENERGIE POSITIVE

Le territoire de Touraine-Est Vallées est confronté comme l'ensemble de la planète à un dérèglement climatique majeur, lié aux activités humaines. Pour en diminuer l'ampleur et tenter de contenir le réchauffement global autour de 2 degrés d'ici 2050, c'est collectivement que nous devons diminuer les émissions de gaz à effet de serre (GES) et nos consommations d'énergie. Touraine-Est Vallées s'est déjà engagée en ce sens à travers son Plan Climat Air Energie Territoire (PCAET) : il est ainsi prévu de réduire de 35% les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 et de 75% d'ici 2050. Les efforts sont à accélérer et le PLUi participe également à la mise en œuvre de ces objectifs.

En 2018, la production totale d'énergies renouvelables, toutes filières confondues correspond à 7% des consommations d'énergie sur le territoire, bien loin de l'objectif national de 32% en 2030. Le PCAET fixe des objectifs de production d'énergie renouvelable à hauteur de 20% de la consommation d'énergie du territoire

en 2030, et de 65% en 2050. Pour atteindre cet objectif, le PCAET projette le développement des panneaux photovoltaïques sur toitures, la production de l'énergie à partir de la biomasse par combustion ou méthanisation et dans les bâtiments, la récupération de la chaleur fatale des entreprises.

Les enjeux auxquels répondent le PADD sont les suivants :

- La diminution des émissions de gaz à effet de serre
- La sobriété énergétique
- Les capacités du territoire à séquestrer le carbone
- La production d'énergies renouvelables tout en veillant à leur intégration paysagère et environnementale

C'est pourquoi les grandes orientations du PADD sont les suivantes :

Pour un territoire bas carbone économe en énergie

- Recentrer le développement pour limiter les émissions de gaz à effet de serre
- Agir pour des constructions plus économes en énergie et proches des polarités
- Renforcer les puits de carbone pour atteindre la neutralité carbone
- Valoriser les déchets dans l'aménagement urbain

Vers un territoire à énergie positive

- Encourager la production d'énergies renouvelables sur les espaces bâtis existants ou futurs
- Cibler des espaces de production dans l'espace rural

1.3_AGIR POUR LE BIEN-ETRE ET LA SANTE DE TOUS

Hausse globale des températures, vagues de chaleur plus fréquentes et plus longues, sécheresses prolongées mais aussi épisodes de pluies intenses et gel tardif : ces aléas climatiques, auxquels nous sommes confrontés, vont aller en s'accentuant et auront de multiples répercutions sociales, économiques et environnementales.

Il s'agit de nous adapter à ces aléas pour rendre le territoire de Touraine-Est Vallées résiliant au dérèglement climatique : un défi vital pour tous, à mener en fonction des vulnérabilités du territoire et de la sensibilité des populations.

Certaines vulnérabilités locales sont aujourd'hui connues ; ilots de chaleur en zone urbaine, gels tardifs et sécheresses, risque inondation par débordement (3 PPRI sur le territoire), ruissellement et remontées de nappe, mouvements de terrain, risque incendie.

Les principaux axes routiers traversant le territoire sont au nord, l'A10 et la RD910, et au niveau des vallées de la Loire et du Cher, les RD140, RD751, RD976 et la RD952. Ces voies à grande circulation génèrent des risques et des nuisances ; transport de matières dangereuses, polluants atmosphériques, bruit. Les émissions de polluants atmosphériques sont globalement en baisse sur le territoire mais des dépassements de l'objectif de qualité sont observés pour certains polluants atmosphériques. Le PCAET a défini des objectifs afin d'améliorer la qualité de l'air en cohérence avec ceux du plan de protection de l'atmosphère de l'agglomération tourangelle.

Par ailleurs, les zones d'activité de Touraine-Est vallées concentrent un certain nombre d'installations classées pour la Protection de l'Environnement.

Les enjeux auxquels répondent le PADD sont les suivants :

- La santé face aux aléas climatiques
- Les atteintes aux personnes, aux biens et aux milieux naturels
- La qualité de l'air pour garantir la santé de tous les êtres vivants
- Les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport

C'est pourquoi les grandes orientations du PADD sont les suivantes :

Pour une adaptation aux nouvelles conditions climatiques

- Lutter contre les ilots de chaleur en milieu urbain
- Accroître la résilience aux risques naturels liés au territoire ligérien

Diminuer l'exposition des biens et des personnes et des milieux naturels aux risques technologiques et aux pollutions

- Prendre en compte le risque de pollution de l'air et les nuisances sonores liés aux déplacements routiers
- Prendre en compte les risques technologiques

1.4_OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

L'explication des besoins et termes de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers se situe au chapitre 2-3_ Les besoins en matière de consommation d'espace entre 2025 et fin 2034.

2_CULTIVER L'HERITAGE LIGERIEN

2.1_S'INSCRIRE DANS LA GEOGRAPHIE SPECIFIQUE DU VAL DE LOIRE

Le Val de Loire, patrimoine mondial de l'UNESCO, est « un paysage culturel façonné par des siècles d'interactions entre le fleuve, les terres qu'il irrigue et les populations qui s'y sont établies tout au long de l'histoire » (Site Val de Loire, patrimoine mondial). Le Plan de gestion du Val de Loire constitue un référentiel commun pour une gestion partagée. Au-delà du périmètre officiel, c'est tout le territoire de Touraine-Est Vallées qui participe à l'identité et à la richesse de cet héritage.

Le paysage du Val de Loire est caractérisé par la succession du Val avec ses varennes, de coteaux parfois abrupts, et de plateaux échancrés de nombreux vallons.

Les vallées, qu'elles soient celles de la Loire, du Cher ou de la Brenne ainsi que celles de petits cours d'eau parfois temporaires, sont des ensembles paysagers complexes. Elles constituent des espaces importants dans la vie des habitants et pour l'identité des communes traversées. La grande majorité des bourgs y sont implantés. Ce sont aussi des espaces touristiques qui inscrivent le territoire dans une géographie, un cadre de vie et un développement économique plus large.

L'alternance des plateaux agricoles ou viticoles et des vallées échancrées offre de vastes panoramas sur l'essence même du val de Loire. Ce paysage est très sensible aux « accidents » que peuvent constituer les émergences de constructions isolées, hors d'échelle, ou simplement mal insérées dans leur environnement.

Par ailleurs, l'urbanisation en s'étendant sur les plateaux a entrainé la multiplication des linéaires de contact entre les espaces habités et les terres agricoles, voire les espaces naturels. Cette confrontation est parfois brutale tant visuellement qu'en termes de cohabitation.

Enfin, le végétal est une composante à part entière du paysage ligérien : arbres ponctuant les espaces agricoles et viticoles, essences tropicales des grandes propriétés, arbres repères sur l'ensemble du territoire.

Les enjeux auxquels répond le PADD sont les suivants :

- la préservation des caractéristiques qui fondent la valeur universelle exceptionnelle

- le caractère identitaire des paysages : diversité, pérennité, caractéristiques

C'est pourquoi les grandes orientations du PADD sont les suivantes :

Habiter vallées et vallons

- La Loire : un fleuve à retrouver
- Le Cher : une vallée à parcourir
- La Brenne : un trait d'union porteur de projets
- La Choisille de Monnaie : l'eau au quotidien

Préserver les paysages ligériens

- Préserver les paysages ouverts de plateaux et de varennes
- Aménager les limites de l'urbanisation en interface avec les milieux agricoles et naturels
- Protéger le patrimoine végétal qui participe au paysage ligérien

2.2_UN HERITAGE LIGERIEN A RESPECTER

Au fil des siècles d'interactions entre le fleuve, son territoire et les personnes qui y habitent, un paysage rural et urbain s'est constitué. Cet environnement bâti comprend des éléments et des espaces urbains considérés comme patrimoniaux car ils témoignent du riche passé du territoire.

Les constructions considérées comme patrimoniales sont les témoins de l'épaisseur historique singulière du territoire. Au fil des siècles, des savoir-faire ont été mis en œuvre pour s'adapter au climat local, aux spécificités naturelles (relief, risques, vents dominants, ensoleillement, etc.) et pour satisfaire aux besoins des habitants (circuler, habiter, produire, cultiver, extraire, commercer, apprendre, soigner, défendre, se rassembler, …, voire se montrer, se mettre en valeur).

Une forme urbaine est un espace bâti d'une certaine taille qui présente une cohérence selon des critères qui interagissent : le type de constructions (architecture, volumétrie), les caractéristiques de l'espace public, la végétalisation, le relief et les relations entre ces éléments (rapport à l'espace public, rythme des rues, insertion dans la géographie, etc.). Elle dessine des silhouettes qui contribuent au caractère des paysages ligériens.

L'urbanisation traditionnelle témoigne du passé rural du territoire avec ses bourgs, ses hameaux ainsi que ses vallées habitées et ses coteaux troglodytiques. Pragmatique, elle présente de par son insertion dans son environnement, une économie d'espace et des qualités bioclimatiques précieuses.

Les enjeux auxquels répond le PADD sont les suivants :

- l'inscription des activités humaines et du développement futur dans cet environnement

C'est pourquoi les grandes orientations du PADD sont les suivantes :

Connaitre d'où l'on vient

- Identifier les éléments de patrimoine bâti témoins des siècles d'histoire du territoire.
- Comprendre la formation des bourgs et des espaces habités

Préserver les témoins du passé afin de comprendre d'où l'on vient

- Faire de toute intervention sur un élément de patrimoine bâti une chance pour sa préservation et sa mise en valeur architecturale et d'usage.
- Être attentif à la bonne insertion des nouvelles constructions dans l'environnement urbain patrimonial

Donner une nouvelle vie aux éléments patrimoniaux

- Faire vivre les grandes propriétés
- Favoriser l'occupation et la mise en valeur du patrimoine bâti dans le respect de ses caractéristiques architecturales
- Créer les conditions de la vitalité des vallées, coteaux ou hameaux viticoles

3_OEUVRER POUR UN TERRITOIRE OUVERT QUI SE DIVERSIFIE ET S'ENGAGE DANS UN DEVELOPPEMENT PLUS RAISONNE

Un développement plus soutenable sous-tend un rééquilibrage en renforçant la part des activités économiques, une poursuite de la croissance de l'offre de logements selon un modèle plus sobre et résilient, connecté à des mobilités alternatives à la voiture. Cette densification douce prend davantage en considération la présence de la nature, la qualité des sols, le cycle de l'eau, les risques naturels, les formes urbaines et architecturales adaptées au changement climatique.

3.1_PROMOUVOIR DE NOUVEAUX MODES D'HABITAT

Touraine-Est Vallées est un territoire résidentiel avec une croissance modérée de la population (0,8% par an entre 2009 et 2020), marqué par un vieillissement et une diminution de la taille des ménages importants. La production de logements est soutenue : entre 2009 et 2022, 3 054 logements ont été commencés soit 218 logements par an en moyenne.

Le parc de logements à dominante de maisons individuelles est en cours de diversification : 36% des logements commencés entre 2009 et 2022 sont des logements collectifs, 16% sont des logements individuels groupés. Le parc de logement social représente 12% du parc de résidences principales en 2020. Par ailleurs, les communes de Montlouis-sur-Loire et La Ville-aux-Dames doivent disposer d'au moins 20% de logements locatifs sociaux.

Le PLH 2019-2024 fixe comme objectif la construction de 221 logements par an soit 1 300 sur 6 ans dont :

- 21% de logements locatifs sociaux ;
- 34% de logements collectifs ;
- 54% de T3 ou moins.

Le bilan à mi-parcours (2020-2022) indique un dépassement des objectifs avec la construction de 259 logements par an (797 logements au total) et une répartition inégale de la production.

Le territoire est bien équipé en commerces et services, organisé spatialement selon quatre niveaux de rayonnement avec Montlouis-sur-Loire comme polarité structurante et la Ville-aux-Dames, Vouvray et Monnaie comme polarités intermédiaires. Près d'un commerce ou service sur deux est localisé entre Loire et Cher. L'offre commerciale est en forte progression mais le maintien des commerces dans les centres-bourgs est parfois difficile. Trois équipements sur quatre sont implantés dans les centres-villes et centres-bourgs.

Le territoire actuel résulte des spécificités liées à son histoire, sa géographie, ses richesses et ses risques, ses architectures, savoir-faire et modes d'occupation, etc. Nous héritons de ce cadre de vie pour l'habiter et préparer le futur. Le projet vise donc à s'appuyer sur les richesses du territoire pour construire cet avenir.

Depuis la fin du XXe siècle, sous l'influence de la périurbanisation de l'agglomération tourangelle, les bourgs se sont renforcés, certains devenant de véritables petites villes. La diversité des époques et des modalités de l'urbanisation a créé des espaces aux caractéristiques variées. La cohabitation des différents quartiers, très structurés ou édifiés au fil des opportunités, crée des espaces parfois composites qui constituent des cadres de vie en devenir. Un certain nombre de dents creuses notamment dans les espaces d'habitat individuel sont à investir dans le respect du contexte urbain et paysager. Les grandes voies qui ont été le support du développement deviennent souvent des coupures, voire des sources de nuisances ou de risques.

Enfin, l'espace agricole et naturel a été de plus en plus investi par les constructions. Un paysage mêlant des espaces de résidence, de travail, des infrastructures de déplacement s'est ainsi constitué.

Les enjeux auxquels répond le PADD sont les suivants :

- la vitalité démographique
- la mixité intergénérationnelle et sociale
- la réponse aux besoins diversifiés des habitants actuels et futurs
- l'adaptation de l'offre existante aux usages et au changement climatique
- une nouvelle offre d'équipements, de commerces et de services en cohérence avec l'évolution de la population

C'est pourquoi les grandes orientations du PADD sont les suivantes :

Accueillir de nouveaux habitants et atténuer les effets de vieillissement de la population en s'inscrivant dans les objectifs du PLH

- Créer les conditions pour une légère croissance démographique
- Répondre à la variété des parcours et cycles de vie en poursuivant la diversification de l'offre de logements

Prioriser le développement résidentiel dans les bourgs

- Renforcer l'organisation urbaine articulée autour de centres-villes et centres-bourgs vivants
- Requalifier les abords des voies routières
- Renforcer les espaces de nature qui participent de la qualité du cadre de vie des habitants
- Renforcer le service aux habitants

3.2_DECARBONER LES MOBILITES POUR LA DESSERTE DU TERRITOIRE ET DE SES CENTRALITES

Le territoire de Touraine-Est Vallées est raccordé à la Métropole et aux communautés de communes voisines, notamment celle du Val d'Amboise, par des axes routiers porteurs de développement résidentiel et/ou économique. Toutefois, il se caractérise par la présence d'éléments naturels (Cher et Loire) et artificiels (réseau ferroviaire) majeurs qui scindent le territoire en plusieurs parties et qui limitent les déplacements du Nord vers le Sud (et inversement). Par conséquent, la voiture reste le moyen de déplacement privilégié des habitants. Pour décarboner les mobilités du territoire, le projet ambitionne de créer les conditions pour favoriser l'usage des transports collectifs, accentuer les mobilités actives et développer les usages partagés de l'automobile. Il s'appuie sur les réseaux et offres de services existants et en projet (réseau ferroviaire, réseau cyclable, système des pôles d'échanges multimodaux…).

Les enjeux auxquels répond le PADD sont les suivants :

- L'accessibilité multimodale à la métropole et à l'ensemble des équipements, commerces et services de l'agglomération
- Les relations entre les différentes parties du territoire de Touraine-Est Vallées
- La mise en système des différents réseaux de déplacements
- La qualité des aménagements

C'est pourquoi les grandes orientations du PADD sont les suivantes :

Favoriser les modes actifs pour les déplacements du quotidien

- Poursuivre la réalisation d'itinéraires cyclables structurants à l'échelle communautaire via la mise en œuvre du schéma directeur
- Aménager des liaisons douces, piétons et vélos, de proximité
- Rééquilibrer les fonctions sur l'espace public
- Veiller à la qualité des aménagements

Faciliter la complémentarité des différents modes de déplacement

- Aménager et organiser des pôles d'échanges multimodaux
- Encourager l'intermodalité

3.3_RENFORCER LE POIDS ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

Touraine-Est Vallées compte 10581 emplois en 2017. La dynamique économique se caractérise par une croissance du nombre d'emplois jusqu'en 2012. L'économie présentielle est majoritaire car liée à la vocation résidentielle dominante du territoire : 6 emplois présents sur le territoire pour 10 actifs occupés y résidant en 2017. Cependant, les secteurs productifs (agriculture, industrie, construction) sont bien représentés. En particulier, la communauté de communes est le premier espace de production viticole de l'Agglomération Tourangelle. S'il n'y a pas de grand site touristique, le territoire est parsemé de pépites identitaires du paysage du Val de Loire et est parcouru par les deux grands itinéraires cyclables que sont le Cher et la Loire à vélo.

Deux axes routiers d'agglomération sont porteurs d'un développement économique qui se prolonge (RD140) ou qui pourrait se prolonger sur le territoire de Touraine-Est Vallées (RD910). 54% du foncier économique est impacté par le PPRI dont notamment les principales zones d'activité situées à la Ville-aux-Dames et Montlouis-sur-Loire. Les 16 zones d'activités regroupent un emploi sur deux. Les principales zones en termes d'emploi sont la zone commerciale des Fougerolles à La Ville-aux-Dames, la zone d'activité de Conneuil à Montlouis-sur-Loire et celle de l'Étang Vignon à Vouvray. La baisse du rythme de production de locaux d'activité dans les années 2010 (8440 m2 par an) est liée en partie à la contraction de l'offre foncière. Une dizaine d'hectare foncier est mobilisable à court moyen et long terme au sein des ZA, bien que souvent sous contrainte du risque inondation. Quelques friches sont présentes sur le territoire.

Les enjeux auxquels répondent le PADD sont les suivants :

- l'inscription au sein des dynamiques de développement métropolitaines, régionales et nationales
- le renforcement des filières les plus dynamiques
- la diversification des activités
- la cohabitation avec les espaces résidentiels
- la mise en valeur touristique

C'est pourquoi les grandes orientations du PADD sont les suivantes :

Accueillir de nouvelles entreprises

- Créer les conditions pour accueillir de nouveaux emplois et maintenir la vocation économique
- Proposer des espaces d'accueil diversifiés pour répondre aux besoins
- Faire participer l'activité économique à la vitalité des centres et des quartiers
- Insérer l'activité économique dans son environnement

Faire de l'agriculture un pilier du développement économique et un axe d'innovation

- Préserver l'activité agricole
- Valoriser et promouvoir la viticulture, une activité emblématique de Touraine-Est
- Faciliter la diversification de l'activité
- Gérer les cohabitations avec l'activité résidentielle

Développer un tourisme durable orienté vers la découverte du territoire

- Mettre en valeur les espaces naturels
- Qualifier et diversifier l'offre d'hébergement touristique dans le respect des sensibilités écologiques et paysagères

4_ DES VOCATIONS DIFFERENCIEES POUR DES TERRITOIRES CONTRASTES

Touraine-Est Vallées, un territoire ligérien de plateaux, de vallées et de varennes présente quatre grands espaces aux caractéristiques et trajectoires différentes : entre Loire et Cher (Montlouis-sur-Loire et La Ville-aux-dames), Sud Cher (Larçay, Véretz et Azay-sur-Cher), Nord Loire (Vouvray, Vernou-sur-Brenne, Reugny et Chançay) et Plateau Nord (Monnaie).

4.1_ENTRE LOIRE ET CHER, UN TERRITOIRE URBAIN QUI POURSUIT SON DEVELOPPEMENT DANS LA CONTINUITE DU CŒUR METROPOLITAIN : *MONTLOUIS-SUR-LOIRE ET LA VILLE-AUX-DAMES*

Ce territoire urbain dans la continuité du cœur de l'Agglomération Tourangelle, bien équipé et raccordé, au développement diversifié et dense, voit son attractivité augmentée avec l'amélioration de la desserte en transport en commun. Montlouis-sur-Loire affirme son rôle de polarité structurante tant résidentielle qu'économique. Contrainte par le risque inondation, La Ville-aux-Dames participe à sa mesure à cette dynamique.

L'enjeu auquel répond le PADD est le suivant :

- Le rôle de centralité des communes de Montlouis-sur-Loire et La Ville-aux-Dames

C'est pourquoi les grandes orientations du PADD sont les suivantes :

Organiser un développement mixte par une densification des quartiers existants et par des extensions dans la continuité des projets déjà engagés

- Une densification maitrisée et différenciée selon les espaces
- Construire des logements diversifiés dans les futurs quartiers
- Favoriser la mixité des fonctions
- Renforcer le développement économique
- Renforcer les dessertes ferroviaires

S'appuyer sur le paysage pour faire projet

- Renforcer la nature en ville et l'accès aux espaces naturels
- Protéger le paysage du Val de Loire

4.2_LE SUD-CHER, UN TERRITOIRE PERIURBAIN RESIDENTIEL A EQUIPER, MAILLER ET DENSIFIER : *LARCAY, VERETZ ET AZAY-SUR-CHER*

La RD976 qui emprunte la vallée du Cher constitue un axe de développement résidentiel de l'Agglomération Tourangelle. Ce territoire est multipolarisé au sein du tissu urbain mais sans fonction de service et d'équipement rayonnant au-delà. Il poursuit un développement à dominante résidentiel qui s'appuie sur des extensions et un renouvellement urbain qui se renforce et sur une diversification des formes urbaines à dominante individuelle.

Les enjeux auxquels répondent le PADD sont les suivants :

- l'accueil d'une partie du développement résidentiel du territoire
- l'offre en équipement des quartiers et le maillage des différentes polarités entre-elles
- la structuration de l'espace urbain

C'est pourquoi les grandes orientations du PADD sont les suivantes :

- Prolonger la vocation résidentielle de ces communes en prévoyant un développement équilibré
- Maintenir la vitalité des centres-bourgs anciens
- S'appuyer sur les polarités et sur les axes structurants pour se développer
- Composer avec les vallons, les protéger, les renforcer
- Protéger les paysages

Poursuivre les dynamiques engagées sur des espaces communs du Sud Cher, traits d'union de ce territoire

4.3_LE NORD-LOIRE, UN TERRITOIRE VITICOLE MAILLE PAR UN RESEAU DE VILLAGES ET DE PETITES VILLES *: VOUVRAY, VERNOU-SUR-BRENNE, REUGNY ET CHANCAY*

Le nord de la Loire est un territoire rural structuré par des vallées et soumis à des risques naturels. Les bourgs et les villages polarisent un territoire rural avec Vouvray comme polarité principale, chef-lieu de canton. Le développement résidentiel et économique y est modéré et préserve les richesses naturelles et viticoles. Les centres-bourgs et centres-villes vivants se renforcent en conjuguant avec le patrimoine et le risque inondation. Le mode de vie des vallées viticoles, espaces de cohabitation ancestrale d'une activité à dominante viticole et d'une fonction résidentielle est préservé.

Les enjeux auxquels répondent le PADD sont les suivants :

- la vitalité des centres-bourgs et leur capacité à rayonner sur leur territoire
- la vie avec les risques naturels (inondation, mouvements de terrain, ruissellement)
- la préservation des richesses patrimoniales, agricoles, naturelles et paysagères

C'est pourquoi les grandes orientations du PADD sont les suivantes :

- **Appuyer le développement sur des bourgs vivants**
- **Prévoir des espaces dédiés aux activités économiques**
- **Mettre en valeur les vallées et leurs vallons**

4.4_MONNAIE, UNE PETITE VILLE DYNAMIQUE A CONFORTER

Ce bourg du plateau nord de l'agglomération est un pôle économique et résidentiel en devenir. Le développement d'une gare, d'itinéraires cyclables, l'arrivée de nouvelles entreprises dans la continuité des sites économiques de la métropole de Tours vont renforcer son attractivité et ses liens avec les communes limitrophes et notamment Vouvray, Reugny et les communes rurales situées au Nord.

Les enjeux auxquels répondent le PADD sont les suivants :

- le positionnement de Monnaie au regard du développement nord de la métropole de Tours
- le rôle de Monnaie dans la structure urbaine de Touraine-Est Vallées
- la qualité urbaine des abords de la RD910

C'est pourquoi les grandes orientations du PADD sont les suivantes :

- **Poursuivre le développement résidentiel dans le bourg**
  - Valoriser le centre-ville
  - Poursuivre l'urbanisation de l'entrée Est du bourg en lien avec le pôle gare
  - Réaliser des extensions limitées proches du centre
  - Poursuivre la mise en valeur de la vallée de la Petite Choisille dans le bourg

- **Aménager une entrée Sud économique le long de la RD910**

L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) ET LEUR COHERENCE AVEC LE PADD

CHAPITRE 4 :

1_UNE INTRODUCTION GENERALE

Les OAP visent à donner les principes d'aménagement qui doivent guider la mise en œuvre des projets sur les principaux espaces à enjeux.

Dans le PLUi de Touraine-Est Vallées deux types d'OAP ont été élaborées :

des OAP concernant des sites spécifiques :

- des centres-villes ou centres-bourg ;
- deux sites d'activité économique majeurs pour le développement de TEV ;
- des espaces en mutations ;
- des zones d'urbanisation future.

des OAP dites « thématiques » :

- OAP « trame verte et bleue / nature en ville » ;
- OAP « patrimoine ».

2_LES OAP CONCERNANT DES SITES SPECIFIQUES

2.1_PRESENTATION

Liste des OAP sectorielles

Des centres-villes ou centres-bourg	Azay/C. : Azay-centre, le May Monnaie : Monnaie-centre Montlouis/L. : Montlouis-centre La Ville-aux-Dames : le quartier de la mairie Vouvray : Vouvray-centre
Des sites d'activités économiques majeurs pour le développement de TEV	Monnaie : la zone d'activité de la Carte Vouvray : la zone d'activité de l'Étang Vignon
Des espaces en mutations à renforcer	Azay/C. : le Bourg Neuf Chançay : la Polarité de la voie verte Monnaie : le quartier de la gare, Pasteur Montlouis/L. : la Croix Blanche Reugny : l'entrée sud du bourg Véretz : les Acacias
Des zones d'extension	Azay/C. : les Charpereaux Chançay : la Massoterie Larçay : la Plaudrie Monnaie : la Maison Rouge, la Tourtellerie Montlouis/L. : les Hauts de Montlouis Reugny : la Raye, le parc du château de La Vallière Véretz : le site Bizeau, le Coteau du Saveton La Ville-aux-Dames : la Carrée nord, Mado Robin, Champ Daveau

Les orientations du PADD auxquelles répondent les OAP

L'ensemble des orientations d'aménagement à destination principale d'habitat répondent aux orientations du PADD suivantes :

- Accueillir de nouveaux habitants et atténuer les effets de vieillissement de la population en s'inscrivant dans les objectifs du PLH ;

- Répondre à la variété des parcours et cycles de vie en poursuivant la diversification de l'offre de logements ;

- Renforcer les espaces de nature qui participent de la qualité du cadre de vie des habitants ;

- Aménager des liaisons douces, piétons et vélos, de proximité ;

- Préserver les témoins du passé ;

- Agir pour des constructions plus économes en énergie et proches des polarités.

L'ensemble des orientations d'aménagement à destination principale d'activités économiques répondent aux orientations du PADD suivantes :

-Accueillir de nouvelles entreprises ;

- Insérer l'activité économique dans son environnement.

2.2_AZAY-SUR-CHER : AZAY-CENTRE

La présentation du site

=> description synthétique

Implanté dans un vallon en rive sud du Cher, le bourg historique d'Azay-sur-Cher s'est progressivement développé vers le sud et l'ouest. Le noyau ancien est aujourd'hui toujours visible et préservé le long de la Grande Rue qui descend jusqu'au Cher.

Le développement urbain du bourg, qui s'est accéléré dans les années 1970 avec la périurbanisation de l'agglomération tourangelle, peut se résumer en trois séquences imbriquées : un regroupement d'équipements scolaires et sportifs, des aménagements morcelés le long de la RD 976, et un tissu de maisons individuelles (lotissements et diffus). Récemment, de nouvelles opérations de logements collectifs et intermédiaires se sont implantées en renforcement du centre.

=> ses enjeux

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

C'est pourquoi les prescriptions de l'OAP visent à poursuivre le renouvellement et la densification du centre-bourg de la commune et pour cela à :

- aménager une façade urbaine le long de la RD 976 ;
- engager la densification des secteurs d'urbanisation spontanés ;
- prévoir les besoins futurs d'extension des équipements ;
- optimiser la desserte viaire pour en limiter l'emprise ;
- poursuivre le réseau de circulations douces pour permettre de desservir les nouveaux quartiers, commerces et équipements ;
- accompagner le secteur de services et commerces de proximité rue de la Poste et place de la Poste en requalifiant l'espace public ;
- mettre en valeur les éléments bâtis remarquables et dégager des vues ;
- assurer des continuités végétales et accompagner le renouvellement du parc du Docteur Lebas ;
- poursuivre la frange plantée sur la rive sud de la rue de la Poste depuis le Clos du May, et accompagner les circulations douces structurantes par un traitement paysager.

En complément de celles présentées au « 2.1 présentation » concernant les OAP destinées à l'habitat, l'orientation d'aménagement répond aux orientations du PADD suivantes :

- renforcer l'organisation urbaine articulée autour de centres-villes et centres-bourgs vivants ;

- poursuivre le renouvellement urbain le long de la RD976 à Véretz (site des Acacias) et à Azay-sur-Cher (zone d'activité du May) ;

- requalifier les abords des voies routières ;

- organiser le développement et adapter les formes urbaines (implantation, végétalisation, fonctions urbaines) en prenant en compte les risques et nuisances ;

- renforcer le service aux habitants.

Le zonage retenu :

Secteur UPb, sous-secteur UAa1, sous-secteur UAb1, sous-secteur UPa2, sous-secteur 1AUHa3

2.3_AZAY-SUR-CHER : LE MAY

La présentation du site

=> description synthétique

Au cœur du bourg, à l'articulation entre équipements, commerces, quartiers résidentiels de toutes époques, et zone d'activités économiques, le site de cette OAP est desservi par la RD 976, axe dynamique du sud Cher. Il se trouve face au gymnase, sur la frange sud de cet axe, marquée par une alternance de maisons individuelles et de bâtiments d'activités (une partie de la zone d'activité communautaire, implantée en recul de la voie, et la station essence en plein centre).

Une zone humide a été identifiée sur une partie du site.

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

=> ses enjeux

- La requalification de la traversée de bourg le long de la RD 976

- L'intégration progressive d'un nouveau quartier mixte, amené à compléter et conforter le centre-bourg

- Un quartier d'articulation et de transition entre les différents tissus urbains qui l'entourent

- La préservation de la zone humide, le renforcement de l'offre en espaces verts et de la nature en ville

C'est pourquoi les prescriptions de l'OAP visent à la structuration d'un nouveau quartier et d'une articulation verte entre des tissus urbains aux fonctions diverses et pour cela à :

- requalifier la séquence de RD976 en lien avec la revalorisation de la traversée de bourg ;

- donner à voir la mixité urbaine du nouveau quartier et soigner l'intégration des activités économiques dans le quartier pour maintenir et valoriser la dominante économique du site ;

- intégrer une poche d'habitat en « couture urbaine » au sud et faciliter les parcours résidentiels ;

- organiser la desserte du site en tenant compte de la cohabitation entre activités et habitat (flux poids lourds, tous véhicules, et modes doux) ;

- intégrer de nouveaux espaces verts au cœur du site du May, proposer une mise à distance et une transition entre espaces actifs et espaces habités ;

- préserver la vitalité des sols, renforcer la présence de la nature en ville, protéger la zone humide et compenser les incidences résiduelles.

En complément de celles présentées au « 2.1 présentation » concernant les OAP destinées à l'habitat et à l'économie, l'orientation d'aménagement répond aux orientations du PADD suivantes :

- requalifier les abords des voies routières ;

- renforcer le service aux habitants ;

- organiser le développement et adapter les formes urbaines (implantation, végétalisation, fonctions urbaines) en prenant en compte les risques et nuisances ;

- connaître et hiérarchiser les zones humides pour mieux les prendre en compte dans l'aménagement, limiter leur altération et engager leur restauration.

Le zonage retenu

Secteur 1AUXb, sous-secteur UE1, sous-secteur 1AUHa2

2.4_MONNAIE : MONNAIE-CENTRE

La présentation du site

=> description synthétique

En limite nord du territoire de Touraine-est Vallées, reliée à Reugny par la RD5, la commune de Monnaie se trouve sur le plateau agricole de la Gâtine tourangelle. La commune constitue aussi une porte de la métropole tourangelle. La rue Nationale (RD 910) traverse l'ensemble du centre-bourg élargi. Elle dessine une grande diagonale coupant ce centre en deux, avec de fortes contraintes de trafic et une requalification souhaitable sur le moyen / long terme.

Le site s'étire de l'entrée de ville sud-ouest à la mairie et ses abords, en incluant le quartier du Coteau, ensemble de petits logements collectifs sociaux construit au milieu des années 1960,à l'emplacement d'anciennes vignes.

=> ses enjeux

- La requalification urbaine et paysagère de la séquence de la rue Nationale en entrée sud-ouest du centre-bourg

- La mutation du quartier du Coteau et sa reconnexion aux quartiers qui l'entourent

- La mise en valeur de la mairie et des liaisons vers le noyau historique

C'est pourquoi les prescriptions de l'OAP visent à requalifier ce site déstructuré en tant qu'articulation vers le cœur de ville et pour cela à :

- requalifier l'axe principal (rue Nationale) et le croisement avec les RD 28 et 47, en reconnectant entre eux les quartiers de part et d'autre de la rue Nationale ;

- désenclaver le quartier du Coteau, l'ouvrir en tant que « parc habité » reliant le centre ancien à la rue Nationale, et y renouveler l'offre d'habitat, sans le densifier davantage ;

- renforcer et valoriser la polarité d'équipements autour de la mairie ;

- composer une séquence paysagère accueillante sur l'entrée de ville ;

- réorganiser la répartition entre espaces publics et espaces privés au sein du quartier du Coteau, et mettre en valeur les liaisons vers ses franges nord et sud ;

- renforcer la présence de la nature en ville et lutter contre les ilots de chaleur urbain.

En complément de celles présentées au « 2.1 présentation » concernant les OAP destinées à l'habitat, l'orientation d'aménagement répond aux orientations du PADD suivantes :

- renforcer l'organisation urbaine articulée autour de centres-villes et centres-bourgs vivants ;

- valoriser le centre-ville ;

- renforcer le service aux habitants ;

- requalifier les abords des voies routières ;

- organiser le développement et adapter les formes urbaines (implantation, végétalisation, fonctions urbaines) en prenant en compte les risques et nuisances ;

- rééquilibrer les fonctions sur l'espace public.

Le zonage retenu

Zone UE, Secteur UAa, secteur UXe, secteur UBb, sous-secteur UAa2

2.5_MONTLOUIS-SUR-LOIRE : MONTLOUIS-CENTRE

La présentation du site

=> description synthétique

Montlouis-sur-Loire, pôle relais du SCOT, est la commune la plus peuplée de TEV avec plus de 11 000 habitants en 2021. Implanté en haut de coteau, sur la rive sud de la Loire, le bourg de Montlouis se trouve sur un promontoire entre deux voies de circulation très anciennes.

L'urbanisation du centre s'est développée à partir de ce noyau ancien, de manière concentrique vers le sud. Elle s'est faite d'une part par des opérations de lotissements individuels et des opérations de logements collectifs, de l'autre par la construction « au coup par coup » de maisons individuelles sur les parcelles agricoles resserrées.

Les franges sud et est du bourg ancien présentent ainsi, autour de polarités commerçantes et d'équipements, des îlots urbanisés assez hétéroclites, mais qui ont en commun d'avoir pu préserver des cœurs d'îlots arborés.

=> ses enjeux

- La structuration d'un centre élargi, et la valorisation des différents seuils qui entourent le centre-bourg historique

- La « nature en ville » : la densification des tissus résidentiels proche du centre, en préservant des cœurs d'îlots verdoyants et requalifiant le traitement paysager des espaces publics

- Le maillage doux à conforter et à prolonger, entre habitat et polarités de quartiers, et à travers le tissu résidentiel

- L'adaptation des espaces bâtis et non-bâtis au dérèglement climatique, et en particulier aux températures extrêmes

C'est pourquoi les prescriptions de l'OAP visent à l'intensification du centre-ville en restructurant les abords du noyau historique et pour cela à :

- accompagner le renouvellement et la structuration des îlots résidentiels en hiérarchisant les espaces de densification ;

- renforcer les polarités et leur accessibilité en poursuivant et en structurant le maillage doux sur l'ensemble des espaces publics du centre ;

- renforcer la nature en ville et l'accès aux grands espaces naturels tout en confortant et en prolongeant les trames paysagères existantes au sein des tissus urbanisés.

En complément de celles présentées au « 2.1 présentation » concernant les OAP destinées à l'habitat, l'orientation d'aménagement répond aux orientations du PADD suivantes :

- renforcer l'organisation urbaine articulée autour de centres-villes et centres-bourgs vivants ;

- poursuivre la densification des centres villes élargis et l'accompagner par une qualité renforcée des espaces publics, du végétal et du patrimoine ;

- renforcer le service aux habitants ;

- rééquilibrer les fonctions sur l'espace public.

Le zonage retenu

Secteur UAb, sous-secteur UAa3

2.6_LA VILLE-AUX-DAMES : LE QUARTIER DE LA MAIRIE

La présentation du site

=> description synthétique

Dans le prolongement de la rue Marcelle Cachin de Saint-Pierre-des-Corps, l'avenue Jeanne d'Arc, plus structurée et arborée, marque l'entrée ouest de La-Ville-Aux-Dames. Cet axe central de la commune, desservi par la ligne 50 du réseau Fil Bleu, est bordé de part et d'autre par un tissu résidentiel homogène et assez peu dense.

Le site couvre la séquence urbaine de cette avenue, située au « seuil » du centre-ville plus équipé de La-Ville-Aux-Dames, et englobe la mairie et l'église. Le traitement assez sommaire des espaces publics dessert l'ambiance de ce quartier.

=> ses enjeux

- La lisibilité d'un seuil urbain et sa valorisation en tant qu'espace public

- La révélation et mise en valeur du tissu bâti historique

- La reconnexion de cette séquence urbaine au patrimoine bâti et paysager alentour

- L'atténuation de la vulnérabilité au risque d'inondation

C'est pourquoi les prescriptions de l'OAP visent à requalifier l'entrée de ville et son patrimoine bâti et pour cela à :

- structurer les façades urbaines le long de l'avenue Jeanne d'Arc, tout en mettant en avant son caractère paysager ;

- aménager un plateau piétonnier ou une place publique, faciliter la desserte du secteur en valorisant les continuités douces ;

- redonner de la visibilité et de la cohérence aux différents bâtis anciens, et à leur composition d'ensemble ;

- structurer cette entrée de ville en s'appuyant sur la complémentarité entre différents programmes publics et institutionnels ;

- sur le long terme, envisager la densification douce et progressive des îlots résidentiels de ce secteur ;

- valoriser les espaces plantés existants dans la requalification des espaces publics et renforcer le lien entre ce seuil urbain et la coulée verte au sud.

En complément de celles présentées au « 2.1 présentation » concernant les OAP destinées à l'habitat, l'orientation d'aménagement répond aux orientations du PADD suivantes :

- renforcer l'organisation urbaine articulée autour de centres-villes et centres-bourgs vivants ;

- renforcer le service aux habitants ;

- requalifier les abords des voies routières ;

- organiser le développement et adapter les formes urbaines (implantation, végétalisation, fonctions urbaines) en prenant en compte les risques et nuisances ;

- rééquilibrer les fonctions sur l'espace public.

Le zonage retenu

Secteur UAb, secteur UAa, secteur UPb

2.7_VOUVRAY : VOUVRAY-CENTRE

La présentation du site

=> description synthétique

Chef-lieu de canton, la commune concentre un panel diversifié de commerces dont un supermarché et des équipements fédérateurs tel que le collège. Elle est desservie par le réseau de bus métropolitain.

Le bourg de Vouvray s'est implanté historiquement au débouché d'un vallon du Val de Loire. Sa morphologie urbaine est typique des villages de confluence :

- une urbanisation traditionnelle et troglodytique accrochée aux coteaux ;

- un bourg ancien implanté au débouché du vallon secondaire ;

- une urbanisation plus récente qui s'est développée dans la varenne malgré la vulnérabilité de ce secteur vis-à-vis du risque inondation et des extensions pavillonnaires débouchant des vallons sur le plateau viticole.

=> ses enjeux

- La vitalité du centre-ville : la diversité des fonctions, l'accessibilité, la qualité des espaces publics

- La qualité de la façade urbaine, commerçante et touristique, accrochée à la levée de la Loire au sud

- La silhouette du centre-bourg, avec son caractère patrimonial ligérien

- La cohérence des îlots urbains entre levée de la Loire et coteau

- Les relations au grand paysage des bords de Loire et de Cisse

- La rareté du foncier constructible

C'est pourquoi les prescriptions de l'OAP visent à valoriser la silhouette de cette petite ville ligérienne et pour cela à :

- requalifier d'une part la séquence d'entrée de bourg au sud (RD952) en tant que balcon sur le centre et ses coteaux, de l'autre l'axe nord-sud (RD46 /47) ;

- renouveler et densifier le tissu urbain sur les îlots du centre, en cohérence avec les connexions douces actuelles et futures, tout en revalorisant la trame verte en fond de vallon ;

- préserver l'étagement de l'ossature urbaine et les vues remarquables dans la manière d'aménager les coteaux ;

- requalifier l'ensemble des voiries et espaces publics qui relient entre eux les équipements sur la frange est du centre bourg ;

- renforcer la place des jardins et de la végétation en cœurs d'îlots sur l'ensemble du centre dense ;

- retrouver des liens vers la Loire et la Cisse.

En complément de celles présentées au « 2.1 présentation » concernant les OAP destinées à l'habitat, l'orientation d'aménagement répond aux orientations du PADD suivantes :

- renforcer l'organisation urbaine articulée autour de centres-villes et centres-bourgs vivants ;
- préserver et favoriser la vitalité commerciale des centres-bourgs ;
- faire participer l'activité économique à la vitalité des centres et des quartiers ;
- renforcer le service aux habitants ;
- comprendre la formation des bourgs et des espaces habités ;
- requalifier les abords des voies routières ;
- rééquilibrer les fonctions sur l'espace public ;
- renforcer le lien entre le centre de Vouvray et la vallée de la Loire et la Cisse.

Le zonage retenu

Zone UE, zone N, secteur UAa, secteur UPd, secteur UPa, secteur UCa, sous-secteur UAa7, sous-secteur UPd1

2.8_MONNAIE : LA ZONE D'ACTIVITE DE LA CARTE

La présentation du site

=> description synthétique

La zone d'activité de la Carte est un pôle économique prioritaire bénéficiant d'une situation stratégique :

- Le long de l'axe reliant Tours à Vendôme (RD 910), non loin de la porte de Parçay-Meslay sur l'autoroute A10 et de l'embranchement avec l'autoroute A28 ;
- À proximité des zones d'activités du nord de la métropole tourangelle ;
- Proche de l'ancien dépôt des essences des Armées en voie de reconversion, au sud-est de la voie ferrée ;
- En entrée de ville, à proximité des quartiers habités et des services du centre-ville de Monnaie.

Cette zone d'activité est séparée des quartiers habités : à l'est de la RD 910, par le vallon d'un affluent de la Choisille de Monnaie, à l'ouest par un boisement. Le développement de ce site d'activité est une opportunité pour requalifier l'entrée de ville sud de la commune.

=> ses enjeux

- La qualification de l'entrée de ville sud de Monnaie

- L'affirmation d'une polarité économique prioritaire

- La prise en compte de la situation paysagère

- La préservation des boisements, des haies et du vallon humide participant à la trame verte et bleue et la protection des corridors écologiques

- La préservation d'une partie de la zone humide et du fonctionnement hydraulique du secteur

C'est pourquoi les prescriptions de l'OAP visent à renforcer cette zone d'activité prioritaire tout en qualifiant l'entrée de ville sud de Monnaie et pour cela à :

- traiter la façade urbaine et paysagère le long de la RD 910 en organisant la desserte de la ZA et en créant un carrefour sécurisé sur cet axe ;

- proposer un village d'entreprises en cœur de quartier ;

- relier par des connexions douces la zone d'activité et les quartiers habités jusqu'au centre-ville ;

- proposer l'implantation d'un projet photovoltaïque en limite sud du site ;

- optimiser l'extension de la zone autour des éléments de paysage et préserver le vallon humide identifié comme corridor écologique des milieux aquatiques par le traitement d'une coupure paysagère entre la zone d'activité et les quartiers habités ;

- préserver les corridors écologiques boisés et organiser un maillage végétal au sein de la zone, relié au paysage alentour ;

- protéger la zone humide et compenser les incidences résiduelles.

En complément de celles présentées au « 2.1 présentation » concernant les OAP destinées aux activités économiques, l'orientation d'aménagement répond aux orientations du PADD suivantes :

- aménager de futurs pôles économiques ;

- préserver les continuités écologiques de l'espace naturel et agricole ;

- requalifier les abords des voies routières ;

- aménager les limites de l'urbanisation en interface avec les milieux agricoles et naturels ;

- aménager une entrée sud économique le long de la RD910 ;

- optimiser les extensions urbaines ;

- retrouver les chemins naturels de l'eau dans les espaces urbains.

Le zonage retenu

Secteur 2AUx, sous-secteur UXb1, sous-secteur 1AUXa1, STECAL Ame1

2.9_VOUVRAY : LA ZONE D'ACTIVITE DE L'ÉTANG VIGNON

La présentation du site

=> description synthétique

La zone d'activité de l'Étang Vignon est une polarité économique importante, elle constitue le second site d'emplois de Touraine-Est Vallées après la zone d'activité Conneuil à Montlouis-sur-Loire. Sa programmation présente deux grandes tendances : l'industrie et la viticulture.

Ainsi, deux établissements industriels, implantés sur des grands terrains, sont en développement et en recherche d'espace pour s'agrandir. En parallèle, des activités se renforcent autour de la viticulture, de son négoce et de ses services associés.

Située sur le plateau, environ deux kilomètres au nord du bourg de Vouvray, la zone d'activité de l'Étang Vignon participe à l'entrée de ville de la commune depuis Monnaie et l'autoroute A10. Elle s'étend sur près d'un kilomètre le long de la RD 47 (route de Monnaie), entre le hameau du Cassoir et la propriété Verneries. Cette départementale reliant Monnaie à Vouvray est aussi un axe important pour rejoindre la RD 910 (route vers Paris) et la RD 952 (route d'Orléans). La zone d'activité est aussi traversée d'est en ouest par la route de l'Étang Vignon.

=> ses enjeux

- L'enjeu de façade le long de la RD47 face à l'espace agricole
- L'efficacité foncière dans le renouvellement et l'extension de la zone
- Les conditions d'accès à la zone d'activité
- Le traitement des lisières avec les espaces agricoles
- La préservation du vallon humide et de la zone humide en limite de site et la prise en compte de la gestion de l'eau pluviale
- Le renforcement du corridor écologique au nord

C'est pourquoi les prescriptions de l'OAP visent à développer ce site économique d'envergure intercommunale sur un plateau agricole et pour cela à :

- traiter la façade le long de la RD 47 comme une lisière paysagère et une vitrine ;
- optimiser l'urbanisation de la zone et prévoir une nouvelle offre foncière à vocation économique ;
- créer un parking paysager ;
- préserver et mettre en valeur le vallon humide, notamment par la création d'un cheminement doux ;
- renforcer le corridor boisé et la trame végétale.

En complément de celles présentées au « 2.1 présentation » concernant les OAP destinées aux activités l'économiques, l'orientation d'aménagement répond aux orientations du PADD suivantes :

- aménager de futurs pôles économiques ;
- préserver les continuités écologiques de l'espace naturel et agricole ;
- aménager les limites de l'urbanisation en interface avec les milieux agricoles et naturels ;
- optimiser les extensions urbaines ;
- retrouver les chemins naturels de l'eau dans les espaces urbains.

Le zonage retenu

Secteur 2AUx, sous-secteur UXb3, sous-secteur 1AUXa2

2.10_AZAY-SUR-CHER : LE BOURG NEUF

La présentation du site

=> description synthétique

La rue du Bourg Neuf prolonge la Grande Rue historique du centre-bourg au sud de la RD976, le long du vallon de la Gitonnière, pour desservir le hameau de la Marquetterie.

Le site couvre une large bande de parcelles est-ouest, situées entre la rue et le chemin du Bourg Neuf, et desservies de part et d'autre (bien que souvent déjà redécoupées dans leurs longueurs).

=> ses enjeux

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

C'est pourquoi les prescriptions de l'OAP visent à densifier cette bande résidentielle avec justesse, en prenant soin du paysage et pour cela à :

- organiser la densification douce du secteur, en soignant la transition entre le bourg urbanisé et les espaces non bâtis ;
- prolonger et renforcer l'ossature paysagère boisée du vallon de la Gitonnière ;
- valoriser la topographie du site.

En complément de celles présentées au « 2.1 présentation » concernant les OAP destinées à l'habitat, l'orientation d'aménagement répond aux orientations du PADD suivantes :

- renforcer l'organisation urbaine articulée autour de centres-villes et centres-bourgs vivants ;

- s'appuyer sur les polarités et sur les axes structurants pour se développer ;

- préserver et mettre en valeur le vallon d'Azay-sur-Cher qui traverse le bourg, du Cher aux quartiers résidentiels du plateau.

Le zonage retenu :

Sous-secteur UAb1

2.11_CHANÇAY : LA POLARITE DE LA VOIE VERTE

La présentation du site

=> description synthétique

Le site couvert par l'OAP est situé entre la mairie et le stade municipal de la Quintaine, au sud-est du bourg et de la Brenne. Il est situé le long de la voie verte (itinéraire cyclable en remblai de l'ancienne voie ferrée reliant Vouvray à Château-Renault). Il englobe l'ancienne maison du garde-barrière ainsi qu'un épicerie-restaurant. Il est desservi par la RD78 reliant Chançay à Noizay et par une passerelle piétonne aménagée entre la mairie et la voie verte.

=> ses enjeux

- Le renforcement du pôle de services et d'équipements de la voie verte

- La diversification de l'offre de logements à proximité immédiate de l'épicerie et de la mairie

- Le maintien d'un îlot de fraicheur à proximité de la rue de la Mirie

- La valorisation des berges de la Brenne et la prise en compte du risque de débordement du cours d'eau

- La requalification des espaces de circulation au nord de la voie verte

- L'accès au stade de la Quintaine pour les modes doux

C'est pourquoi les prescriptions de l'OAP visent à renforcer cette polarité associant services à la population et habitat, tout en offrant les qualités d'un « îlot de fraicheur » et pour cela à :

- intégrer sur le site un programme mixte, en dialogue avec l'épicerie et en renforcement de cette polarité locale ;

- proposer un nouvel espace public au cœur du site ;

- conforter la trame arborée existante, désimperméabiliser et végétaliser les abords de la voie verte ;

- aménager une passerelle au sud de la voie verte en direction du stade de la quintaine.

En complément de celles présentées au « 2.1 présentation » concernant les OAP destinées à l'habitat, l'orientation d'aménagement répond aux orientations du PADD suivantes :

- renforcer l'organisation urbaine articulée autour de centres-villes et centres-bourgs vivants ;

- préserver et favoriser la vitalité commerciale des centres-bourgs ;

- renforcer le service aux habitants ;

- poursuivre la dynamique d'aménagement en cours sur la vallée de la Brenne respectueuse des paysages et de la biodiversité : espaces publics, cheminements, sport et renforcement de la polarité de services à Chançay le long de la Brenne.

Zonage retenu :

Sous-secteur 1AUHb1

2.12_MONNAIE : LE QUARTIER DE LA GARE

La présentation du site

=> description synthétique

À l'est de la gare de Monnaie, une nouvelle entrée de ville est en train de prendre forme le long de la route de Reugny (RD 5), avec l'aménagement récent du lotissement Aquarelle, venu compléter l'enveloppe urbaine. La proximité immédiate de la gare, elle-même tournée vers le centre-bourg, fait de ce secteur est une nouvelle polarité à développer et à structurer.

L'urbanisation de cette frange est du centre-bourg vient aussi renforcer les connexions de la commune avec Reugny, Chançay et Vernou-sur-Brenne, alors que la vocation intermodale de la gare l'ouvre sur les territoires voisins de la communauté de communes du Castelrenaudais, au nord et au nord-est.

=> ses enjeux

- La restructuration de la gare et de ses abords, au service de l'intermodalité

- Une nouvelle polarité autour de la gare et de l'entrée de ville

- Une transition entre habitat et espaces actifs animés

- La protection du corridor écologique de la sous-trame des milieux ouverts

- La réduction (ou compensation) de l'altération des zones humides

C'est pourquoi les prescriptions de l'OAP visent à organiser cette polarité nouvelle autour de la gare et pour cela à :

- requalifier la RD 5 en accompagnement de la nouvelle entrée de ville ;

- organiser l'accessibilité (tous modes) à la gare et valoriser le futur pôle multimodal au nord ;

- intégrer un nouveau quartier mixte et ouvert sur le paysage agricole au sud ;

- prolonger la trame de cheminements doux entre ville et campagne, préserver et intégrer les espaces verts actuels dans les futurs aménagements ;

- valoriser les lignes boisées dans la trame urbaine, prévoir la plantation de haies diversifiées et pluristratifiées pour les clôtures, préserver le corridor écologique ;

- protéger la zone humide et compenser les incidences résiduelles.

En complément de celles présentées au « 2.1 présentation » concernant les OAP destinées à l'habitat, l'orientation d'aménagement répond aux orientations du PADD suivantes :

- renforcer l'organisation urbaine articulée autour de centres-villes et centres-bourgs vivants ;

- poursuivre l'urbanisation de l'entrée est du bourg en lien avec le pôle gare ;

- aménager et organiser des pôles d'échanges multimodaux ;

- requalifier les abords des voies routières ;

- optimiser les extensions urbaines ;

- aménager les limites de l'urbanisation en interface avec les milieux agricoles et naturels.

Le zonage retenu

Secteurs UAa, secteur UAb, secteur UXa, secteur UBb, sous-secteur 1AUHb2

2.13_MONNAIE : PASTEUR

La présentation du site

=> description synthétique

La rue Nationale (RD 910) traverse l'ensemble du centre-bourg de Monnaie. Elle dessine une grande diagonale coupant ce centre en deux, avec de fortes contraintes de trafic et une requalification souhaitable sur le moyen / long terme.

Le périmètre d'OAP concerne un ilot stratégique avec une topographie marquée, à l'articulation de plusieurs axes majeurs : la rue Nationale, l'avenue de la Gare, rejoignant la gare en direction de Reugny et au débouché de la rue Alfred Tiphaine, qui dessert le centre-bourg historique de Monnaie.

=> ses enjeux

- La densification douce d'un ilot urbain stratégique
- Un ilot assurant une articulation entre des voies urbaines et des quartiers résidentiels
- La préservation du cœur d'ilot végétalisé
- La prise en compte de la pente dans la conception architecturale

C'est pourquoi les prescriptions de l'OAP visent à renouveler cet ilot urbain en conservant son cœur végétalisé et pour cela à :

- optimiser la desserte viaire de l'intérieur de l'ilot avec des accès mutualisés, et rendre l'ilot traversant pour les modes doux ;
- valoriser les identités bâties dans le renouvellement de l'ilot, construire dans la pente ;
- préserver le cœur d'ilot arboré, le prolonger en végétalisant les limites séparatives, et en créant des seuils végétalisés le long des rues Pasteur et du Château d'Eau ;

En complément de celles présentées au « 2.1 présentation » concernant les OAP destinées à l'habitat, l'orientation d'aménagement répond aux orientations du PADD suivantes :

- renforcer l'organisation urbaine articulée autour de centres-villes et centres-bourgs vivants ;
- comprendre la formation des bourgs et des espaces habités ;
- valoriser le centre-ville.

Le zonage retenu

Secteur UAb

2.14_MONTLOUIS-SUR-LOIRE : LA CROIX BLANCHE

La présentation du site

=> description synthétique

Implanté en haut de coteau, sur la rive sud de la Loire, le bourg de Montlouis se trouve sur un promontoire entre deux voies de circulation très anciennes. Les franges du bourg historique ont été aménagées au gré d'opérations mixtes et de lotissements : c'est le cas du quartier de la Croix Blanche, aménagé par le bailleur social VTH au cours des années 1970, le long de l'avenue Victor Laloux.

Aux portes du centre-bourg, ce quartier jouit d'une localisation intéressante : il est proche des nombreux équipements scolaires et sportifs qui entourent le bourg à l'est, à mi-distance de deux pôles commerciaux, et il jouxte sur son extrémité sud-est les lisières du Bois Bredin et le pôle culturel de l'Espace Ligéria.

=> ses enjeux

- La valorisation du quartier de La Croix Blanche en tant que seuil constitué du centre-ville

- La diversification de sa forme urbaine et de l'offre en logements pour accompagner son renouvellement, en complément de la rénovation thermique du tissu bâti

- La requalification de ses espaces verts et le remaillage de cheminements doux, comme supports de sa transformation et de son adaptation au dérèglement climatique

C'est pourquoi les prescriptions de l'OAP visent à recomposer ce lotissement d'habitat collectif vieillissant, à le diversifier et à le reconnecter au centre et pour cela à :

- requalifier en mail la section ouest de l'avenue Victor Laloux en entrée de centre-ville ;

- mettre en valeur l'intérieur du quartier, tout en travaillant la couture urbaine sur les franges est et ouest du secteur ;

- réorganiser le maillage des cheminements doux, et l'accompagner d'un traitement paysager plus soutenu ;

- diversifier la trame urbaine et architecturale, trop homogène et figée en l'état, et réorganiser la répartition entre espaces publics et espaces privés ;

- accroître la valeur écologique et paysagère des espaces non-bâtis en diversifiant les strates et les essences végétales.

En complément de celles présentées au « 2.1 présentation » concernant les OAP destinées à l'habitat, l'orientation d'aménagement répond aux orientations du PADD suivantes :

- renforcer l'organisation urbaine articulée autour de centres-villes et centres-bourgs vivants ;

- poursuivre la densification des centres villes élargis et l'accompagner par une qualité renforcée des espaces publics, du végétal et du patrimoine ;

- agir pour des constructions plus économes en énergie et proches des polarités.

Zonage retenu :

Sous-secteur UAa4

2.15_REUGNY : L'ENTREE SUD DU BOURG

La présentation du site

=> description synthétique

Le bourg historique de Reugny s'est développé dans la vallée de la Brenne au débouché d'un vallon secondaire et sur les basses pentes du coteau ouest de la Brenne. Il présente des caractéristiques architecturales et urbaines typiques des bourgs et des coteaux, à travers un patrimoine architectural et paysager bien conservés : ruelles étroites, tissu resserré de maisons accolées et imbriquées, présence d'éléments remarquables et de perspectives intéressantes depuis et/ou vers les coteaux.

La vallée de la Brenne qui borde le centre-bourg offre de précieux espaces et habitats naturels riches en biodiversité dans le fond de vallée (jardins, étangs, cours d'eau, zones humides et prairies) et sur ses versants (boisements). On y retrouve aussi les équipements sportifs de la commune, en sortie est du bourg, et le débouché de la « Voie Verte », cheminement doux qui relie les communes de la Brenne jusqu'à Vouvray.

Le centre-bourg est aujourd'hui dynamique, regroupant les commerces, services et équipements de la commune ; il présente un cadre bâti et paysager agréable. Mais sa densité bâtie, à laquelle s'ajoutent des contraintes topographiques et l'inondabilité des berges de la Brenne, limitent les perspectives de son développement urbain.

La présente OAP couvre l'entrée sud du bourg le long de la RD 46. Quelques opérations de mutations et/ou densifications y sont envisageables, elles seront à accompagner sur le court-moyen terme.

=> ses enjeux

- La lisibilité des 3 séquences successives : l'entrée résidentielle et verdoyante du bourg au sud, suivie de maisons plus resserrées mais entourées de jardins et murets, une ambiance plus urbaine avant d'arriver sur le tissu historique plus dense et constitué du centre

- Des projets intégrés dans un paysage séquencé entre vallon et coteau, tenant compte de ses contraintes et de ses qualités

- La préservation des milieux naturels précieux

- La prise en compte du caractère potentiellement humide d'une partie du site et du risque de remontée de nappe

- Des connexions locales renforcées à travers le site, entre le haut de coteau, la voie verte, le centre bourg et les bords de Brenne

C'est pourquoi les prescriptions de l'OAP visent à qualifier une entrée de bourg en transition entre coteaux de Brenne et noyau historique patrimonial et pour cela à :

- donner à lire les trois séquences urbaines successives le long de la RD 46, en mettant en avant la complémentarité entre l'entrée de ville résidentielle et verdoyante au sud, la séquence d'habitat plus resserré avec jardins, et l'ilot de centre-bourg plus compact et mixte au nord ;

- structurer l'îlot nord en cohérence avec le tissu historique dans lequel il s'inscrit ;

- optimiser la desserte de part et d'autre de la RD 46 ;

- organiser les liaisons douces locales au service de connexions plus larges et structurantes ;

- tenir compte des contraintes topographiques et valoriser l'interface coteau/vallée, intégrer l'écoulement des eaux de pluie dans les projets ;

- réserver des cœurs et arrières d'îlots verts sur l'ensemble du site.

En complément de celles présentées au « 2.1 présentation » concernant les OAP destinées à l'habitat, l'orientation d'aménagement répond aux orientations du PADD suivantes :

- renforcer l'organisation urbaine articulée autour de centres-villes et centres-bourgs vivants ;

- retrouver les chemins naturels de l'eau dans les espaces urbains ;

- mettre en valeur les vallées et leurs vallons.

Zonage retenu :

Secteur UPa, sous-secteur UAb2, sous-secteur UCb2

2.16_VERETZ : LES ACACIAS

La présentation du site

=> description synthétique

La configuration étroite du bourg de Véretz, en pied de coteau sur le Cher, a peu à peu décentré l'urbanisation sur le plateau, vers le sud et l'est. Les quartiers d'habitat pavillonnaire se sont ainsi progressivement déployés au sud de la RD976, axe majeur des communes du sud Cher. La sortie est de Véretz, située sur ce même axe, se transformait pour accueillir des activités économiques et commerciales, autour du site de La Pidellerie.

La relocalisation d'une grande enseigne commerciale sur ce secteur Pidellerie, a laissé en friche un terrain en second rang de la RD 976 sur le chemin des Acacias, dans une séquence urbaine en pleine mutation entourée de maisons individuelles. Le périmètre d'OAP concerne cette friche et ses abords en rive sud de la RD 976.

=> ses enjeux

- La requalification paysagère et urbaine de cette sortie de bourg très routière

- La mutation et densification douce des deux îlots concernés

- La bonne articulation entre activités et logements de densités variables, et leur intégration dans le tissu résidentiel existant

- La gestion des eaux de ruissellement et la perméabilité des sols

C'est pourquoi les prescriptions de l'OAP visent à requalifier cette sortie de bourg routière et sa frange urbaine en mutation, pour en faire une séquence plus apaisée et paysagère et pour cela à :

- requalifier la RD 976 sur cette séquence très routière, en rupture avec le bourg historique, en renforçant le caractère paysager et arboré de cet axe et en mettant en valeur la proximité du Cher ;

- poursuivre le maillage doux existant (au sud) sur le secteur d'OAP et vers le Cher ;

- accompagner le renouvellement urbain de la friche, et la densification douce des tissus résidentiels actuels en diversifiant les typologies et densités de logements sur l'ensemble du secteur ;

- maintenir de l'activité économique et ouvrir le site à davantage de mixité ;

- intégrer des espaces publics et préserver des espaces verts au sein des futurs aménagements, tout en valorisant le parcours de l'eau.

En complément de celles présentées au « 2.1 présentation » concernant les OAP destinées à l'habitat, l'orientation d'aménagement répond aux orientations du PADD suivantes :

- renforcer l'organisation urbaine articulée autour de centres-villes et centres-bourgs vivants ;

- poursuivre le renouvellement urbain le long de la RD976 à Véretz (site des Acacias) et à Azay-sur-Cher (zone d'activité du May) ;

- requalifier les abords des voies routières ;

- organiser le développement et adapter les formes urbaines (implantation, végétalisation, fonctions urbaines) en prenant en compte les risques et nuisances ;

- faire participer l'activité économique à la vitalité des centres et des quartiers.

Zonage retenu :

Sous-secteur UAb4

2.17_AZAY-SUR-CHER : LES CHARPEREAUX

La présentation du site

=> description synthétique

Implanté dans un vallon en rive sud du Cher, le bourg historique d'Azay s'est progressivement développé vers le sud et l'ouest.

Ce site se trouve en lisière Sud de bourg. Sa topographie est très marquée et permet des vues lointaines sur le paysage, notamment sur le coteau au nord de la Loire.

Il se raccroche à un réseau de circulations douces à grande échelle. Au nord-ouest, un chemin piéton agréable permet de rejoindre facilement Véretz. Au sud-ouest, une promenade à travers champs et le long d'un secteur boisé permet de relier les différents hameaux de la commune. À l'est, on atteint rapidement le vallon de la Gitonnière et les cheminements qui l'accompagnent.

=> ses enjeux

- Une nouvelle offre de logements diversifiée et l'aménagement des sites en extension urbaine

- La qualité urbaine et paysagère des lisières sud du bourg et la valorisation de leur fonction de « transition » entre ville et campagne

- La mise en valeur de la topographie du site et la préservation des vues lointaines ;

- La qualité paysagère et urbaine d'une entrée de bourg

- Le renforcement de la fonctionnalité d'un corridor de déplacement des espèces animales inféodées aux milieux calcicoles

C'est pourquoi les prescriptions de l'OAP visent à proposer une nouvelle offre de logements diversifiée sur un site en extension, autour d'un espace public et écologique et pour cela à :

- offrir des formes de logements qui s'intègrent au tissu existant tout en proposant de nouvelles typologies d'habitat ;

- organiser la desserte du site depuis la route des Charpereaux en limitant l'emprise des nouvelles voiries, et valoriser les cheminements doux à plusieurs échelles ;

- assurer la qualité urbaine et paysagère en lisière de centre-bourg et la valorisation de cet espace de transition, en mettant en valeur la topographie du site afin de dégager des vues ;

- offrir un espace public paysager et écologique au point le plus haut du site pour profiter de vues lointaines, proposer des espaces publics végétalisés ;

- assurer la continuité du corridor de biodiversité calcicole.

En complément de celles présentées au « 2.1 présentation » concernant les OAP destinées à l'habitat, l'orientation d'aménagement répond aux orientations du PADD suivantes :

- optimiser les extensions urbaines ;
- aménager les limites de l'urbanisation en interface avec les milieux agricoles et naturels ;
- préserver les continuités écologiques de l'espace naturel et agricole ;
- maintenir des ouvertures visuelles sur le grand paysage.

Le zonage retenu :

Secteur 2AUh, sous-secteur 1AUHa1

2.18_CHANÇAY : LA MASSOTERIE

La présentation du site

=> description synthétique

Le développement résidentiel du bourg de Chançay, contraint par une configuration étroite entre coteau et Brenne et par un rapport frontal à la RD 46, s'est fait par extensions successives, entre des lotissements constitués et une urbanisation plus diffuse sur les terrasses alluviales et les premières pentes du coteau au sud-ouest et au nord, où se trouve le site de la Massotterie.

Face au château de Valmer, ce site se déploie le long du coteau boisé et habité à l'ouest, en surplomb de la RD 46 et de la voie verte à l'est. Cette liaison douce aménagée sur le remblai d'une ancienne voie de chemin de fer, constitue désormais une ligne paysagère structurante entre les communes de la vallée de la Brenne. Elle est aussi très empruntée au quotidien (trajets domicile-école sur le centre-bourg de Chançay). L'urbanisation de la Massotterie constitue ainsi une opportunité pour structurer et qualifier l'entrée nord de la commune.

=> ses enjeux

- Les qualités rurales et paysagères de l'entrée nord du centre-bourg
- La préservation de la fonctionnalité du corridor écologique, et de la haie de prunellier
- Un dialogue entre bâti ancien et constructions neuves pour valoriser le coteau habité
- La prise en compte de la topographie dans la conception architecturale

C'est pourquoi les prescriptions de l'OAP visent à prolonger la frange résidentielle accrochée au coteau, en prenant appui sur le caractère patrimonial et paysager de cette lisière du bourg et pour cela à :

- assurer une couture urbaine valorisant le tissu bâti historique de coteau à l'ouest, en proposant un aménagement architectural et paysager, intégré dans la pente ;

- valoriser les liens et les vues vers le coteau boisé et vers la Brenne, et connecter le tissu résidentiel à la Voie Verte ;

- s'appuyer sur les strates arborées et arbustives existantes pour accompagner la gestion des eaux de pluie, et renforcer la fonctionnalité du corridor écologique de la sous-trame boisée, traversant le site.

En complément de celles présentées au « 2.1 présentation » concernant les OAP destinées à l'habitat, l'orientation d'aménagement répond aux orientations du PADD suivantes :

- mettre en valeur les vallées et leurs vallons ;

- optimiser les extensions urbaines ;

- aménager les limites de l'urbanisation en interface avec les milieux agricoles et naturels ;

- préserver les continuités écologiques de l'espace naturel et agricole ;

- retrouver les chemins naturels de l'eau dans les espaces urbains.

Le zonage retenu

Sous-secteur 1AUHa4

2.19_LARÇAY : LA PLAUDRIE

La présentation du site

=> description synthétique

Le bourg historique de Larçay s'est constitué en pied de coteau sur la rive Sud du Cher. Du fait de l'étroitesse de son emplacement, l'urbanisation de la commune s'est reportée au sud de la RD 976, d'abord en haut de coteau, puis vers le sud. Les opérations de lotissements pavillonnaires se sont ainsi succédées sur le plateau le long la voie communale principale nord-sud (VC 1).

L'armature urbaine actuelle s'organise autour de cet axe, qui relie entre elles les trois polarités : le centre historique, la polarité d'entrée de plateau (entre le lotissement de Bellevue et le hameau de la Bergerie), et la polarité des équipements scolaires, sportifs et culturels.

Le développement urbain de la commune étant assez contraint (plusieurs limites physiques et naturelles avec la ligne TGV à l'Est, le Cher au Nord, les boisements au Sud), le quartier de la Plaudrie est amené à poursuivre et structurer l'entrée de plateau, en confortant la polarité commerçante et de services, et en l'ouvrant sur de nouveaux espaces verts et des programmes de logement.

=> ses enjeux

- La préservation paysagère et écologique du vallon

- L'intégration d'un quartier mixte, à dominante résidentielle, assurant un dialogue avec les noyaux anciens comme avec les lotissements récents

C'est pourquoi les prescriptions de l'OAP visent à intégrer un nouveau quartier résidentiel et paysager, pour accompagner la transition entre tissus anciens et aménagements récents et pour cela à :

- composer une mixité fonctionnelle et sociale sur ce nouveau quartier ;

- prioriser « l'esprit de quartier » par :

- implanter des constructions au cœur d'un îlot paysager ;

- créer des espaces partagés (potagers, espaces verts…), lieux de convivialité et d'échanges qui doivent permettre de continuer la trame des espaces publics ;

- intégrer des cheminements doux qui borderont ou traverseront le quartier ;

- organiser la desserte du site, en laissant une place importante aux modes doux ;

- proposer un traitement paysager continu le long des espaces publics et en limites privatives, tout en aménageant un espace vert central dans le prolongement du vallon ;

- préserver la vitalité des sols et renforcer la présence de la nature en ville.

En complément de celles présentées au « 2.1 présentation » concernant les OAP destinées à l'habitat, l'orientation d'aménagement répond aux orientations du PADD suivantes :

- optimiser les extensions urbaines ;

- composer avec les vallons, les protéger, les renforcer. À Larçay, aménager le vallon de la Bergerie en parc public.

Zonage retenu :

Sous-secteur 1AUHa5, sous-secteur 1AUHa51

2.20_MONNAIE : LA MAISON ROUGE

La présentation du site

=> description synthétique

La commune de Monnaie, malgré des prix du foncier assez élevés fait face à une forte demande en logements de la part de jeunes ménages. Afin de répondre à cette demande, mais aussi de respecter les objectifs du SCoT et du PLU en matière de logements, plusieurs secteurs ont été identifiés comme zones de projets à vocation d'habitat.

Aussi, le site de la Maison Rouge, localisé en continuité immédiate du tissu urbain existant, mais détaché au nord de l'agglomération, a été retenu en tant que secteur d'extension de l'urbanisation à vocation principale d'habitat.

Ce site est délimité au nord par le chemin de la Saunerie, à l'est par le chemin du Haut de Bel Air, qui jouxte la voie d'accès à une résidence, au sud et à l'ouest par la rue de la Maison Rouge qui rejoint la rue Aristide Briand (RD 47).

Le site présente une pente orientée Nord-Sud : assez douce au nord le long de la zone pavillonnaire puis elle s'accentue au sud. Le paysage de vallée au sud est ceint par le massif boisé du Mortier, d'où émerge ponctuellement le clocher de l'église. Au nord, le regard est limité par la topographie et la zone urbanisée, tandis qu'à l'ouest le paysage est composé de vastes prairies et de massifs boisés. Ce secteur est un lieu de promenade apprécié des monédiens.

=> ses enjeux

- La préservation et la mise en valeur de l'ouverture du fond de vallée jusqu'à la lisière ouest

- La maîtrise de l'urbanisation de ce secteur, en préservant la qualité paysagère et en valorisant la perspective offerte par le fort dénivelé

- La diversification de l'offre de logements pour permettre à la fois le maintien sur la commune de personnes âgées disposant de logements souvent trop grands et difficiles à entretenir, et l'accueil de jeunes couples

C'est pourquoi les prescriptions de l'OAP visent à intégrer un projet en extension, en répondant aux nouveaux besoins en logements liés à l'évolution démographique communale et pour cela à :

- répondre à la fois à une diversité de l'offre en habitat et à une consommation raisonnée de l'espace ;

- intégrer le futur quartier à l'urbanisation existante en tant que prolongement du bourg existant, ouvert sur l'extérieur ;

- desservir le site par une voie structurante organisée autour d'accès principaux au nord et au sud, aménager et sécuriser la connexion à la rue de la maison rouge ;

- permettre des liaisons douces vers le sud en direction du centre-bourg ;

- préserver autant que possible les éléments naturels préexistants (plantations…) ;

- tenir compte des contraintes topographiques et intégrer l'écoulement des eaux de pluie par un aménagement paysager en pente douce.

En complément de celles présentées au « 2.1 présentation » concernant les OAP destinées à l'habitat, l'orientation d'aménagement répond aux orientations du PADD suivantes :

- réaliser des extensions limitées proches du centre ;

- optimiser les extensions urbaines ;

- retrouver les chemins naturels de l'eau dans les espaces urbains.

Le zonage retenu

Sous-secteur 1AUHa6

2.21_MONNAIE : LA TOURTELLERIE

La présentation du site

=> description synthétique

La commune de Monnaie, malgré des prix du foncier assez élevés fait face à une forte demande en logements de la part de jeunes ménages. Afin de répondre à cette demande, mais aussi de respecter les objectifs du SCoT et du PLU en matière de logements, plusieurs secteurs ont été identifiés comme zones de projets à vocation d'habitat.

Un premier inventaire des dents creuses au sein des enveloppes urbaines, réalisé lors de l'élaboration du précédent PLU communal, a permis de constater que les capacités de développement par densification étaient limitées et réduites à des secteurs de tailles moyennes localisées principalement en diffus, sans capacité d'intervention pour la collectivité.

Aussi, le site de la Tourtellerie, localisé en continuité immédiate du tissu urbain existant, mais détaché au sud de l'agglomération, a été retenu en tant que secteur d'extension de l'urbanisation à vocation principale d'habitat.

Ce site est à l'angle des rues de la Tourtellerie et de la Carte. Quelques habitations longent la parcelle. La zone est actuellement cultivée, et un élevage de moutons est présent au sud de la zone. Quelques boisements sont à conserver. La chaussée de ne permet pas aujourd'hui de recevoir un passage régulier de véhicules et devra être confortée dans l'aménagement du secteur.

=> ses enjeux

- La maîtrise de l'urbanisation de ce secteur

- La diversification de l'offre de logements pour permettre à la fois le maintien sur la commune de personnes âgées disposant de logements souvent trop grands et difficiles à entretenir, et l'accueil de jeunes couples

C'est pourquoi les prescriptions de l'OAP visent à intégrer un projet en extension, en répondant aux nouveaux besoins en logements liés à l'évolution démographique communale et pour cela à :

- répondre à la fois à une diversité de l'offre en habitat et à une consommation raisonnée de l'espace ;

- intégrer le futur quartier à l'urbanisation existante en tant que prolongement du bourg existant, ouvert sur l'extérieur ;

- desservir le site par les rues pré-existantes de La Tourtellerie et de La Carte qui seront confortées et complétées par un bouclage de part et d'autre du secteur ;

- préserver autant que possible les éléments naturels préexistants (plantations…).

En complément de celles présentées au « 2.1 présentation » concernant les OAP destinées à l'habitat, l'orientation d'aménagement répond aux orientations du PADD suivantes :

- réaliser des extensions limitées proches du centre ;

- optimiser les extensions urbaines.

Le zonage retenu

Sous-secteur 1AUHa7

2.22_MONTLOUIS-SUR-LOIRE : LES HAUTS DE MONTLOUIS

La présentation du site

=> description synthétique

Montlouis-sur-Loire, pôle relais du SCOT, est la commune la plus peuplée de TEV avec plus de 11 000 habitants en 2021. Reliée au cœur métropolitain par les routes départementales RD140 et RD751, elle dispose de trois gares et d'un très bon niveau d'équipement. L'urbanisation du centre s'est développée à partir du noyau ancien en haut de coteau, de manière concentrique vers le sud.

Les premières tranches de la ZAC des Hauts de Montlouis composent une nouvelle centralité en lisière du plateau urbanisé. Le projet prévoit à terme sur 35 ha, avec la troisième tranche qui correspond à ce secteur d'OAP, la construction de près de 900 logements (400 environ sont déjà réalisés). Il mêle des typologies d'habitat individuel dense, intermédiaires et collectifs, ainsi que des bureaux, commerces, services et de nouveaux espaces publics.

Ce nouveau quartier, qui s'accompagne d'une polarité d'équipements et d'un site d'activités économiques (Qualiparc), modifie la structure urbaine globale de Montlouis et redonne de l'importance aux tissus intermédiaires le long de l'avenue Paul-Louis Courier (RD 85).

=> ses enjeux

- Le renforcement de l'offre de logements sur la commune

- La diversité des densités et typologies d'habitat

- La qualité paysagère et environnementale au cœur du quartier, la préservation du corridor écologique, et la valorisation des franges agricoles à l'ouest et au sud

- La bonne articulation avec les tissus résidentiels au nord et avec les opérations récentes de la ZAC

C'est pourquoi les prescriptions de l'OAP visent à prolonger le quartier résidentiel et paysager des Hauts-de-Montlouis et pour cela à :

- prolonger le maillage viaire de la ZAC (phases 1 et 2) vers l'ouest ;

- proposer une diversité de logements, sous des formes assez compactes (avec une majorité de maisons groupées, habitat intermédiaire et collectif) ;

- renforcer la nature en ville et l'accès aux grands espaces naturels ;

- prolonger la coulée verte centrale vers l'ouest, et le maillage d'espace publics en cœur de quartier ;

- valoriser les franges urbaines et agricoles, avec une ceinture paysagère le long d'un cheminement doux sur le pourtour du quartier.

En complément de celles présentées au « 2.1 présentation » concernant les OAP destinées à l'habitat, l'orientation d'aménagement répond aux orientations du PADD suivantes :

- optimiser les extensions urbaines ;

- créer des trames végétales dans les nouveaux quartiers en prolongation de celles existantes ;

- aménager les limites de l'urbanisation en interface avec les milieux agricoles et naturels ;

- préserver les continuités écologiques de l'espace naturel et agricole.

Zonage retenu :

Sous-secteur 1AUHb3

2.23_REUGNY : LA RAYE

La présentation du site

=> description synthétique

Le bourg historique de Reugny s'est développé dans la vallée de la Brenne au débouché d'un vallon secondaire et sur les basses pentes du coteau ouest de la Brenne. L'activité viticole est très présente sur la commune dont les vignobles bénéficient de l'AOC Vouvray.

Les versants surplombant le centre-bourg étant trop abrupts et les espaces libres situés sur la rive gauche de la Brenne étant inondables, les principales extensions à vocation résidentielle se sont faites à la fois : le long des axes de circulation, de manière diffuse sur les espaces ruraux de la commune, et sur le rebord du plateau ouest, entre vigne et forêt.

Sur ce secteur en haut de coteaux boisés, le hameau de la Niquetière a été le point de départ d'une urbanisation qui s'est étendue et intensifiée sur le plateau, au gré des opérations successives de lotissements pavillonnaires qui composent aujourd'hui un nouveau quartier : « le Point du Jour ». Les aménagements les plus récents tendent ici vers des formes plus denses d'habitat individuel.

Le site de la Raye se trouve en limite ouest de ces lotissements, face à des vignes (sur sa limite nord), et proche du hameau de la Lande à l'ouest. Il s'inscrit dans une pente douce vers le coteau boisé.

=> ses enjeux

- Le renforcement de l'offre en logements

- L'intégration de nouveaux logementsentre vignes et boisements

- La transition urbaine et paysagère entre le plateau résidentiel et le hameau de la Lande

- La préservation de la zone humide, en lisière du périmètre de l'OAP

- La prise en compte de la topographie et du chemin de l'eau dans le projet, et la protection du linéaire de haies

C'est pourquoi les prescriptions de l'OAP visent à intégrer de nouvelles poches d'habitat, ouvertes sur les vignes en sortie de plateau et pour cela à :

- compléter le maillage viaire du plateau, et connecter le hameau de La Lande aux autres quartiers résidentiels, ainsi qu'au centre bourg, par un cheminement piéton continu ;

- construire dans la pente en respectant le cadre rural et paysager ;

- diversifier l'offre en logements, en distinguant deux types d'accroches urbaines de part et d'autre du site ;

- s'intégrer dans le paysage de haut de coteau boisé, et prolonger les qualités paysagères des quartiers voisins, tout en prenant en compte le chemin de l'eau dans les projets ;

- Valoriser l'ouverture sur les vignes au nord.

En complément de celles présentées au « 2.1 présentation » concernant les OAP destinées à l'habitat, l'orientation d'aménagement répond aux orientations du PADD suivantes :

- optimiser les extensions urbaines ;

- aménager les limites de l'urbanisation en interface avec les milieux agricoles et naturels ;

Zonage retenu :

Sous-secteur 1AUHa8

2.24_REUGNY : PARC DU CHATEAU DE LA VALLIERE

La présentation du site

=> description synthétique

Le site est situé sur le domaine du Château de la Vallière, à l'est du centre-bourg, à l'interface entre plateau agricole et coteaux boisés descendant jusqu'à la Brenne. Il est ainsi en légère pente vers le nord-est.

Historiquement cultivé, le site a été planté dans les années 2010, et est aujourd'hui occupé par de jeunes boisements composés notamment de Chêne pédonculé et Charme commun.

Si le site envisagé pour le projet s'inscrit dans le périmètre des monuments historiques s'appliquant au château de la Vallière, le couvert boisé entre le château et le site limite fortement les co-visibilité entre les deux espaces. Le couvert boisé limite également les perceptions depuis le plateau agricole au sud-est.

=> ses enjeux

- L'implantation d'un projet porteur d'opportunités pour l'emploi et l'économie locale, qui s'inscrit dans la stratégie de développement économique du territoire intercommunal

- La préservation du caractère boisé

- La prise en compte de la sensibilité paysagère du site et du périmètre de protection des abords des monuments historiques

- La préservation des continuités écologiques et la protection de la zone humide identifiée au sud du siote.

C'est pourquoi les prescriptions de l'OAP visent à l'implantation discrète, au cœur des boisements du Château de la Vallière, d'un projet économique porteur d'intérêt général pour le territoire et pour cela à :

- prendre en considération les enjeux environnementaux présents sur la parcelle pour minimiser son impact, préserver les continuités écologiques et hydrauliques, y compris dans la gestion des clôtures ;

- permettre d'assurer l'intégration du projet dans le paysage rural environnant, et préserver l'intégralité du boisement existant ;

- optimiser la desserte viaire par un accès automobile unique depuis la RD 55 complété par une liaison douce vers le château ;

- mettre en avant l'usage de matériaux de qualité (façades, toitures, espaces extérieurs, etc.) permettant d'assurer leur pérennité dans le temps ;

- limiter la pollution lumineuse nocturne ;

- préserver la zone humide identifiée dans la mesure du possible, en respectant la séquence "éviter, réduire, compenser" en cas de destruction ou suppression partielle.

En complément de celles présentées au « 2.1 présentation » concernant les OAP destinées aux activités l'économiques, l'orientation d'aménagement répond aux orientations du PADD suivantes :

- qualifier et diversifier l'offre d'hébergement touristique dans le respect des sensibilités écologiques et paysagères ;

- faire vivre les grandes propriétés ;

- protéger la trame verte ;

- connaître et hiérarchiser les zones humides pour mieux les prendre en compte dans l'aménagement, limiter leur altération et engager leur restauration.

Zonage retenu :

STECAL Nry2

2.25_VERETZ : LE SITE BIZEAU

La présentation du site

=> description synthétique

La configuration étroite du bourg de Véretz, en pied de coteau sur le Cher, a peu à peu décentré l'urbanisation vers le plateau au sud. C'est ainsi que s'est formée la polarité de plateau autour de la ZAC de la Guérinière dans les années 1980. Elle relie le groupe scolaire en entrée de plateau aux commerces et services de proximité sur la place des Droits de l'Homme, et regroupe des formes d'habitat individuel plus ou moins denses, et quelques logements collectifs.

Les aménagements se sont poursuivis au sud de cette place, avec une quinzaine de logements intermédiaires locatifs livrés au premier semestre 2024. Dans le prolongement immédiat au sud, le site qui fait l'objet de cette OAP regroupe, en sortie de centre-bourg, des terrains sportifs et équipements ouverts sur les champs agricoles.

=> ses enjeux

- La polarité ouest du plateau à renforcer

- Le dialogue ville-campagne sur ce site en lisière agricole

- La préservation des habitats naturels propices à l'accueil de la faune et la flore et la protection du corridor écologique

C'est pourquoi les prescriptions de l'OAP visent à poursuivre l'urbanisation en définissant un quartier ouvert sur le paysage agricole, organisé autour d'équipements structurants et pour cela à :

- restructurer l'axe nord-sud de l'avenue de la Guérinière (RD 85), et optimiser la desserte viaire des futurs aménagements ;

- poursuivre le maillage de cheminements doux pour assurer une desserte apaisée ;

- élargir la polarité de services et commerces, en mettant en valeur le site culturel et/ou de loisirs de la Salle Bizeau ;

- proposer des typologies d'habitat nouvelles et diverses ;

- prolonger la coulée verte de La Guérinière, structurante à l'échelle du plateau, et renforcer l'offre en espaces verts publics sur tout ce secteur ;

- accompagner les futurs aménagements en lisières par un traitement soigné des franges paysagères, intégrer une trame verte le long des voies et cheminements créés ;

- préserver et amplifier les habitats naturels propices à la biodiversité, protéger le corridor écologique ;

- protéger la zone humide et compenser les incidences résiduelles.

En complément de celles présentées au « 2.1 présentation » concernant les OAP destinées à l'habitat, l'orientation d'aménagement répond aux orientations du PADD suivantes :

- optimiser les extensions urbaines ;

- renforcer le service aux habitants ;

- structurer, densifier et développer en s'appuyant sur les axes et les polarités ;

- aménager les limites de l'urbanisation en interface avec les milieux agricoles et naturels ;

- maintenir des ouvertures visuelles sur le grand paysage ;

- connaître et hiérarchiser les zones humides pour mieux les prendre en compte dans l'aménagement, limiter leur altération et engager leur restauration.

Zonage retenu :

Sous-secteur 1AUHb4

2.26_VERETZ : LE COTEAU DU SAVETON

La présentation du site

=> description synthétique

La configuration étroite du bourg de Véretz, en pied de coteau sur le Cher, a peu à peu décentré l'urbanisation vers le plateau au sud et au sud-est. Au cours des dernières années, la commune a souhaité développer une nouvelle polarité à l'est autour de la zone d'activité de la Pidellerie renforcée par l'implantation d'une grande surface. Le plateau urbanisé de Véretz se déploie donc aujourd'hui d'est en ouest entre les deux polarités complémentaires (Guérinière et Pidellerie). Il est séquencé par plusieurs vallons nord-sud reliés à la vallée du Cher.

Au centre du plateau urbanisé, ce site d'OAP est aujourd'hui un vaste terrain cultivé, resté non bâti jusqu'à présent. Vallonné, il est aussi entouré de fonds de jardins de lotissements pavillonnaires sur plusieurs côtés, et délimité au sud par un tissu d'habitat plus spontané. Il est ouvert sur sa lisière sud-est, offrant des perspectives dégagées vers Azay-sur-Cher. Du chemin de la Bretonnière, on aperçoit au loin les coteaux de Loire. La topographie du site est donc assez marquée, et entre-coupée par un talus nord-sud au centre.

=> ses enjeux

- Le maintien d'un quartier ouvert sur le grand paysage, dans un tissu périurbain pourtant resserré

- La mise à profit et la valorisation de la topographie

- Une place importante aux espaces verts et lieux de promenade à travers le site

C'est pourquoi les prescriptions de l'OAP visent à intégrer un nouveau quartier résidentiel en promontoire, ouvert sur le grand paysage et pour cela à :

- accompagner le renouvellement du plateau urbanisé, en proposant, à travers les aménagements du coteau du Saveton, une couture urbaine entre des quartiers aujourd'hui isolés les uns des autres ;

- remailler en liaisons douces ce secteur du plateau ;

- préserver les qualités d'une « ouverture paysagère » en cœur de plateau urbanisé, en laissant une place importante aux espaces verts au sein des futurs aménagements ;

- tenir compte de la topographie du site, la préserver et la mettre en valeur.

En complément de celles présentées au « 2.1 présentation » concernant les OAP destinées à l'habitat, l'orientation d'aménagement répond aux orientations du PADD suivantes :

- optimiser les extensions urbaines ;

- structurer, densifier et développer en s'appuyant sur les axes et les polarités ;

- maintenir des ouvertures visuelles sur le grand paysage.

Zonage retenu :

Sous-secteur 1AUHa9

2.27_LA VILLE-AUX-DAMES : LA CARREE NORD

La présentation du site

=> description synthétique

Implanté dans la varenne inondable, le bourg historique de La Ville-aux-Dames s'est dans un premier temps peu développé et c'est le Grand Village au sud qui a longtemps rassemblé le plus d'habitants. L'arrivée de la ligne de chemin de fer au XIXe siècle a créé une coupure en deux de la commune, entre centre récent au nord et Grand Village au sud.

La croissance péri-urbaine à partir des années 1960-1970 s'est accompagnée d'une structuration volontaire du centre-ville au nord. Il regroupe désormais les grands équipements communaux. Ce secteur nord, équipé, connecté (desserte Fil Bleu), familial et attractif, poursuit sa densification progressive : le tissu résidentiel, largement composé d'opérations « constituées », accueille ponctuellement des opérations de logements collectifs.

Le site de la Carrée est situé à l'ouest de la commune de La-Ville-aux-Dames, en limite de Saint-Pierre-des-Corps, à proximité d'un noyau historique de la commune (autour de l'Église et de la mairie).

=> ses enjeux

- La continuité des opérations d'urbanisation sur le secteur de La Carrée : poursuivre l'offre en logements individuels et collectifs

- Un nouvel espace public paysager

- La cohabitation entre nouvelles opérations et bâti ancien et patrimonial

- La mise en valeur et la continuité des liaisons douces

- L'atténuation de la vulnérabilité au risque d'inondation

C'est pourquoi les prescriptions de l'OAP visent à poursuivre l'urbanisation du secteur de la Carrée en mettant en valeur les qualités du site et pour cela à :

- poursuivre la rue Ménie Grégoire afin de desservir le site et se raccorder sur la rue Jeanne Hachette au nord ;

- étendre la poche de stationnement existante au sud afin de limiter le trafic routier au sein du site ;

- accompagner les futures constructions par un réseau de cheminements doux connecté aux venelles et chemins existants ;

- mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager ;

- proposer des typologies de constructions variées, en tenant compte du caractère inondable du site ;

- offrir un nouvel espace public paysager, et renforcer la trame végétale, actuellement très peu développée au sein du site.

En complément de celles présentées au « 2.1 présentation » concernant les OAP destinées à l'habitat, l'orientation d'aménagement répond aux orientations du PADD suivantes :

- renforcer l'organisation urbaine articulée autour de centres-villes et centres-bourgs vivants ;

- optimiser les extensions urbaines.

Zonage retenu :

Sous-secteur 1AUHa10

2.28_LA VILLE-AUX-DAMES : MADO ROBIN

La présentation du site

=> description synthétique

Implanté dans la varenne inondable, le bourg historique de La Ville-aux-Dames s'est dans un premier temps peu développé et c'est le Grand Village au sud qui a longtemps rassemblé le plus d'habitants. L'arrivée de la ligne de chemin de fer au XIXe siècle a créé une coupure en deux de la commune, entre centre récent au nord et Grand Village au sud.

La croissance péri-urbaine à partir des années 1960-1970 s'est accompagnée d'une structuration volontaire du centre-ville au nord. Il regroupe désormais les grands équipements communaux. Ce secteur nord, équipé, connecté (desserte Fil Bleu), familial et attractif, poursuit sa densification progressive : le tissu résidentiel, largement composé d'opérations « constituées », accueille ponctuellement des opérations de logements collectifs.

Le site « Mado Robin » est directement connecté à l'opération d'urbanisation La Carrée. Au sud, il est délimité par la rue Mado Robin qui le sépare des voies SNCF. La pointe sud-est du site est occupée par une maison individuelle et ses jardins potagers. Densément végétalisé et offrant une qualité paysagère initiale, le reste du site est occupé par un petit bois, des fourrés arbustifs et des zones de prairie.

=> ses enjeux

- Une nouvelle offre en logements individuels et intermédiaires
- La mise en valeur du patrimoine végétal du site
- La mise en valeur et la continuité des liaisons douces
- L'atténuation de la vulnérabilité au risque d'inondation et aux nuisances sonores liées aux voies ferrées

C'est pourquoi les prescriptions de l'OAP visent à prolonger au sud l'urbanisation du secteur de la Carrée en mettant en valeur les qualités du site et pour cela à :

- poursuivre l'offre de logements ;
- structurer le site à l'aide des cheminements doux ;
- desservir les nouveaux logements depuis la rue Mado Robin en optimisant les espaces de stationnement ;
- prendre en compte le caractère inondable du site ;
- mettre en valeur le patrimoine végétal du site, offrir un nouvel espace public paysager et constituer une promenade arborée au nord du site.

En complément de celles présentées au « 2.1 présentation » concernant les OAP destinées à l'habitat, l'orientation d'aménagement répond aux orientations du PADD suivantes :

- renforcer l'organisation urbaine articulée autour de centres-villes et centres-bourgs vivants ;

- optimiser les extensions urbaines ;

- organiser le développement et adapter les formes urbaines (implantation, végétalisation, fonctions urbaines) en prenant en compte les risques et nuisances.

Zonage retenu :

Sous-secteur 1AUHa11

2.29_LA VILLE-AUX-DAMES : CHAMP DAVEAU

La présentation du site

=> description synthétique

Coupé du centre-ville par le faisceau ferroviaire, le Grand Village de La Ville-aux-Dames se déploie d'est en ouest le long de l'avenue George Sand entre zones d'activités économiques à l'ouest, l'ouverture sur les champs cultivés au sud, et les infrastructures routières et ferroviaires au nord et à l'est. Assez exclusivement résidentiel malgré la présence ponctuelle de commerces et services, ce quartier a conservé, au sein des tissus urbains récents, une bonne partie de son patrimoine rural de corps de fermes ou longères ouvertes sur des cours collectives.

Le Champ Daveau se trouve à l'extrémité est du Grand Village et de l'avenue George Sand. Il regroupe aujourd'hui des fonds de parcelles cultivées et ouvertes sur la plaine agricole au sud, le long d'une voie de desserte secondaire.

=> ses enjeux

- La valorisation de la lisière urbaine depuis les RD 140 et 142

- L'intégration de nouvelles typologies d'habitat, en préservant le caractère rural et apaisé du secteur

- L'atténuation de la vulnérabilité au risque d'inondation dans l'aménagement du quartier

- La protection des futurs habitants contre les nuisances sonores

- Le renforcement de la trame végétale et de la valeur écologique du site

- La prise en compte de la zone humide et sa compensation en cas d'altération

C'est pourquoi les prescriptions de l'OAP visent à la valorisation d'une lisière de tissu rural, ouverte sur les champs et sur une entrée routière d'agglomération et pour cela à :

- composer une trame urbaine avec les contraintes et atouts du contexte ;

- valoriser une lisière urbaine et paysagère ouverte sur les champs au sud et proposer une « couture urbaine » avec le tissu rural au nord ;

- prolonger le tissu résidentiel actuel par des typologies sensiblement plus denses ;

- mettre en valeur une interface paysagère, entre plaine agricole et faisceau ferroviaire ;

- protéger la zone humide et compenser les incidences résiduelles.

En complément de celles présentées au « 2.1 présentation » concernant les OAP destinées à l'habitat, l'orientation d'aménagement répond aux orientations du PADD suivantes :

- optimiser les extensions urbaines ;

- aménager les limites de l'urbanisation en interface avec les milieux agricoles et naturels ;

- maintenir des ouvertures visuelles sur le grand paysage ;

- connaître et hiérarchiser les zones humides pour mieux les prendre en compte dans l'aménagement, limiter leur altération et engager leur restauration.

Zonage retenu :

Sous-secteur 1AUHa12

3_LES OAP DITES « THEMATIQUES »

3.1_L'OAP « TRAME VERTE ET BLEUE / NATURE EN VILLE »

Le code de l'urbanisme impose désormais aux futurs plans locaux d'urbanisme (PLU) d'inclure la protection des continuités écologiques (ou TVB) au sein des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

« *Art. L. 151-6-2.-Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.* »

Cette modification renforce l'importance des documents d'urbanisme qui, grâce à des outils de diagnostic et des actions en faveur de la biodiversité et des continuités écologiques, contribuent à la création de territoires plus durables et résilients.

Pour que cette OAP soit en accord avec la volonté politique du territoire différents temps d'échange ont eu lieu avec un premier atelier de travail où les élus ont dû se positionner, via un questionnaire, sur le niveau de prise en compte souhaité de la TVB sur leur territoire et un temps de présentation de l'OAP finalisée.

Les enjeux

- Protéger la trame verte
- Protéger la trame bleue
- Renforcer la nature en ville

Les objectifs

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation dédiée à la valorisation de la trame verte et bleue de la Communauté de communes Touraine Est-Vallée structure les objectifs quant à la préservation des espaces naturels et paysagers situés sur le territoire intercommunal, mais aussi au développement d'aires végétalisées dans chaque secteur communal, que ce soit dans les zones urbaines, à proximité des cours d'eau ou dans les espaces de transitions. Il s'agit également de proposer un dispositif complémentaire au règlement du PLUi.

Les orientations du PADD

L'OAP trame verte et bleue répond à l'orientation « Lutter contre l'érosion de la biodiversité » :

- Protéger la trame verte ;
- Préserver la trame bleue.

Mode d'emploi

L'OAP est découpée en trois chapitres protéger la trame verte, protéger la trame bleue et la nature en ville. Chaque chapitre présente une composante environnementale servant l'objectif visé. Par exemple, pour la trame verte les haies, les lisières et les milieux ouverts et calcicoles sont traités. Pour la trame bleue, l'OAP abord les mares, les milieux humides ainsi que les ripisylves et enfin pour la nature en ville, les sols, l'espace bâti, les espaces verts existants ainsi que la trame noire sont traités. Chaque composante répond à une définition énoncée au début de chapitre.

Pour faciliter l'appréhension de ce document, les définitions des thématiques abordées ont été rédigées en italique et les différentes orientations à respecter ont été rehaussées d'un encart bleu

3.2_L'OAP « PATRIMOINE »

Le Val de Loire, patrimoine mondial de l'UNESCO, est « *un paysage culturel façonné par des siècles d'interactions entre le fleuve, les terres qu'il irrigue et les populations qui s'y sont établies tout au long de l'histoire* » (Site Val de Loire, patrimoine mondial). Au-delà du périmètre officiel, c'est tout le territoire de Touraine-Est Vallées qui participe à l'identité et à la richesse de cet héritage.

Deux inventaires ont permis d'identifier les espaces et les constructions patrimoniales sur le territoire au-delà des monuments et sites classés ou inscrits au titre des monuments historiques :

- un inventaire des formes urbaines dont celles qui présentent un caractère patrimonial ;

- un inventaire des éléments bâtis patrimoniaux.

Ce sont ces éléments qui sont l'objet de l'OAP patrimoniale.

Les enjeux

Il s'agit de la richesse et de l'identité du territoire de Touraine-Est Vallées, héritage dont il faut prendre soin. Cependant, nous héritons de ce que nous ont laissé nos prédécesseurs pour le faire vivre et préparer l'avenir. Le projet vise donc à s'appuyer sur les richesses du territoire pour construire cet avenir en répondant aux enjeux suivants :

- la préservation des caractéristiques qui fondent la valeur universelle exceptionnelle ;

- le caractère identitaire des paysages : diversité, pérennité, caractéristiques ;

- l'inscription des activités humaines et du développement futur dans cet environnement.

Les objectifs de l'OAP

Dans ce contexte, la préservation du patrimoine doit permettre sa mise en valeur tant esthétique qu'en termes d'usages. Il peut être de ce fait nécessaire d'intervenir sur les différents éléments qui le constituent (bâtiments, annexes, espaces de dégagement, etc.), voire, dans les espaces urbains, d'y insérer de nouvelles constructions (annexes, extensions, nouveaux logements ou bâtiments d'activité, etc.).

L'objectif de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Patrimoine » est, par conséquent, de donner un cadre permettant à la fois la préservation du patrimoine et son évolution dans le respect de ses caractéristiques architecturales et urbaines spécifiques.

Les orientations du PADD

L'OAP « patrimoine » répond à l'orientation « un héritage ligérien à respecter » :

- connaitre d'où l'on vient ;

- préserver les témoins du passé ;

- donner une nouvelle vie aux éléments patrimoniaux.

Le mode d'emploi

La présente OAP est organisée en deux chapitres.

- les formes urbaines patrimoniales ;

- le patrimoine bâti.

Elle concerne aussi le patrimoine troglodytique.

Elle précise :

- les conditions selon lesquelles de nouvelles constructions peuvent s'insérer au sein des formes urbaines patrimoniales, ainsi que les points d'attention pour l'évolution des constructions existantes au sein de ces espaces ;

- les prescriptions qui encadrent la réhabilitation du patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Pour chaque forme urbaine patrimoniale et pour chaque type de patrimoine bâti, une fiche décrit le caractère patrimonial et met en regard les prescriptions qui s'appliquent.

Les formes urbaines patrimoniales soumises à la présente OAP sont identifiées sur le plan de zonage par la zone urbaine UP et par un indice « p » pour les autres zones.

Les éléments de patrimoine bâti sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Le patrimoine troglodytique n'est pas identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Une fiche est réalisée pour encadrer les interventions sur ce type de patrimoine. Elle s'applique à toutes les cavités et habitations creusées dans les coteaux sur l'ensemble du territoire de Touraine-Est Vallées.

L'OAP « patrimoine » est complétée par des prescriptions dans le règlement (cf 1.4_L'articulation entre le règlement et l'OAP « patrimoine » (éléments bâtis classés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et formes urbaines patrimoniales)).

L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT ET SA COMPLEMENTARITE AVEC LES OAP

CHAPITRE 5 :

La délimitation des zones et les règles qui leur sont associées reflètent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du territoire et visent à le mettre en œuvre. Elles complètent autant que nécessaire les OAP.

1_LE CONTEXTE

1.1_PASSER DE DIX PLU A UN PLUI

Avant l'élaboration du PLU intercommunal (PLUi) de la communauté de communes Touraine-Est vallées, chaque commune était dotée d'un PLU communal. Ces derniers avaient été élaborés ou révisés à des dates différentes, selon des législations variables et par des acteurs multiples. Ces documents ont été modifiés, révisés, mis à jour ou ont fait l'objet de déclarations de projets valant mise en compatibilité. Plusieurs de ces procédures se sont terminées lors de l'élaboration du PLUi.

Date d'approbation des PLU communaux

Commune	Élaboration ou dernière révision (approbation)
Azay/C.	2017
Chançay	2020
Larçay	2020
Monnaie	2018
Montlouis/L.	2012
Reugny	2005
Véretz	2006
Vernou/B.	2015
La Ville-aux-Dames	2009
Vouvray	2007

L'enjeu, en sus de l'élaboration d'un projet commun, a donc été l'harmonisation de la traduction règlementaire au-delà des habitudes et usages locaux. Il s'agissait de créer un cadre commun cohérent au sein duquel les réalités de terrain parfois dissemblables et les particularismes pouvaient s'exprimer.

1.2_ LA PRISE EN COMPTE DES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS

La méthodologie de prise en compte des risques naturels

Sept communes sur dix sont soumises à un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI) et deux à un Plan d'Exposition aux Risques de mouvements de terrain (PER). Ces documents sont des servitudes qui s'imposent.

Le PLU dans ses documents se doit d'assurer la sécurité et la salubrité publiques ainsi que la prévention des risques naturels prévisibles … (article L101-2 du code de l'urbanisme) C'est ainsi :

- que le projet du PLU doit être cohérent avec les risques identifiés que ce soit par des servitudes ou par une connaissance du terrain ;

- que le règlement doit traduire le projet tout :

- en étant conciliable avec les servitudes qui le complètent par des règles plus précises ou ne relevant pas du champ de l'urbanisme ;
- en tirant les conséquences urbaines des risques connus par ailleurs.

L'usage local a longtemps été de traduire les plans de prévention des risques naturels dans le zonage notamment par des indices adossés au nom des zones et secteurs. Or les PPRI et les PER sont susceptibles d'évoluer indépendamment du PLUi créant ainsi des distorsions règlementaires. C'est pourquoi leur traduction n'est plus spécifiquement inscrite dans le zonage et son règlement.

Dans le dossier du PLUi de Touraine-Est Vallées, le règlement traduit le PADD qui est cohérent avec la présence de risques naturels sur certaines parties du territoire. Cependant, les zones et secteurs sont délimités en fonction de leur vocation affichée qui est développée dans la partie sur les usages des sols et la nature des activités interdites ou soumises à conditions particulières.

Ces vocations ne sont pas incompatibles avec les risques identifiés mais ceux-ci nécessitent des prescriptions particulières. C'est pourquoi, les prescriptions des PER et des PPRI s'appliquent directement aux occupations du sol autorisées. Le respect de ces documents est une des conditions exprimées pour les usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à conditions particulières.

Prise en compte du risque inondation dans le règlement

Le PPRI du Val de Cher concerne de Véretz et d'Azay/C.

Le lit de la rivière et les varennes classées par le PPRI en champ d'expansion des crues.

Ils sont classés dans le PLUi en zones agricole ou naturelle selon leur caractère principal.

Exceptions faites :

- de fonds de jardin au port de Véretz classés en UCb « quartiers verdoyants » linéaires dont la constructibilité en profondeur est limitée ;

- de quelques constructions et de fonds de jardins du port d'Azay/C. pour lesquels le caractère patrimonial a prévalu et qui ont été classés en zone UP « noyaux ruraux traditionnels »

- d'une frange de jardins et quelques constructions le long de la rue des Carneaux car cette dernière dessert des terrains constructibles non inondables en UBb « les espaces urbains constitués ».

Dans ces espaces, la constructibilité est, de toutes les façons, encadrée par les règles du PPRI lorsqu'elles sont plus contraignantes que le PLUi.

L'urbanisation principale des deux ports et la façade du bourg de Véretz sont classées par le PPRI en zones inondables déjà urbanisées ou aménagées.

Elles sont classées dans le PLUi :

- en zone UP patrimoniale de « centre-bourg traditionnel » pour le bourg de Véretz, « noyaux ruraux traditionnels » pour le port d'Azay/C.

- en zone UCb « quartiers verdoyants » linéaires pour le port de Véretz.

Dans ces espaces l'augmentation de la densité de population est très limitée soit par la forme urbaine à préserver soit par les règles de la zone UCb qui visent à préserver un caractère verdoyant.

La constructibilité y est, de toutes les façons, encadrée par les règles du PPRI lorsqu'elles sont plus contraignantes que le PLUi.

Le PPRI du Val de Cisse concerne les communes de Vouvray et Vernou/B.

La Loire et les varennes sont classées par le PPRI en champ d'expansion des crues. Il en est de même de la vallée de la Brenne sur la commune de Vernou/B. Ces espaces sont classés dans le PLUi en zones agricole ou naturelle selon leur caractère principal.

Exceptions faites de quelques pieds de coteaux déjà construits et/ou dont le caractère patrimonial a prévalu (secteur des Madères, pied du coteau Poupine, le débouché du vallon de l'Écheneau, un équipement sportif et une entreprise dans la vallée de la Brenne). Dans ces espaces, la constructibilité est, de toutes les façons, encadrée par les règles du PPRI lorsqu'elles sont plus contraignantes que le PLUi.

Les centres-bourgs de ces deux communes sont très contraints par le risque d'inondation.

En grande partie situés derrière des digues, ces centres sont en zone de dissipation de l'énergie (ZDE). Cependant les espaces les plus centraux et/ou patrimoniaux sont classés par le PPRI en centres urbains ce qui permet une certaine constructibilité afin d'en maintenir la population. Dans le PLUi, ces espaces sont classés en zone patrimoniale UP de « centres-bourgs traditionnels » lorsque le caractère patrimonial a prévalu ou sinon en zone UA « les bourgs renforcés ». Cependant, au-delà de la forme urbaine recherchée, la densité de ces espaces est encadrée par les règles du PPRI lorsqu'elles sont plus contraignantes que le PLUi.

Les espaces situés en BZDE, soit l'ensemble du reste du centre-bourg inondable à Vouvray et une partie de celui de Vernou/B., sont rendus inconstructibles pour de nouvelles constructions par le PPRI, les règles du PLUi visent principalement à encadrer la forme urbaine dans le cadre de l'évolution du bâti existant.

Le sud du centre-bourg de Vernou/B. est classé en zone inondable déjà urbanisée et aménagée (B) de différents niveaux d'aléas. Il en est de même des bas de coteaux urbanisés du val. Le PLUi classe ces espaces selon la forme urbaine et leur place dans le projet, sachant, que dans ces espaces, la constructibilité est, de toutes les façons, encadrée par les règles du PPRI lorsqu'elles sont plus contraignantes que le PLUi.

Le PPRI du Val de Tours-val de Luynes concerne les communes de La Ville-aux-Dames, Montlouis/L. et Larçay

La commune de Larçay est concernée par le PPRI sur sa partie nord. La majeure partie des espaces en zone inondable correspond à la varenne du Cher classée au PPRI en champ d'expansion des crues et au PLUi en zone A ou N selon son caractère dominant.

Seule une petite partie du centre-bourg est classées en CZDE au PPRI et en zone UPa de centres-bourgs traditionnels au PLUi. Cependant, étant donné la configuration des lieux les possibilités de construire sont quasi-inexistantes.

La commune de Montlouis/L. est concernée par le PPRI, au nord par la Loire et sa rive, au sud par l'espace compris entre le coteau et le Filet et par la varenne en contrebas de l'éperon de Rochepinard. Les espaces non urbanisés sont classés en champ d'expansion des crues au PPRI et en zone A ou N selon leur caractéristique principale. Seule exception, parce que situés au sein de l'urbanisation existante, le camping et les équipements sportifs voisins ainsi que le stade du saule Michaud et quelques constructions à usage d'habitation à proximité. Dans ces espaces, la constructibilité est, de toutes les façons, encadrée par les règles du PPRI lorsqu'elles sont plus contraignantes que le PLUi.

La Vallée du Cher est relativement peu urbanisée en zone inondable. Cependant :

- au pied du coteau du Cher, la zone d'activité des Ormeaux-Thuisseaux est classée en zone B déjà urbanisée au PPRI et en zone UX, zone d'activité économique au PLUi ;

- la partie inondable du hameau de Greux est classée en zone B, déjà urbanisée au PPRI et en zone UPb de noyaux ruraux traditionnels au PLUi.

Dans la vallée de la Loire, l'urbanisation est davantage développée. Cependant, située derrière la digue, elle est pour la majeure partie en zone de dissipation de l'énergie (ZDE). Il s'agit :

- des zones d'activités de Conneuil et du Saule Michaud ;

- et du quartier résidentiel des Fosses Bouteilles.

Seule la zone d'activité du Saule Michaud est classée par le PPRI en CZDE (centre urbain), les autres espaces sont classés en BZDE ce qui limite la possibilité de constructions nouvelles.

Le PLUi a classées les zones d'activité en UX zone d'activité économique et le quartier résidentiel des Fosses Bouteilles en zone UC « quartiers verdoyants ».

Dans ces espaces, la constructibilité est, de toutes les façons, encadrée par les règles du PPRI lorsqu'elles sont plus contraignantes que le PLUi.

La commune de la Ville-aux-Dames est la seule commune de Touraine-Est Vallées à être entièrement en zone inondable.

La varenne du Cher, classée en champ d'expansion des crues par le PPRI, est classée en zone A agricole au PLUi.

La Loire et ses abords ont un caractère naturel et sont classés en champ d'expansion des crues au PPRI et en zone N au PLUi. Une grande partie est située derrière la digue et, de ce fait, classée en zone de dissipation de l'énergie (ZDE) par le PPRI. En bordure de l'urbanisation, quelques espaces font exceptions du fait de leur occupation actuelle :
- une entreprise existante le long de la levée classée en UX ;
- une partie des équipements communaux : cimetière, salle Maria Callas, des équipements sportifs, qui sont classés en UE ;
- le nord de la zone d'activité des Fougerolles classé en UX.

Dans ces espaces, la constructibilité est, de toutes les façons, encadrée par les règles du PPRI lorsqu'elles sont plus contraignantes que le PLUi.

Les espaces déjà urbanisés, dans le centre ou dans le Grand-Village, en cours d'urbanisation, ou prévus de longue date, sont classés en zone B déjà urbanisés au PPRI. Seul le centre autour de la mairie est classé en zone C, centre urbain. Selon leurs caractéristiques et le projet le PLUi les classe dans l'une ou l'autre des zones urbaines. Certains espaces sont aussi classés en zone à urbaniser 1AU afin de maitriser leur réalisation. Enfin, les terrains d'un maraicher situés en pleine ville sont classés en zone 2AU afin de prévoir leur intégration future dans le centre-ville.

La zone d'activité du Bois de Plante située dans la varenne du Cher est pour moitié en zone de dissipation de l'énergie au PPRI. Elle est cependant classée en zone UX au PLUi, sachant que, la densité de ces espaces est encadrée par les règles du PPRI lorsqu'elles sont plus contraignantes que le PLUi.

Conclusion :

Le projet du PLUi et sa traduction règlementaire sont compatibles avec les PPRI dont les règles s'appliquent de toutes façons si elles sont plus restrictives que le PLUi.

Les champs d'expansion des crues sont préservés.

Les zones résidentielles situées en zones inondables, hormis celles classées par le PPRI en centres urbains sont des espaces qui ne n'ont pas vocation à être densifiés à l'exception des derniers terrains constructibles sur la commune de La Ville-aux-Dames.

En revanche, les zones d'activités et en particulier celles de Conneuil, du Bois de Plante et dans une moindre mesure des Fougerolles, sont classées par le PLUi comme des zones stratégiques bien qu'elles soient pour partie inconstructibles pour de nouvelles activités. Elles sont cependant stratégiques par leur situation sur des axes de communication importants. La manière dont s'y fera le renouvellement en s'adaptant à la contrainte devra participer à la réduction du risque et devra de toutes les manières respecter les prescriptions du PPRI.

Les impacts démographiques et sur l'enveloppe urbaine

Les communes du PPRI du Val de Tours-val de Luynes font partie du TRI (Territoires à Risques Important d'inondation). Elles sont donc concernées par la SLGRI. En termes de planification, cette dernière affiche les objectifs suivants :

- pour un développement du val résolu et résilient :

  - un val qui entretient sa dynamique (stabiliser la population à 110 000 habitants à l'horizon 2030) ;
  - un val qui reste dans son enveloppe urbaine ;

Sur les communes de Larçay et Montlouis/L. le projet de PLUi ne prévoie pas d'augmentation de la population dans le périmètre du TRI. Au contraire, au vu des règles, le nombre d'habitants dans le TRI devrait continuer à décroitre.

La situation est différente à La Ville-aux-Dames entièrement située en zone inondable. Cette commune est à la croisée de l'orientation de prioriser le développement résidentiel dans les bourgs et celle d'accroitre la résilience aux risques naturels.

La superficie et le nombre de logements prévus en extension urbaine à l'horizon 2034 sont de l'ordre de 100 logements :

- La fin de l'opération de la Carrée en cours (0,9 ha) : 42 logements
- Trois zones à urbaniser ouvertes : entre 45 et 70 logements : moyenne : 58 logements
  - la Carrée -nord (0,8 ha) :entre 15 et 25 logements
  - Mado Robin (0,8 ha) : entre 5 et 10 logements
  - Champ Daveau (1,9 ha) : entre 25 et 35 logements
- La zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation « La Saulas » (2AUH1) d'une surface de 2,2 ha. Cette zone occupée actuellement par un maraicher ne serait ouverte à l'urbanisation qu'après 2034.

L'hypothèse du PLUi est que la moitié des logements construits le seront en extension et l'autre moitié en renouvellement urbain. Par conséquent, le nombre total de logements construits entre 2025 et 2034 serait de 100 x 2 = 200 logements.

Le calcul du point mort sur la communauté de communes montre que seuls 56% des nouveaux logements apporteront de la population, soit pour la Ville-aux-Dames : 200 x 0,56 = 112 logements.

Avec un nombre de personnes par ménage estimé à 2,18 en 2034, cela fait une population supplémentaire de : 112 x 2,18 = 244 habitants, soit moitié moins que durant la période 2013-2021 (+523 habitants) ce qui montre un net ralentissement de la croissance démographique de la commune.

Sachant que la population du Val inondable est dans une dynamique de baisse depuis 2013 (- 906 habitants entre 2013 et 2021 (Source : INSEE, RP2013-2021, CEREMA, Fichiers fonciers (2023)), ces nouveaux habitants s'intègrent donc dans l'objectif d'un maintien du nombre d'habitants à l'horizon 2030 dans le périmètre du TRI.

Les impacts du PLUi sur l'enveloppe urbaine

- Les différentes opérations de la Carrée, en cours ou projetées, sont situées sur des terrains on construits mais à l'échelle de l'agglomération au sein de l'enveloppe urbaine et n'ont par conséquent pas d'impact sur l'extension de l'enveloppe urbaine.

- Le site de Champ Daveau (zone 1AU) est lui situé en bordure de l'urbanisation du Grand-Village et par conséquent en extension de l'enveloppe urbaine. Il a été validé par le PPRI et constitue la dernière réserve foncière pour un développement résidentiel de la commune en dehors de serres maraichères situées dans le centre de la commune et classées dans le PLUi en zone 2AU.

Les impacts du PLUi sur l'imperméabilisation des terrains

Le PAPI ajoute sur ce territoire la préoccupation de la perméabilité des sols. Le règlement du PLUi impose dans presque toutes les zones, à l'exception des zones d'activités (UX), des coefficients maximaux d'imperméabilisation des terrains.

1.3_LES RAISONS DES SELECTIONS DES ZONES D'INVENTAIRES ECOLOGIQUES

Afin de sélectionner les zones à urbaniser les plus pertinentes en réponse aux objectifs de PADD, une méthode itérative entre les enjeux urbains et écologiques a été menée en plusieurs temps :

1- 40 zones potentielles à urbaniser ont été sélectionnées à partir d'une analyse multicritère :

- Trame verte et bleue, enjeux agricoles, risques et nuisances ;

- Proximité des centralités (périmètre de 500 mètres) ;

- Accessibilité : transports en communs (bus et gare), liaisons douces ;

- Projets des communes.

2-Un inventaire écologique a été réalisé sur les 40 zones présélectionnées à l'exception de celles ayant déjà fait l'objet d'études

3-Suite à la restitution des enjeux écologiques pressentis, une démarche d'évitement et/ou réduction des zones au regard de leurs enjeux écologiques a été mise en place :

- 25 secteurs de projets ont été abandonnés notamment en raison de la présence de zone humide identifiée mais aussi pour la présence d'habitat (Sarazins à Vouvray, L'état initial de l'environnement des secteurs abandonnés est présenté en annexe de l'évaluation environnementale.
- Des périmètres de projet ont été réduits (Fontenay à Monnaie, les Cunaux à Veretz, la Massoterie à Chançay)

4-12 nouveaux sites à urbaniser ont été sélectionnés à partir de la même analyse multicritère qu'à l'étape 1.

5- De nouveaux inventaires ont été réalisées sur ces nouveaux sites

6- Validation finale des zones à urbaniser

7- Prise en compte dans la traduction règlementaire des enjeux environnementaux

- Dans les OAP concernant la présence de zones humides et/ou d'habitat
- Prise en compte dans le règlement (zonage, au sol, protection au titre du L151-23…)

1.4_LA PRISE EN COMPTE DES ZONES HUMIDES

La méthode de prise en compte dans le projet des zones humides

La prise en compte des zones humides dans le projet et leurs différents classements règlementaires est présenté ci-dessous :

Une OAP trame verte et bleue s'applique sur l'ensemble du territoire et fixe comme objectif de « Préserver les milieux humides et leurs richesses écologiques : Il est préconisé de préserver les zones humides et leurs abords lors des futurs projets d'aménagement. »

19 zones humides sont situées en zones A et N et font l'objet d'une protection stricte au titre L151-23 : Ces espaces sont ainsi rendus inconstructibles.

3 zones humides sont situées au sein d'une zone à urbaniser prenant en compte la présence de la zone humide à travers l'orientation d'aménagement et de programmation :

Il s'agit des zones 1AUHb4 « Bizeau » à Véretz , 1AUHa2 « le May » à Azay-sur-Cher » et « des Landes » à Reugny. Ces espaces se situent à toute proximité des centralités. Leur urbanisation va donc dans le sens du PADD qui fixe comme objectif de renforcer l'organisation urbaine articulée autour des centres-villes et centres-bourgs, au plus proche des équipements et services à la population.

La zone à urbaniser « Bizeau » à Véretz se trouve à proximité de la polarité de plateau autour de la ZAC de la Guérinière qui regroupe des commerces et services de proximité sur la place des Droits de l'Homme. Cette zone comprend dans son périmètre différents équipements en appui de cette polarité. La zone humide détectée se situe sur la partie ouest du site. Des études de fonctionnalité devront être réalisées en phase de projet afin de connaitre davantage l'état de la zone humide et son périmètre. A ce stade de connaissance, l'orientation d'aménagement et de programmation fixe comme principe d'aménagement de « Protéger la zone humide et compenser les incidences résiduelles ». En effet, sur la zone humide, seuls l'aménagement d'espaces verts et d'équipement sont prévus dans l'OAP. Le projet sera affiné à partir des études de fonctionnalité afin d'avoir le moins d'incidences sur celle-ci.

La zone à urbaniser du « May » à Azay-sur-Cher se trouve au sein de l'enveloppe urbaine, à toute proximité du centre bourg qui regroupe des commerces et services de proximité. La zone humide détectée se situe sur la partie Nord/ouest du site. Des études de fonctionnalité devront être réalisées en phase de projet afin de connaitre davantage l'état de la zone humide et son périmètre. A ce stade de connaissance, l'orientation d'aménagement et de programmation fixe comme principe d'aménagement de « Protéger la zone humide et compenser les incidences résiduelles ». En effet, la zone humide est préservée et intégrée en tant qu'espace vert, l'écoulement naturel des eaux est traité de façon naturelle en accompagnement des cheminements piétons. Le projet sera affiné à partir des études de fonctionnalité afin d'avoir le moins d'incidences sur celle-ci.

La zone à urbaniser des Landes à Reugny se situe également proche du centre-bourg. La zone humide détectée se situe aux franges sud du site. A ce stade de connaissance, l'orientation d'aménagement et de programmation fixe comme principe d'aménagement de « Protéger la zone humide et compenser les incidences résiduelles ». En effet, l'OAP prévoit la création d'une frange paysagère pour protéger la zone humide.

-4 zones humides avérées et 4 zones humides potentielles (probabilité supérieure à 50%) se situent au sein des stecal (cf. justifications ci-dessous)

- 2 zones humides se situent dans une zone à urbaniser avec compensation demandée dans l'OAP. Il s'agit de la zone 1AUHb2 « le quartier de la gare » à Monnaie et de la zone 1AUHa12 « Champs Daveau » à la Ville-aux-Dames (cf. justifications ci-dessous).

Justification de l'urbanisation d'espaces situés en zones humides avérées ou potentielles

- 2 zones humides se situent dans une zone à urbaniser avec compensation demandée dans l'OAP.

En effet, la gare à Monnaie et une future halte ferroviaire entre la Loire et le Cher à La-Ville-aux-Dames sont identifiées dans le cadre du service express métropolitain (SERM) comme pôles d'échanges multimodaux. Le Projet d'Aménagement et Développement Durables du PLUI énonce l'objectif de « Décarboner les mobilités pour la desserte du territoire et de ses centralités ». Il s'agit notamment de renforcer la densité et la mixité des fonctions à proximité des pôles d'échange multimodaux. Par ailleurs, ces zones se situent à proximité des centralités particulièrement bien équipées de ces deux pôles de Touraine-Est Vallées : du centre-ville pour

Monnaie et du Grand Village pour la Ville-aux-Dames et le PADD fixe comme objectif de renforcer l'organisation urbaine articulée autour des centres-villes et centres-bourgs, au plus proche des équipements et services à la population. Enfin, concernant la Ville-aux-Dames, cette zone est l'une des deux dernières zones urbanisables au titre du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

Ainsi, pour ces raisons et bien qu'elles soient en zone humide, il a été décidé d'urbaniser ces deux zones. Il est inscrit dans les orientations d'aménagement et de programmation de ces zones 1AU qu' une compensation est nécessaire et varie selon la localisation de la mesure compensatoire et de l'étude des fonctionnalités (SDAGE Loire Bretagne 2022-2027). Pour répondre à ce besoin, la communauté de communes recommande au porteur de projet de se rapprocher du syndicat concerné qui peut connaitre des milieux humides dégradés à restaurer.

4 zones humides avérées et 4 zones humides potentielles se situent au sein des stecal

- trois stecal pour la réalisation de panneaux photovoltaïques : Les stecal Ame1 de La Carte (ZH avérée) à Monnaie, Nly1(ZH avérée) des Brosses à Larçay et Nly1aux Quarts à Larçay (ZH potentielle _ probabilité sup. à 50%) au sein desquels sont autorisées les installations nécessaires à une centrale photovoltaïque à condition de ne pas générer de consommation d'espace. Cette condition permet de réduire au minimum l'altération des sols et donc de la zone humide. Par ailleurs, la réalisation de parc photovoltaïque va dans le sens du PADD qui énonce dans l'orientation « 1.3_pour un territoire bas carbone économe en énergie » l'objectif de « cibler des espaces de production d'énergie renouvelable dans l'espace rural ». En effet, les choix d'implantation sont issus de propositions formulées par des porteurs de projets et qui ont retenu l'intérêt de la collectivité dans le cadre d'un groupe de travail d'élus sur les énergies renouvelables.

Ces choix d'implantation ouvrent la possibilité d'y réaliser des opérations, qui devront se conformer à la règlementation en vigueur. En particulier, les projets de création d'une centrale photovoltaïque d'une puissance supérieure à 250 kWc seront soumis à étude d'impact sur l'environnement au titre de l'article R122-2 du Code de l'environnement. Cette étude d'impact devra notamment comporter une description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement résultant, entre autres :

a) De la construction et de l'existence du projet, y compris, le cas échéant, des travaux de démolition ;

b) De l'utilisation des ressources naturelles, en particulier les terres, le sol, l'eau et la biodiversité, en tenant compte, dans la mesure du possible, de la disponibilité durable de ces ressources ;

c) De l'émission de polluants, du bruit, de la vibration, de la lumière, la chaleur et la radiation, de la création de nuisances et de l'élimination et la valorisation des déchets ;

d) Des risques pour la santé humaine, pour le patrimoine culturel ou pour l'environnement ;

e) Du cumul des incidences avec d'autres projets existants ou approuvés, en tenant compte le cas échéant des problèmes environnementaux relatifs à l'utilisation des ressources naturelles et des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement susceptibles d'être touchées.

f) Des incidences du projet sur le climat et de la vulnérabilité du projet au changement climatique ;

g) Des technologies et des substances utilisées.

-2 stecal pour l'extension d'équipements existants et d'intérêt général : le stecal Ncy1(zone humide avérée) à Chançay correspond à l'extension de la station d'épuration, en lien avec les prescriptions du schéma directeur d'assainissement collectif, nécessaire pour régler des problèmes de traitement des boues, le stecal Ams1 (zone humide potentielle _probabilité sup. à 50%) correspond à l'extension de la déchetterie, nécessaire pour assurer ce service public. Les emprises au sol sont réduites aux besoins stricts du projet.

- le stecal Avz1 (zone humide avérée) à Véretz sur le site des Cunaux pour la construction de logements adaptés pour les gens du voyage avec une emprise au sol maximale totale de 320 m², qui répond à une obligation du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage et est inscrite dans l'axe 6 du PLH. Ce site est par ailleurs identifié dans le cadre d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale engagée en 2018.

- le stecal Nms2 (ZH potentielle_ probabilité sup. à 50%) situé rue Clément Adler à Montlouis qui autorise les constructions et installations nécessaires à des jardins existants dans une limite de 9 m² et celles à usage agricole dans une limite de 200m. Ce projet répond à des objectifs de qualité paysagère de cette entrée de ville.

-le stecal Nry3 (ZH potentielle _probabilité sup. à 50%) à La Cote à Reugny qui autorise les constructions et installations à usage artisanale et les aménagements qui leurs sont nécessaires (parkings, circulations, etc.).Le site est déjà en partie déjà artificialisé (dalle de béton) et répond à des besoins d'accueil d'entreprises artisanales.

1.5_LES RESEAUX

L'assainissement

L'accroissement démographique ainsi que les projets urbains envisagés augmenteront les besoins du territoire en termes de gestion des eaux usées. Il convient de noter que les capacités des STEP au regard de la population projetée semblent suffisantes à l'exception des STEP de Monnaie et de Chançay. Les STEP de Monnaie, Chançay et Reugny vont réaliser des travaux pour des questions d'équipement pour des mesures de débit et de gestion des boues :

- Chançay, rue de l'Aubé: Des travaux d'extension de la station d'épuration pour remédier à un problème de traitement des boues sont prévus en 2025/2026. Pour se faire, le STECAL Ncy a été créé.
- Monnaie : Le système d'assainissement a été jugé non conforme en 2024 en raison du déversement au point A2, A5 et de mauvaises performances (dépassement des valeurs rédhibitoires). La ville s'engage à mettre en œuvre la plus vertueuse des solutions. Depuis le changement de membranes, les résultats d'analyse sont satisfaisants.
- Reugny : Le système a été jugé non conforme en 2024 en raison du dépassement de la norme phosphore et du point A2 à équiper. Concernant le dépassement de phosphore, il s'agissait d'un dépassement ponctuel qui a été ajusté très rapidement. Les objectifs sur le phosphore ont été largement atteint sur l'année 2025. Concernant le point A2 à équiper, une procédure de consultation sera lancée par la commune afin de lever cette pénalité en 2025 voire 2026 et donc d'équiper le point A2 en mesure de débit.
- Vernou-sur-Brenne : Des travaux d'extension de la station d'épuration pour remédier à un problème de traitement des boues sont prévus . Pour se faire, le stecal Nvu2 a été créé.

Pour prendre en compte cette problématique, le règlement indique ailleurs que « Les projets de construction, d'aménagement ou de changement de destination doivent être compatibles avec les capacités et le fonctionnement des réseaux publics d'assainissement existants ou prévus. Un projet pourra être refusé s'il compromet le bon fonctionnement des équipements publics ou nécessite des extensions ou renforcements de réseaux non prévus par les schémas et réglementation en vigueur (notamment le schéma directeur d'assainissement ou assimilé). »

L'eau potable

Les communes de Touraine-Est Vallées, au regard des évolutions législatives, ont fait le choix courant 2025 de renoncer au transfert de la compétence Alimentation en Eau Potable et Assainissement à l'intercommunalité. La compétence eau potable reste donc à ce jour communale et est exercée sur le territoire soit par les communes soit par délégation à des syndicats ad hoc.

Néanmoins, au regard des enjeux environnementaux liés à la ressource et la gestion de l'eau potable, la communauté de communes, poursuit, sur la base de l'étude de transfert réalisée en 2024 et 2025, sa réflexion avec pour objectif la création d'une charte et d'une conférence intercommunale de l'Eau et de l'assainissement début 2026.
Cette charte a pour objectif la mutualisation des moyens, la réflexion commune et la mise en œuvre d'actions territoriales répondant aux enjeux et objectifs de lutte contre les pollutions, d'amélioration des équipements, de préservation de la ressource en eau potable et de solidarité territoriale (interconnexions).
Par ailleurs, la communauté de communes est intégrée et participe à la mise à jour du Schéma Départemental d'Alimentation en Eau Potable engagée par le département d'Indre et Loire en 2025.

1.5_LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ET SES SPECIFICITES

Le territoire de la communauté de communes de Touraine-Est Vallées appartient dans son ensemble au Val de Loire et cette situation lui confère une unité de paysages naturels, agricoles et urbains. Cependant, cette unité n'est pas une uniformité et des spécificités locales coexistent.

De plus, des sensibilités différentes au patrimoine et aux évolutions architecturales, ainsi que des habitudes de gestion différentes des communes persistent au-delà de la volonté de créer un cadre commun cohérent au sein du PLUi.

C'est pourquoi, un ensemble unique de prescriptions est défini en termes de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère mais en intégrant des règles particulières communales. Il s'agit de règles concernant les façades, les toitures et les clôtures.

En ce qui concerne les annexes, plusieurs communes ont souhaité, dans la mouvance du développement des constructions légères (cabanes, yourtes, etc.), ne pas imposer de règle stricte dans l'espace agro-naturel pour peu qu'il y ait une recherche de qualité.

1.6_L'ARTICULATION ENTRE LE REGLEMENT ET L'OAP PATRIMOINE (ELEMENTS BATI CLASSES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME ET FORMES URBAINES PATRIMONIALES)

La préservation du patrimoine doit permettre sa mise en valeur tant esthétique qu'en termes d'usages. Il peut être de ce fait nécessaire d'intervenir sur les différents éléments qui le constituent (bâtiments, annexes, espaces de dégagement, etc.), voire, dans les espaces urbains, d'y insérer de nouvelles constructions (annexes, extensions, nouveaux logements ou bâtiments d'activité, etc.).

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Patrimoine » concerne les constructions et ensembles bâtis classés par le PLUi au titre de l'article L151-19 et les formes urbaines patrimoniales. Son objectif est, par conséquent, de donner un cadre permettant à la fois la préservation du patrimoine et son évolution dans le respect de ses caractéristiques architecturales et urbaines spécifiques.

Elle est complétée par le règlement du PLU de la manière suivante :

- Les éléments bâtis classés par le PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Les éléments bâtis sont indiqués sur le plan de zonage avec leur typologie. Les ensembles bâtis sont délimités avec leur périmètre qui comprend l'ensemble des constructions et les espaces extérieurs.

L'OAP « patrimoine » précise ce qui est à préserver et/ou à valoriser dans le cadre d'une intervention.

Avec l'objectif de protéger ce patrimoine, le règlement précise les limites en termes de démolition, de déplacement et de nouvelles constructions qui ne doivent pas le mettre en péril.

- **Les éléments de patrimoine végétal-paysager**

L'inventaire des éléments de patrimoine végétal-paysager dépasse le cadre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Cependant, la présence de nombreux végétaux est directement issue de l'histoire du territoire, ils participent à différents titres à la qualité et à l'identité du paysage du Val de Loire et de ses plateaux qui en sont partie intégrante.

Dans le PLUi, ont été retenus à ce titre de paysage patrimonial, les arbres exceptionnels, les arbres repères et certains alignements d'arbres. Ils sont indiqués sur le règlement graphique.

L'OAP patrimoine ne concerne pas les éléments de patrimoine végétal-paysager. C'est le règlement du PLUi qui édicte les prescriptions visant à le protéger tel l'interdiction de l'abattage ou la préservation de la pleine terre au pied des arbres. Il n'y a pas dans le règlement de distinction entre les arbres exceptionnels et les arbres repères car les prescriptions qui les concernent et créent les conditions de leur maintien et de leur développement sont les mêmes.

Pour rappel, l'aspect biodiversité du végétal est pris en compte dans une OAP spécifique « Trame verte et bleue ».

- Les formes urbaines patrimoniales

Ces dernières sont identifiées par la zone UP lorsqu'il s'agit d'espaces urbains ou par des secteurs des zones N, A et UD lorsqu'il s'agit de groupe de constructions au sein de l'espace agro-naturel. Ces secteurs sont indiqués par la lettre « p ».

Les espaces patrimoniaux ne sont pas pour autant des espaces figés.

L'OAP « patrimoine » précise les conditions d'insertion des nouvelles constructions et encadre la réhabilitation dans ces espaces.

Le règlement fixe les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites ou soumises à conditions particulières. Il précise aussi la présence éventuelle de linéaires de diversité commerciale à protéger (indiqués sur le règlement graphique) et de secteurs de mixité sociale (indiqués sur le règlement graphique).

Il précise aussi les règles concernant les verrières et vérandas et les locaux techniques divers qui ne diffèrent pas des autres zones ou secteurs.

1.7_L'ARCHITECTURE DU ZONAGE

L'architecture du zonage du PLUi vise à identifier les grandes constantes du territoire et les particularités locales.

L'organisation des zones du règlement est la suivante :

- les lettres en majuscules éventuellement précédées d'un chiffre expriment le nom de la zone à partir de ses caractéristiques générales ;

- un indice alphabétique indique une caractéristique spécifique ;

- un indice numérique fait référence à un ou des sites dont les caractéristiques ou le projet nécessitent des règles particulières.

Exemple :

- les espaces urbains patrimoniaux : UP ;

- les centres-bourgs traditionnels : UPa ;

- Les centres-bourgs traditionnels nécessitant de ne pas avoir de règle d'emprise au sol du fait de leur étroitesse (Azay/C., Chançay et Véretz) : UPa1.

2_L'ESPACE AGRO-NATUREL : ZONES N, A ET UD

Le zonage de l'espace agro-naturel répond aux orientations du PADD suivantes :

- lutter contre l'érosion de la biodiversité

- vers un territoire bas-carbone à énergie positive

- préserver les paysages ligériens

- renforcer le poids économique du territoire : faire de l'agriculture un pilier du développement économique et un axe d'innovation

- réduire la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain

Pour y répondre trois zones sont définies :

- la zone agricole : A ;

- la zone naturelle et forestière : N ;

- une zone de hameaux : UD ;

- et des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

2.1_LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE : N

La zone N correspond aux espaces à protéger pour leur caractère naturel. Elle concerne les espaces suivants :

- les vallées et vallons, ainsi que les varennes de la Loire et du Cher lorsque le caractère naturel prédomine sur l'exploitation agricole ;

- les principaux massifs boisés.

Enjeux : le caractère naturel / la biodiversité / le paysage ligérien

Objectifs : Protéger les espaces naturels

La zone N comporte les secteurs suivants :

- Secteur Na : les massifs boisés

Des boisements font l'objet d'exploitation forestière. La plupart de ces massifs sont, en tout ou partie, couverts par des plans simples de gestion au moment des études du PLUi.

Ces boisements sont, de plus, concernés par une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Enjeux spécifiques : le caractère boisé / l'exploitation forestière

Objectifs spécifiques : préserver le caractère boisé / permettre l'exploitation forestière

- Secteur Nb : l'espace de valorisation des sols et sous-sols

Ce secteur correspond à un site d'exploitation des granulats de Loire situé dans la varenne sur la commune de Vouvray.

Enjeux spécifiques : l'exploitation des granulats

Objectif spécifique : permettre l'exploitation des granulats

- Secteur Nc : l'espace dont la richesse écologique justifie l'inconstructibilité

La vallée de la Choisille de Monnaie qui traverse le bourg présente des enjeux environnementaux importants. C'est en particulier le cas de la prairie de Bordebure située à l'Est de la rue de Fontenay. Celle-ci est la « *seule prairie pauvre en éléments nutritifs qui demeure près du bourg. Cette prairie accueille bon nombre d'espèces patrimoniales et représente le site avec le plus fort intérêt sur la commune* » (source : Sepant)

Enjeux spécifiques : la richesse écologique remarquable

Objectifs spécifiques : protéger la richesse écologique

- Secteurs Npb, Npc et Npd : noyaux ruraux traditionnels, vallons urbanisés et coteaux belvédères dans l'espace naturel et forestier

L'espace naturel, comme l'espace agricole, a de tout temps été habité. Certains hameaux, coteaux ou vallons présentent un intérêt patrimonial, ils sont caractéristiques de l'occupation rurale traditionnelle du territoire.

Enjeux spécifiques : le caractère historique et patrimonial

Objectifs spécifiques : intégrer les constructions nouvelles dans le respect de la forme urbaine.

Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites ou soumises à conditions particulières

Les zones naturelles et forestières sont protégées au titre de leur caractère naturel, de la présence d'une exploitation forestière, de la présence de ressources à préserver ou d'un risque.

C'est pour répondre à cet objectif de protection que les constructions liées à l'agriculture doivent être édifiées à proximité d'un site existant et non dispersées sur l'ensemble de la zone et que les équipements autorisés ne sont que ceux qui ne peuvent être implantés ailleurs.

Il est précisé en particulier que les installations photovoltaïques au sol, agrivoltaïques au sol et les pylônes pour antennes relais sont interdits. Ils le sont pour des raisons de paysage, de protection du caractère naturel et de protection du patrimoine dans les secteurs patrimoniaux.

Depuis toujours ces espaces ont été habités en particulier sur les plateaux. Fermes isolées, clos viticoles, hameaux plus ou moins importants, grandes propriétés émaillent le territoire mais aussi des activités économiques et des équipements divers. Il est donc nécessaire de prendre en considération leurs évolutions tant en termes de réhabilitation, que de besoins d'extensions ou de locaux accessoires complémentaires. Cependant, dans le même esprit de protection de l'environnement et des paysages ces constructions sont limitées et circonscrites dans l'espace. Conformément au code de l'urbanisme, le règlement autorise l'évolution mesurée des constructions résidentielles. Cependant, pour les autres constructions des STECAL sont délimités.

D'autre part, de nombreuses constructions traditionnellement agricoles n'ont plus de fonction dans ce domaine et seraient inadaptées aux nécessités de l'agriculture contemporaine. À des fins de préservation de ce patrimoine et aussi pour limiter le développement de constructions nouvelles et la consommation d'espace, un certain nombre d'entre-elles sont identifiées comme pouvant changer de destination (26). Les constructions pouvant changer de destination sont des constructions traditionnelles, identifiées comme patrimoniales ou non mais témoins du passé rural du territoire. Elles sont inscrites sur le règlement graphique. Les destinations et sous-destinations retenues sont le logement, des usages liés au tourisme rural (autres hébergements touristiques, restauration, accueil du public), la sous-destination de bureau en particulier pour les personnes voulant domicilier une activité tertiaire chez elles. La commune de Monnaie a souhaité ouvrir les possibilités à l'artisanat et au commerce de détails. Ces changements de destinations ne doivent pas se faire au détriment de l'activité agricole ou de la qualité paysagère des sites et ne pas générer de nuisance pour le voisinage.

Les trois secteurs spécifiques correspondent à des enjeux particuliers. De ce fait, ce qui y est autorisé est précisé dans le règlement. Il s'agit des :

Secteur Na :

Pour répondre à l'objectif de permettre l'exploitation forestière, sont autorisées dans ce secteur les constructions et installations nécessaires à l'activité forestière. Cependant ces constructions et installations ne doivent pas remettre en cause le caractère boisé de ces sites. Pour cela ils sont protégés au titre de l'article L151-23.

Secteur Nb :

Pour répondre à l'objectif de permettre l'exploitation des granulats, les constructions et installations nécessaires à l'activité extractive sont autorisées.

Secteur Nc :

Pour répondre à l'objectif de protection stricte de la richesse écologique, ce site est entièrement inconstructible.

Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les autres règles visent principalement à l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement.

Volumétrie et implantation des constructions

La zone N est un espace préservé. C'est pourquoi l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation (extensions et annexes) est limitée, leur hauteur maximale correspond à la volumétrie des bâtiments ruraux et leur implantation est circonscrite aux abords des constructions existantes.

Si les constructions à usage agricole ne sont pas limitées en termes d'emprise au sol, elles le sont en termes de hauteur pour des raisons d'insertion paysagère. Le retrait demandé par rapport aux voies et espaces publics a pour objectif de préserver la sécurité sur ces voies, ceux demandés par rapport aux limites séparatives de préserver les relations de voisinage.

Dans la zone N où les enjeux environnementaux dominent et/ou se superposent aux enjeux agricoles, les constructions agricoles ne sont autorisées qu'à proximité des sites existants afin de maitriser la dispersion des constructions sur le territoire et protéger ainsi la biodiversité et les paysages. Pour des raisons paysagères et d'insertion par rapport aux constructions existantes elles ne doivent pas les dépasser en hauteur.

Les règles édictées dans les STECAL ont été définies au plus près des projets identifiés afin de maitriser la consommation d'espace.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère visent à la bonne insertion des nouvelles constructions dans l'espace agro-naturel.

Dans ce territoire marqué par le relief, le respect des pentes et des coteaux dans l'implantation des constructions est un impératif environnemental et paysager.

À quelques exceptions locales près, les toitures à pentes étant traditionnelles, elles sont la règle. Les seules toitures-terrasses autorisées sont des compléments qui ne peuvent concerner que des parties de constructions. Le traitement des façades doit lui s'inspirer des enduits traditionnels.

Il est rappelé que dans les zones N, les clôtures sont réglementées par le code de l'environnement.

Annexes, verrières et vérandas doivent s'harmoniser avec les autres constructions. Cependant, quatre communes ont souhaité, dans la mouvance du développement des constructions légères (cabanes, yourtes, etc.), ne pas imposer de règle stricte dans l'espace agro-naturel pour peu qu'il y ait une recherche de qualité.

Enfin, les équipements et locaux techniques doivent eux aussi s'intégrer correctement.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

À des fins d'enrichissement de la biodiversité les plantations doivent privilégier les essences locales et les haies doivent être diversifiées. Les petits parkings (moins de 10 places) qui pourraient être autorisés pour des équipements existants devront être plantés et ne pas être imperméabilisés.

Les règles s'appliquant aux arbres protégés au titre de l'article L151-19 visent à leur maintien et leur bon développement.

Stationnement, équipements et réseaux

À des fins de sécurité et de qualité de l'environnement le stationnement des véhicules doit être prévu sur le terrain des constructions et non sur l'espace public.

Les conditions d'accès et de desserte et d'alimentation en eau potable visent à la sécurité et à la santé des usagers.

L'assainissement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales visent à la préservation de l'environnement.

L'enfouissement des réseaux et branchements vise à la préservation des paysages.

La complémentarité avec les OAP et la prise en compte de projets spécifiques

La zone N n'est pas concernée par des OAP dites « sectorielles », ni par des projets spécifiques hors STECAL.

2.2_LA ZONE AGRICOLE : A

La zone A correspond aux espaces dont la vocation principale est l'agriculture. Elle concerne les espaces suivants :

- les espaces agricoles de plateau ;

- les varennes cultivées dont le caractère de réservoirs de biodiversité n'est pas premier ;

- les petits boisements qui font partie intégrante de l'espace agricole.

Enjeux : la vitalité de l'activité agricole / la pérennité des terres agricoles

Objectifs : soutenir l'activité agricole dans ses différentes composantes / préserver les terres agricoles

La zone A comporte les secteurs suivants :

Secteur Aa : la zone agricole protégée pour des raisons de biodiversité, de paysage et de terres AOC

Le secteur Aa correspond aux espaces à vocation principale agricole qui de plus présentent une richesse en termes de biodiversité et/ou sont classés en AOC viticole et/ou sont caractéristiques des grands paysages du Val de Loire. Sont ainsi identifiés :

- les zones AOC viticoles (non urbanisées) ;

- les espaces précieux en termes de paysage, notamment de covisibilité et de point de vue ;

- les réservoirs de biodiversité et les principaux systèmes de petits réservoirs et/ou de milieux relais de la trame verte et bleue dans l'espace agricole.

Enjeux spécifiques : la biodiversité / les terres AOC / le paysage ligérien

Objectifs spécifiques : préserver les terres AOC / préserver les paysages ligériens / protéger la trame verte et bleue

Sous-secteur Aa1 : l'espace agricole protégé dans lequel il est néanmoins possible de développer des activités agrivoltaïques au sol

Deux projets agrivoltaïques au sol sont identifiés sur les communes de Véretz et Vernou/B. dans le secteur Aa. Afin de les autoriser sans occulter la richesse écologique de leur lieu d'implantation, un sous-secteur est créé.

Enjeux spécifiques : le développement des énergies renouvelables

Objectifs spécifiques : permettre les installations agrivoltaïques au sol identifiées

Règles spécifiques : les installations agrivoltaïques sont autorisées

Secteurs Apb et Apd : les noyaux ruraux traditionnels et les coteaux belvédères dans l'espace agricole

L'espace agricole a de tout temps été habité. Certains hameaux ou coteaux présentent un intérêt patrimonial, ils sont caractéristiques de l'occupation rurale traditionnelle du territoire.

Enjeux spécifiques : le caractère historique et patrimonial

Objectifs spécifiques : intégrer les constructions nouvelles dans le respect de la forme urbaine.

Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites ou soumises à conditions particulières

La zone agricole est protégée au titre de son potentiel agronomique, biologique ou économique.

C'est pour répondre à cet objectif de soutenir l'activité agricole et de préserver les terres que les constructions et installations liées à l'agriculture sont autorisées mais que les autres usages sont limités. En particulier les équipements qui sont autorisés sont ceux qui ne peuvent être implantés ailleurs.

Enfin, il est précisé que les installations photovoltaïques au sol, sont interdites. Elles le sont pour des raisons de consommation de terres agricoles.

Depuis toujours ces espaces ont été habités en particulier sur les plateaux. Fermes isolées, clos viticoles, hameaux plus ou moins importants, grandes propriétés émaillent le territoire mais aussi des activités économiques et des équipements divers. Il est donc nécessaire de prendre en considération leurs évolutions tant en termes de réhabilitation, que de besoins d'extensions ou de locaux accessoires complémentaires. Cependant, dans le même esprit de protection de l'espace agricole ces constructions sont limitées et

circonscrites dans l'espace. Conformément au code de l'urbanisme, le règlement autorise l'évolution mesurée des constructions résidentielles. Cependant, pour les autres constructions des STECAL sont délimités.

D'autre part, de nombreuses constructions traditionnellement agricoles n'ont plus de fonction dans ce domaine et seraient inadaptées aux nécessités de l'agriculture contemporaine. À des fins de préservation de ce patrimoine et aussi pour limiter le développement de constructions nouvelles et la consommation d'espace, un certain nombre d'entre-elles sont identifiées comme pouvant changer de destination (128). Les constructions pouvant changer de destination sont des constructions traditionnelles, identifiées comme patrimoniales ou non mais témoins du passé rural du territoire. Elles sont inscrites sur le règlement graphique. Les destinations et sous-destinations retenues sont le logement, des usages liés au tourisme rural (autres hébergements touristiques, restauration, accueil du public), la sous-destination de bureau en particulier pour les personnes voulant domicilier une activité tertiaire chez elles. La commune de Monnaie a souhaité ouvrir les possibilités à l'artisanat et au commerce de détails. Ces changements de destinations ne doivent pas se faire au détriment de l'activité agricole ou de la qualité paysagère des sites et ne pas générer de nuisance pour le voisinage.

Valeur agronomique et richesse écologique se cumulent sur certains espaces du territoire nécessitant des règles appropriées, c'est la raison du secteur Aa dont la constructibilité est encore plus encadrée.

C'est pour répondre à aux objectifs combinés de préserver les terres AOC, les paysages ligériens et la trame verte et bleue que les constructions liées à l'agriculture doivent y être édifiées elles aussi à proximité de constructions existantes et non dispersées sur l'ensemble du secteur.

De plus, il est précisé que les installations agrivoltaïques au sol et non seulement photovoltaïques au sol et les pylônes pour antennes relais y sont interdits. Ils le sont pour des raisons de paysage et de protection de la richesse écologique et de mise en valeur des terres viticoles.

Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les autres règles visent principalement à l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement.

Volumétrie et implantation des constructions

La zone A est un espace préservé à vocation agricole. C'est pourquoi l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation (extensions et annexes) est limitée, leur hauteur maximale correspond à la volumétrie des bâtiments ruraux et leur implantation est circonscrite aux abords des constructions existantes.

Si les constructions à usage agricole ne sont pas limitées en termes d'emprise au sol, elles le sont en termes de hauteur pour des raisons d'insertion paysagère. Le retrait demandé par rapport aux voies et espaces publics a pour objectif de préserver la sécurité sur ces voies, ceux demandés par rapport aux limites séparatives de préserver les relations de voisinage.

Dans le secteur Aa où les enjeux environnementaux se superposent aux enjeux agricoles, ces constructions agricoles ne sont autorisées qu'à proximité des sites existants afin de maitriser la dispersion des constructions sur le territoire et protéger ainsi la biodiversité, les paysages et les potentialités d'un territoire AOC en viticulture. Pour des raisons paysagères et d'insertion par rapport aux constructions existantes elles ne doivent pas les dépasser en hauteur.

Les règles édictées dans les STECAL ont été définies au plus près des projets identifiés afin de maitriser la consommation d'espace.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère visent à la bonne insertion des nouvelles constructions dans l'espace agro-naturel.

Dans ce territoire marqué par le relief, le respect des pentes et des coteaux dans l'implantation des constructions est un impératif environnemental et paysager.

À quelques exceptions locales près, les toitures à pentes étant traditionnelles, elles sont la règle. Les seules toitures-terrasses autorisées sont des compléments qui ne peuvent concerner que des parties de constructions. Le traitement des façades doit lui s'inspirer des enduits traditionnels.

Dans l'espace agro-naturel, les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune. Elles doivent être végétalisées afin de participer au caractère naturel de l'environnement.

Annexes, verrières et vérandas doivent s'harmoniser avec les autres constructions. Cependant, quatre communes ont souhaité, dans la mouvance du développement des constructions légères (cabanes, yourtes, etc.), ne pas imposer de règle stricte dans l'espace agro-naturel pour peu qu'il y ait une recherche de qualité.

Enfin, les équipements et locaux techniques doivent eux aussi s'intégrer correctement.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

À des fins d'enrichissement de la biodiversité, les plantations doivent privilégier les essences locales et les haies doivent être diversifiées. Les petits parkings (moins de 10 places) qui pourraient être autorisés pour des équipements existants devront être plantés et ne pas être imperméabilisés.

Les règles s'appliquant aux arbres protégés au titre de l'article L151-19 visent à leur maintien et leur bon développement.

Stationnement, équipements et réseaux

À des fins de sécurité et de qualité de l'environnement, le stationnement des véhicules doit être prévu sur le terrain des constructions et non sur l'espace public.

Les conditions d'accès et de desserte et d'alimentation en eau potable visent à la sécurité et à la santé des usagers.

L'assainissement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales visent à la préservation de l'environnement.

L'enfouissement des réseaux et branchements vise à la préservation des paysages.

La complémentarité avec les OAP et la prise en compte de projets spécifiques

La zone A est concerné par un petit espace compris dans **l'OAP de la zone d'activité de la Carte à Monnaie**. Il s'agit d'un espace concerné par une zone humide et destiné à une centrale photovoltaïque ne générant pas de consommation d'espace. Un STECAL a été défini pour ce projet.

Dans le sous-secteur Aa1, ii est possible de développer des activités agrivoltaïques au sol. En effet, deux projets agrivoltaïques au sol sont identifiés sur les communes de Véretz et Vernou/B. dans le secteur Aa. Afin de les autoriser sans occulter la richesse écologique de leur lieu d'implantation, un sous-secteur est créé.

2.3_LES HAMEAUX EQUIPES A CONSTRUCTIBILITE LIMITEE : UD

Au sein de l'espace agro-naturel, de nombreux hameaux plus ou moins traditionnels sont implantés et se sont développés au fil des époques. Cependant, l'objectif étant de ne pas disperser les habitants sur l'ensemble du territoire mais de prioriser les centralités et la proximité des équipements et services, les possibilités d'évolutions du bâti, autre qu'agricole dans l'espace agro-naturel sont fortement encadrées et la construction de nouveaux logements interdite. Cependant, les principaux hameaux, équipés et sans risque majeur, ont été identifiés afin qu'au-delà de la construction d'annexes et d'extensions des constructions résidentielles existantes, les changements de destination soient facilités.

Les hameaux classés en UD sont donc des hameaux insérés dans l'espace agro-naturel, d'une certaine taille, non soumis à des risques majeurs et suffisamment équipés pour accueillir de façon modérée un développement des implantations existantes.

Enjeux : la pérennité du bâti rural / l'évolution des constructions existantes / la maitrise de la consommation des terres agricoles et naturelles

Objectifs : permettre des usages conciliables avec l'environnement / maitriser l'expansion des hameaux

Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites ou soumises à conditions particulières

C'est pour répondre à ces objectifs qu'outre les constructions et installations à vocation agricoles, les changements de destinations sont autorisés pour toutes les constructions et que les annexes et extensions sont autorisées aussi bien pour l'habitat que pour l'activité à l'exception de l'industrie.

Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les autres règles visent principalement à l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement.

Volumétrie et implantation des constructions

L'espace agro-naturel est un espace protégé. C'est pourquoi l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation (annexes et extensions) est limitée, leur hauteur maximale correspond à la volumétrie des bâtiments ruraux et leur implantation est circonscrite aux abords des constructions existantes. Dans la zone UD, correspondant à des hameaux constitués, la constructibilité de ces espaces est légèrement plus importante que dans le reste de l'espace agro-naturel. Cependant, pour éviter une expansion de ces hameaux, des zones d'implantation des constructions ont été définies à partir des constructions principales (30 mètres). Elles sont indiquées sur le règlement graphique. De plus, un recul est imposé par rapport à l'espace public car dans les espaces pavillonnaires la présence des jardins participe au caractère naturel des hameaux. La volonté d'éviter une densification trop importante justifie l'interdiction d'implanter les nouvelles constructions en limites séparatives.

Si les constructions à usage agricole ne sont pas limitées en termes d'emprise au sol, elles le sont en termes de hauteur pour des raisons d'insertion dans leur environnement bâti. Le retrait demandé par rapport aux voies et espaces public a pour objectif de préserver la sécurité sur ces voies.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère visent à la bonne insertion des nouvelles constructions dans l'espace agro-naturel.

Dans ce territoire marqué par le relief, le respect des pentes et des coteaux dans l'implantation des constructions est un impératif environnemental et paysager.

À quelques exceptions locales près, les toitures à pentes étant traditionnelles, elles sont la règle. Les seules toitures-terrasses autorisées sont des compléments qui ne peuvent concerner que des parties de constructions. Le traitement des façades doit lui s'inspirer des enduits traditionnels.

Dans l'espace agro-naturel, les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune. Elles doivent être végétalisées afin de participer au caractère naturel de l'environnement.

Annexes, verrières et vérandas doivent s'harmoniser avec les autres constructions. Cependant, quatre communes ont souhaité, dans la mouvance du développement des constructions légères (cabanes, yourtes, etc.), ne pas imposer de règle stricte dans l'espace agro-naturel pour peu qu'il y ait une recherche de qualité.

Enfin, les équipements et locaux techniques doivent eux aussi s'intégrer correctement.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

À des fins d'enrichissement de la biodiversité, les plantations doivent privilégier les essences locales et les haies doivent être diversifiées. Et les petits parkings (moins de 10 places) qui pourraient être autorisés pour des équipements existants devront être plantés et ne pas être imperméabilisés.

Pour des raisons de biodiversité et de meilleure gestion de l'eau pluviale, dans les hameaux UD, il est fixé en sus de l'emprise au sol un coefficient maximal d'imperméabilisation complété d'un coefficient de pleine terre végétalisée.

Les règles s'appliquant aux arbres protégés au titre de l'article L151-19 visent à leur maintien et leur bon développement.

Stationnement, équipements et réseaux

À des fins de sécurité et de qualité de l'environnement le stationnement des véhicules doit être prévu sur le terrain des constructions et non sur l'espace public.

Les conditions d'accès et de desserte et d'alimentation en eau potable visent à la sécurité et à la santé des usagers.

L'assainissement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales visent à la préservation de l'environnement.

L'enfouissement des réseaux et branchements vise à la préservation des paysages.

La complémentarité avec les OAP et la prise en compte de projets spécifiques.

La zone UD n'est pas concernée par une OAP sectorielle.

En revanche, le quartier du Mélotin-Route de Monnaie à Reugny fait l'objet d'un projet spécifique et d'un sous-secteur particulier pour le mettre en œuvre.

Sous-secteur UD1 : le Mélotin-Route de Monnaie à Reugny

Ce sous-secteur correspond à l'urbanisation qui s'est développée à la sortie du bourg de Reugny sur la route de Monnaie. À partir de petits noyaux traditionnels dont celui du Mélotin, s'est implantée une urbanisation pavillonnaire distendue dans un environnement de vallée verdoyante.

Aujourd'hui, il s'agit d'un espace habité, non loin du bourg, mais soumis à des risques de ruissellement importants.

Cette situation rencontre la volonté des élus d'élargir l'offre de logements vers l'habitat léger moins impactant pour l'environnement.

Enjeux spécifiques : la présence de la nature et des boisements / la maitrise du ruissellement / la diversité de l'offre de logements

Objectifs spécifiques : intégrer les boisements dans le projet / limiter l'imperméabilisation des sols / favoriser l'habitat léger

Règles spécifiques : Espace proche du bourg de Reugny cette zone pourra contrairement aux autres espaces classés en UD accueillir de nouvelles résidences principales mais à la condition d'être le moins impactantes possible pour l'environnement. C'est pourquoi elles devront respecter un certain nombre de critères définis dans le règlement qui s'apparentent à ce qui est à ce jour appelé « habitat léger ».

Ces conditions sont complétées par des règles d'insertion des constructions et la protection des boisements de la vallée et de sa ripisylve.

2.4_LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL)

Les zones A et N sont des espaces protégés et/ou réservés à l'agriculture. Cependant, de nombreuses implantations y existent déjà. Un certain nombre font l'objet de projet d'évolution.

Le règlement doit fixer les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions au sein des STECAL.

De ce fait :

- toute occupation du sol sans projet pouvant être décrit et quantifié ne fait pas l'objet d'un STECAL ;

- à l'inverse tout projet de création ou d'extension de constructions ou d'installations fait l'objet d'un STECAL et est précisé en termes de hauteur maximale, de densité et d'implantation des constructions sur le terrain ;

- les projets d'aménagement sans construction ne nécessitent pas ces précisions.

D'autre part, des règles d'implantation ne sont pas nécessaires pour les projets ou parties de projets consistant à réhabiliter ou à étendre des constructions existantes.

On dénombre-58 STECAL sur le territoire. Ils correspondent à :

- Des **sites de jardins** existants ou à créer : 10 sites parfois associés à d'autres usages (espaces verts à Vouvray, agriculture à Montlouis/L.). Il s'agit majoritairement de jardins familiaux qui ont leur place dans l'espace agro-naturel. La volumétrie des abris de jardin est limitée afin que la fonction jardin soit préservée.

- Des **équipements existants** nécessitant des extensions ou des aménagements complémentaires : six sites (la déchetterie de Montlouis/L., des équipements sportifs à Reugny et Vernou/B., un espace de loisirs à Véretz, l'aménagement d'un parking pour le cimetière à Vernou/B., un équipement de stockage des boues pour une station d'épuration à Vernou/B et une extension de la station d'épuration de Chançay. La volumétrie et les implantations ont été définies au plus près des projets pressentis.

- Des **centres équestres** et des **activités de loisirs** privées : trois centres équestres existants à Azay/C., le camping de La Ville-aux-Dames, un espace de réunions et de loisirs en projet dans la varenne du Cher à Montlouis/L. à partir d'une construction existante. La volumétrie et les implantations ont été définies au plus près des projets pressentis.

- Des sites pour de **l'habitat adapté** aux gens du voyage (un site à poursuivre à Montlouis/L. et un à créer à Véretz). La volumétrie et les implantations ont été définies au plus près des projets pressentis.

- Des **friches économiques** à reconquérir :

- un petit site, ancienne plateforme d'une champignonnière à Reugny, commune où les possibilités d'accueil d'artisans sont rares, les conditions visent à encadrer les possibilités de construire sur ce site par ailleurs compris dans un périmètre des abords de monument historique ;

- une construction vacante à La Ville-aux-Dames le long de l'avenue Jeanne d'Arc dont les possibilités d'évolution sont encadrées par le PPRI.

- Des aménagements de **parking** : un parking à proximité du bourg à Vernou/B. afin de le désencombrer lors de manifestions, un parking pour covoiturage à Vouvray à proximité du pont Charles de Gaulle.

- Une **gendarmerie** à Vouvray en remplacement de celle située dans le bourg en zone inondable.

Quatre grands projets touristiques et/ou économiques participent à la mise en valeur de grandes propriétés :

- le Mortier à Monnaie : 21 STECAL

- le château et le parc de Véretz : deux STECAL

- la Bourdaisière à Montlouis/L. : deux STECAL

- le Da Vinci Lab à Reugny : un STECAL

Soit 26 STECAL sur 57

Ils sont décrits dans les fiches présentées ci-après.

Les règles spécifiques s'appliquant au sein des STECAL font l'objet d'un tableau annexé au règlement écrit, les STECAL sont identifiés sur le règlement graphique. Ils sont dénommés de la façon suivante :

- la première lettre (ou les deux premières) désigne la zone ou le secteur du PLU ;

- les deux minuscules suivantes sont la première et la dernière lettre du nom de la commune : ex « ay » pour Azay/C. ;

- enfin un nombre.

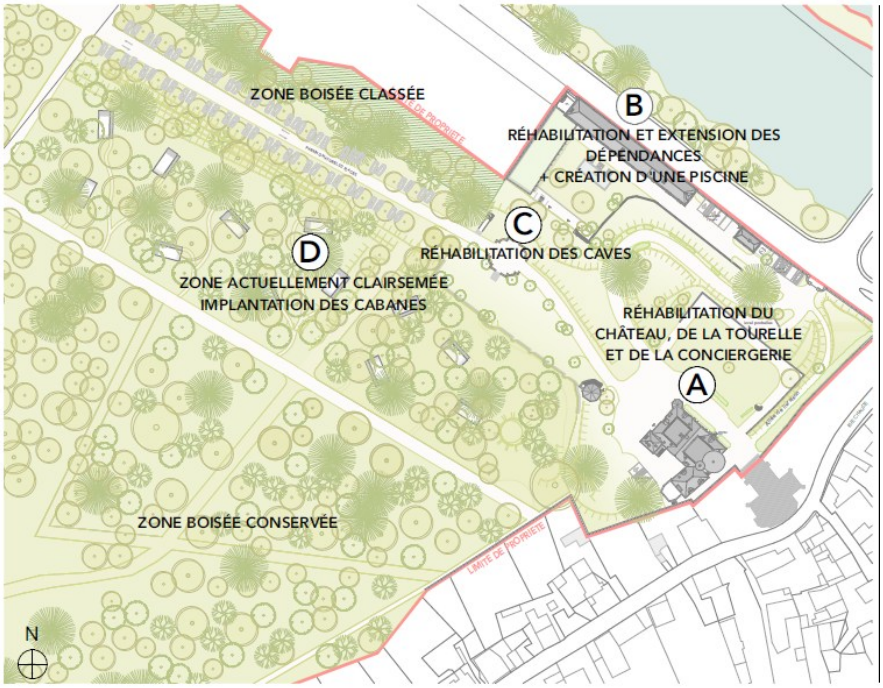
Le château et le parc de Véretz

Le Château de Véretz est un joyau historique situé au cœur des châteaux de la Loire. Construit à l'origine sur les rives du Cher par Jean de la Barre comme fortification, il a subi de nombreuses transformations à la Renaissance avant d'être démantelé à la Révolution. Témoignage unique de l'histoire de France, le château de Véretz est le lieu de la signature de l'Édit de Nantes en avril 1598. Au XIXe siècle, le comte de Richemond le rachète et le reconstruit, le dotant d'une nouvelle vie.

Aujourd'hui inhabités, le Château et ses dépendances souffrent d'un manque d'entretien qui causent de nombreux désordres qui mettent à mal l'état sanitaire des édifices.

Le projet de réhabilitation vise à revitaliser ce joyau historique en le transformant en un hôtel de luxe.

Grâce à la restauration des bâtiments existants, le projet mettra en valeur le site en proposant un programme hôtelier dans le château et ses dépendances et dans le parc au travers de « cabanes » offrant au site un potentiel de séjour singulier.



François Schweig
11 rue Etienne Pallu - 37000 TOURS
02 47 47 07 42

Les usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à conditions particulières sont définies en fonction du projet ainsi que la volumétrie et l'implantation des constructions. Il a été fait deux STECAL afin de clairement positionner ce qui est de l'ordre de la réhabilitation du château et ce qui est de l'ordre de nouvelles constructions dans son parc.

Le Mortier à Monnaie

Le château privé du Mortier a été édifié de 1907 à 1909 selon les plans de l'architecte Pierre Cuvillier, pour le général-vicomte de La Panouse. Le parc du domaine, dessiné par l'architecte-paysagiste Louis Decorges, possède des arbres remarquables.

Les deux activités principales aujourd'hui sont l'activité forestière avec un plan de gestion élaboré avec les experts forestiers et, l'activité agricole avec un prestataire agricole local qui travaille les terres à façon.

Tout en conservant l'âme du Mortier et en préservant le patrimoine immobilier, le projet consiste à créer un domaine touristique.

Le domaine comporte de nombreux sites qui feront l'objet d'un réinvestissement dans le cadre du projet touristique. D'autre part, des lodges sont prévues disséminées dans le parc.







Cette configuration explique le nombre de STECAL (21) qui ont été définis. Chaque ensemble de construction a été délimité au plus près du projet et chaque site d'implantation d'un lodge a été délimité. Cette traduction dans le PLUi vise à limiter la consommation d'espace.

Les usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à conditions particulières sont définies en fonction du projet ainsi que la volumétrie et l'implantation des constructions.

La Bourdaisière à Montlouis/L.

Projets d'aménagement d'une forêt-jardin dans la partie nord du parc de la Bourdaisière

Le château de la Bourdaisière était, aux 13e et 14e siècles, une forteresse. Après de nombreuses vicissitudes, il fut vendu comme bien national à un commerçant de Morlaix, les ruines et le domaine furent acquis sous la Restauration par le Baron Angellier qui le fit reconstruire.

Le projet s'inscrit dans une démarche qui se traduit à l'échelle du site en quatre axes :

- l'intérêt écologique et agricole du projet puisqu'il est prévu d'y développer une activité de permaculture maraîchère compatible avec le climat actuel ;

- l'intérêt éducatif puisqu'il est prévu des espaces de formation autour des thématiques agricoles, écologiques, biodiversité ;

- l'intérêt touristique compte tenu de la construction de « cabanes » dont les dimensions s'apparenteraient à des « tiny houses » ; Elles sont pensées comme étant des habitats alternatifs pour des séjours de formation ou des séjours de découverte de notre patrimoine régional ;

- la compatibilité patrimoniale avec ce site classé puisque la remise en valeur du site permettrait de retrouver son activité maraîchère initiale ainsi que la restauration de murs de clôture historiques.

Deux STECAL sont délimités pour bien cerner l'emprise du projet entre la forêt-jardin proprement dite et l'évolution du bar à tomates qui l'accompagne.



Le château de la Vallière à Reugny

Projet d'un centre d'innovation technologique (Da Vinci Lab)

Ce projet, situé au cœur des espaces boisés accompagnant le château de La Vallière qui domine la vallée de la Brenne, a pour ambition d'expérimenter des technologies qui peuvent répondre aux problèmes sociétaux majeurs de notre époque (dérèglement climatique, effondrement de la biodiversité). Il hébergera pour cela des démonstrateurs technologiques sur des thématiques comme l'agriculture durable, les énergies renouvelables en utilisant la puissance de technologies exponentielles comme l'intelligence artificielle, la biologie synthétique, l'informatique quantique, etc.

Le projet s'articule autour d'un bâtiment multifonctionnel sur une parcelle d'une superficie d'environ 3 ha. Il a été conçu pour disparaître dans son environnement naturel.

Perspective sur le bâtiment principal depuis l'espace public (source : Chevalier-Guillemot architectes)



Représentation susceptible de faire l'objet d'évolutions

Ce projet a fait l'objet d'une déclaration de projet approuvée le 23 mai 2024. Il fait l'objet d'un STECAL dont le périmètre est délimité au plus proche des besoins du projet. Dans le PLUi, ce STECAL est couvert par un règlement spécifique dans les annexes du règlement et par une OAP qui visent à encadrer l'évolution du site.

- Des projets **photovoltaïques** : trois sites (un à Monnaie et deux à Larçay)

Larçay, au lieu-dit « les Quarts »

Projet de parc photovoltaïque

Le projet est prévu sur un délaissé ferroviaire, utilisé pour la construction de la ligne de chemin de fer.

Les caractéristiques du projet de parc photovoltaïque sont les suivantes :

- Nombre de modules : 5 384 (650 Wc bifaciaux inclinés à 11°)
- Surface clôturée : 3,4 ha
- Puissance crête : 3,4 MWc
- Locaux techniques : 1 poste de livraison & 1 conteneur de stockage & 1 bâche incendie
- Structure : Espacement de 3 m des tables avec une hauteur min d'1m 10 (bipieux) ; hauteur max 2m50.
- Raccordement : Poste source de Larçay (situé à 2,3 km au sud-ouest)
- Economie de CO2 : 5 800 tCO2 (soit 89 000 allers-retours jusqu'à Paris et 28 000 jusqu'à Marseille)
- Consommation d'électricité spécifique : 1 500 foyers

Dans le règlement, ce projet est autorisé à la condition particulière de ne pas générer de consommation d'espace. Le projet doit donc répondre à un certain nombre d'exigence en termes de hauteur des panneaux, de densité et taux de recouvrement du sol, de types d'ancrages au sol, de type de clôture autour de l'installation et en termes de voie d'accès.

- Un STECAL est délimité pour bien cerner l'emprise du projet entre le bois de Véretz et la voie de chemin de fer.

Larçay, au lieu-dit « les Brosses »

Projet de parc photovoltaïque

Le projet est prévu entre la zone d'activité des Brosses et la voie ferrée.

- Surface pouvant être équipée en tables (ha) 4
- Puissance crête : 4 MWc
- Productible PVSYST : 1 150 (kWh/kWc/an)
- Energie annuelle produite 4 600 MWh/an
- Equivalence consommation électrique hors chauffage2 000 habitants
- Raccordement prévu : Poste source de Larçay (situé à 2,3 km au sud-ouest)

3_L'ESPACE URBAIN GENERAL : ZONES UA, UB, UC ET UP

Le zonage de l'espace urbain général répond aux orientations du PADD suivantes :

- vers un territoire bas carbone à énergie positive
- agir pour le bien-être et la santé de tous
- modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain
- un héritage ligérien à respecter
- promouvoir de nouveaux modes d'habitat
- prioriser le développement urbain dans les bourgs
- faire participer l'activité économique à la vitalité des centres et des quartiers
- des vocations différenciées pour des territoires contrastés

Pour y répondre quatre zones sont définies comprenant des secteurs et des sous-secteurs.

Leur architecture s'appuie sur l'identification des formes urbaines et sur leur place dans le projet d'aménagement.

- les bourgs renforcés : UA
- les espaces urbains constitués : UB
- les quartiers verdoyants (existants ou en devenir) : UC
- les espaces urbains patrimoniaux : UP

3.1_LES BOURGS RENFORCES : UA

Autour des centres-bourgs traditionnels des espaces participent à renforcer les bourgs. Parmi eux se trouvent des espaces de maisons individuelles à investir mais aussi des espaces composites pouvant être porteurs de centralité.

Enjeux : l'accueil de nouveaux habitants dans les bourgs / l'adaptation de ces quartiers et des constructions à l'évolution des modes de vie et aux impératifs environnementaux

Objectifs : organiser une densification structurée / renforcer les espaces publics et l'équipement de ces quartiers / introduire une présence plus importante de la végétation / encourager la mixité des fonctions et la mixité sociale

La zone UA est composée de deux secteurs qui correspondent à des espaces aux caractéristiques différentes mais qui participent à leur manière au renforcement des centralités.

Secteur UAa : les centres élargis

Les espaces qui se sont construits autour des centralités historiques constituent potentiellement avec ces dernières les centralités des communes. Ils comportent (plus ou moins) des aménités (équipements, services, etc.) nécessaires à la vie quotidienne des habitants. Ce sont souvent des espaces de transition en mutation entre deux types de quartiers, entre ville et campagne. Ils sont destinés à évoluer vers plus d'urbanité.

Hors sous-secteurs spécifiques, le secteur UAa est concerné par **les OAP : Monnaie-centre, Vouvray-centre, le secteur de la mairie à la Ville-aux-Dames.**

Enjeux spécifiques : le renforcement de la centralité

Objectifs spécifiques : autoriser/préserver les activités au sens large qui participent à l'animation des centres

Secteur UAb : les espaces de maisons individuelles à investir

Ces espaces de maisons individuelles sont :

- d'une part, des espaces de maisons individuelles plus ou moins spontanés, ce qui a le plus souvent généré des urbanisations décousues, consommatrices d'espaces et pauvres en espaces publics.

- d'autre part des lotissements d'un certain âge dont il est prévu la mutation/l'évolution

Enjeux spécifiques : l'acceptabilité d'une densification

Objectifs spécifiques : Insérer les nouvelles constructions de façon « aimable »

Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites ou soumises à conditions particulières

Les usages et affectations des sols, constructions et activités admises sont celles d'une zone urbaine avec une mixité de fonctions. C'est pourquoi tout ce qui n'est pas interdit est autorisé.

Ce qui est interdit l'est au regard de la vocation urbaine avec une cohabitation des fonctions. Ce sont aussi des espaces précieux. C'est pourquoi sont interdites les activités consommatrices d'espace et/ou génératrices de nuisances comme les constructions et installations à usage industriel dont les centrales photovoltaïques au sol, les entrepôts, les constructions à usage agricole, les campings. Sont aussi interdites les installations classées à l'exception de celles inhérentes à la vie urbaine.

Les interdictions visent aussi à la bonne tenue et à la qualité de l'environnement urbain mais aussi à la sécurité des habitants et des usagers : installations précaires et dépôts divers, pylônes pour antenne relai de téléphonie mobile, démolition des murs traditionnels de clôture ou de soutènement.

Par ailleurs, un certain nombre de linéaires commerciaux sont protégés dans les centres-villes et centres-bourgs afin de préserver leur attractivité et le service rendu aux habitants.

Des secteurs de mixité sociale et des emplacements réservés pour programme de logements sont institués pour diversifier l'offre de logement et la rendre plus accessible à proximité des commerces et services.

Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Pour répondre aux objectifs différenciés des secteurs UAa et UAb, des règles de densité et d'implantation différentes sont définies. Certaines caractéristiques architecturales et environnementales distinguent aussi les deux secteurs.

Volumétrie et implantation des constructions

Les règles de volumétrie et d'implantation visent au renforcement de l'espace urbain en facilitant l'insertion de nouvelles opérations.

Dans le secteur UAa, destiné à devenir l'extension des centres, une densité plus importante est favorisée alors que celle-ci est plus maitrisée dans le secteur UAb où il s'agit de densifier des espaces de maisons individuelles.

Cela se retrouve dans la hiérarchie des emprises au sol et des hauteurs maximales autorisées.

Dans le même état d'esprit, les reculs des constructions autorisé est moindre dans le secteur UAa que dans le secteur UAb. En revanche, les implantations par rapport aux limites séparatives sont plus libres dans le secteur UAa que dans le secteur UAb pour permettre une meilleure insertion d'opérations plus denses. Dans les espaces de maisons individuelles la compacité est recherchée par la construction en limites séparatives.

Le retrait exigé pour les piscines a pour objectif de préserver les relations de voisinage (limiter les nuisances de bruits, odeurs, éclaboussures, etc.).

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère visent à la bonne insertion des nouvelles constructions dans leur environnement urbain.

Dans ce territoire marqué par le relief, le respect des pentes et des coteaux dans l'implantation des constructions est un impératif environnemental et paysager.

Dans un souci d'insertion, le traitement des façades doit s'inspirer des enduits traditionnels. Les devantures commerciales doivent respecter les constructions existantes.

En complément de l'identification et de la protection des éléments de patrimoine les plus remarquables et/ou emblématiques du territoire (voir partie relative aux éléments protégés au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme), les dispositions réglementaires du PLUi visent à préserver la valeur patrimoniale des constructions anciennes, qui participent à l'identité architecturale et paysagère du territoire. En encadrant les interventions sur ces bâtiments — rénovation, transformation ou extension — elle garantit le respect de l'aspect général des matériaux, des volumes et des caractéristiques d'origine, tout en permettant leur adaptation aux besoins contemporains. Elle contribue ainsi à maintenir la qualité du cadre bâti, à éviter les altérations irréversibles et à assurer la transmission de ce patrimoine aux générations futures.

En revanche, en complément de la plus grande hauteur autorisée dans le secteur UAa, une plus grande liberté est donnée en termes de forme de toiture. En effet ces dernières, en référence aux constructions traditionnelles, doivent être à pentes dans le secteur UAb avec uniquement des éléments ponctuels possibles en toitures-terrasses. Ce n'est pas le cas dans le secteur UAa.

Les équipements ont, au-delà du service rendu, une fonction de signal dans la ville. C'est pourquoi une grande latitude d'aspect leur est octroyée.

Les clôtures participent à construire l'espace urbain. C'est pourquoi des règles d'aspect sont édictées. Elles participent aussi à la gestion d'un bon voisinage. Enfin, certains quartiers ont des limites avec l'espace agro-naturel, dans ce cas les clôtures doivent participer à la biodiversité de ces espaces.

Annexes, verrières et vérandas doivent s'harmoniser avec les autres constructions.

Enfin, les équipements et locaux techniques doivent eux aussi s'intégrer correctement.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

À des fins d'enrichissement de la biodiversité les plantations doivent privilégier les essences locales et les haies doivent être diversifiées. Les espaces de stationnement doivent être végétalisés.

Pour des raisons de biodiversité et de meilleure gestion de l'eau pluviale, il est fixé, en sus de l'emprise au sol, un coefficient maximal d'imperméabilisation complété d'un coefficient de pleine terre végétalisée. Ce coefficient est adapté au type d'urbanisation. Il est plus important dans le secteur UAa que dans le secteur UAb où la présence des jardins participe directement à la qualité urbaine.

Les règles s'appliquant aux arbres protégés au titre de l'article L151-19 visent à leur maintien et leur bon développement.

Stationnement, équipements et réseaux

À des fins de sécurité et de qualité de l'environnement le stationnement des véhicules doit être prévu sur le terrain des constructions et non sur l'espace public.

Dans le secteur UAa qui comportera des logements collectifs, les normes de stationnement sont exprimées en fonction de la taille des logements pour prendre en compte la présence de petits logements dans les opérations.

Dans le secteur UAb à dominante de logements individuels, le nombre de places de stationnement imposées est de deux minimum par logement ; c'est le minimum qui parait nécessaire dans ces communes périurbaines où les habitants sont très dépendants de la voiture.

Cependant, afin de prendre en compte le développement des mobilités douces et de les encourager, toute opération de logements collectifs doit prévoir au moins deux places de stationnement vélos par logement. Le stationnement des vélos doit aussi être pensé pour tout autre construction non résidentielle.

Les dispositions réglementaires en matière d'accès et de voirie visent à favoriser un maillage viaire continu et lisible, garant d'une bonne accessibilité pour tous les usagers et d'un fonctionnement urbain efficace. Les voies en impasse, souvent sources de desserte limitée, de difficultés de circulation et de manœuvres complexes pour les services publics, ne sont donc admises qu'en cas de contraintes fortes. Lorsqu'elles sont indispensables, leur conception doit permettre les manœuvres des véhicules privés et d'intervention, assurant ainsi la sécurité, la qualité du service public et la fluidité de la circulation. Cette exigence contribue également à limiter l'étalement viaire inutile et à assurer une urbanisation cohérente et fonctionnelle.

Les conditions d'accès et de desserte et d'alimentation en eau potable visent à la sécurité et à la santé des usagers.

L'assainissement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales visent à la préservation de l'environnement.

L'enfouissement des réseaux et branchements vise à la préservation des paysages.

Afin de prendre en compte l'évolution des modes de vie, il est demandé de prévoir la desserte par les communications numériques.

La complémentarité avec les OAP et la prise en compte de projets spécifiques

Le règlement de la zone UA vient compléter les orientations des OAP en précisant les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites ou soumises à conditions particulières.

Il donne aussi des règles précises en termes de caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères et d'équipements et réseaux.

La zone UA concerne de nombreux espaces appelés à muter. Au-delà des OAP des centres-villes ou centres-bourgs de :

- Monnaie-centre ;

- Vouvray-centre ;

- le quartier de la mairie à La Ville-aux-Dames ;

D'autres espaces couverts par des OAP nécessitent des sous-secteurs spécifiques. Leurs règles viennent préciser les OAP concernées sur des éléments de projets.

Enfin, certains espaces, sans qu'il y ait nécessairement d'OAP, nécessitent de prendre en compte des projets identifiés. Ils font aussi l'objet de sous-secteurs décrit ci-après.

Sous-secteur UAa1 : le centre-bourg d'Azay/C.

Le sous-secteur UAa1 est un cœur d'ilot composite comportant des équipements, des logements déjà anciens et des opérations résidentielles récentes. Il est bordé au nord par la rue de la Poste bordée de maisons individuelles avec jardinet sur rue. **Ce sous-secteur est concerné par l'OAP Azay-centre.**

Enjeux spécifiques : le caractère de la rue de la Poste

Objectifs spécifiques : insérer les futures constructions dans l'urbanisation de le long de la rue de la Poste

Règles spécifiques : un recul minimum par rapport à la rue de la Poste

Sous-secteur UAa2 : le quartier des Coteaux à Monnaie

Le quartier des Coteaux à Monnaie est un quartier HLM des années 1960 composé de petits immeubles qui sera restructuré dans le respect de sa forme urbaine. **Ce sous-secteur est concerné par l'OAP Monnaie-centre.**

Enjeux spécifiques : la mutabilité de ce quartier / le respect d'une forme urbaine spécifique

Objectifs spécifiques : permettre une constructibilité adaptée à cette forme urbaine

Règles spécifiques : pas de règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sous-secteur UAa3 : le centre-ville élargi de Montlouis/L.

Le centre-ville de Montlouis/L. est un espace en cours de renforcement avec des opérations successives. Il présente déjà des caractéristiques plus urbaines que les autres centres-villes ou centres-bourgs du territoire. Sa densification doit cependant préserver des cœurs d'ilots en jardins. **Ce sous-secteur est concerné par l'OAP Montlouis-centre.**

Enjeux spécifiques : l'insertion des nouvelles constructions au sein de ces espaces en mutation et déjà urbains

Objectifs spécifiques : donner de la souplesse d'organisation

Règles spécifiques : implantation des constructions dans une bande constructible plus importante

Sous-secteur UAa4 : le quartier de la Croix Blanche à Montlouis/L.

Le quartier de la Croix Blanche est un quartier HLM des années 1960 composé de petits immeubles qui sera restructuré dans le respect de sa forme urbaine. **Ce quartier est concerné par l'OAP la Croix Blanche.**

Enjeux spécifiques : la mutabilité de ce quartier / le respect d'une forme urbaine spécifique

Objectifs spécifiques : permettre une constructibilité adaptée à cette forme urbaine

Règles spécifiques : pas de règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sous-secteur UAa5 : les Brossereaux à Montlouis/L.

Ce sous-secteur correspond à un espace actuellement occupé par des locaux commerciaux appeler à muter. Situé en bordure du centre-ville de Montlouis/L., il s'agit d'un site potentiel de renforcement.

Enjeux spécifiques : un projet de réinvestissement de cet ilot

Objectifs spécifiques : préserver cet espace pour un projet à venir

Règles spécifiques : un secteur d'attente de projet global

Sous-secteur UAa6 : le site Cosson à Vernou/B.

Ce sous-secteur correspond à une opération en cours consistant à réinvestir une friche industrielle à l'entrée nord du centre-bourg de Vernou/B.

Enjeux spécifiques : le devenir d'une friche industrielle / la sécurité / la qualité de l'entrée de ville / la résilience au risque d'inondation

Objectifs spécifiques : faciliter la réalisation d'une opération de réinvestissement

Règles spécifiques : il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale / une hauteur maximale est définie à 12 mètres / il n'est pas fixé de règle d'implantation en cœur d'ilot

Sous-secteur UAa7 : deux ilots du centre-ville de Vouvray

Le centre-ville de Vouvray est appelé à se densifier mais dans le respect de la silhouette du bourg et de son inscription dans le coteau. **Ce sous-secteur est couvert par l'OAP Vouvray-centre.**

Enjeux spécifiques : la silhouette du centre-ville et du coteau de Loire

Objectifs spécifiques : limiter la hauteur des constructions

Règles spécifiques : la hauteur maximale est plus basse que dans le reste du secteur UAa

Sous-secteur UAb1 : les espaces de maisons individuelles à Azay/C.

La commune d'Azay/C. comporte de vastes espaces de maisons individuelles à investir. Cependant, il est souhaité une mutation de ces quartiers limitée. **Ce sous-secteur est concerné par l'OAP le Bourg Neuf et par l'OAP Azay-centre.**

Enjeux spécifiques : la mutation par opérations individuelles

Objectifs spécifiques : donner de la souplesse à la constructibilité des terrains

Règles spécifiques : le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est un recul minimal

Sous-secteur UAb2 : l'entrée sud du bourg de Reugny

Ce secteur correspond à la partie intermédiaire de l'entrée sud du Bourg de Reugny qui annonce le bourg ancien. Sa structure linéaire entre le coteau et la vallée de la Brenne et son intégration au sein d'un bourg rural nécessite des règles spécifiques. **Ce sous-secteur est concerné par l'OAP l'entrée sud du bourg.**

Enjeux spécifiques : la qualité de l'entrée du centre-bourg

Objectifs spécifiques : donner des règles d'insertion urbaine correspondant à un site annonçant le bourg ancien

Règles spécifiques : un recul par rapport aux voies et emprises publiques qui préserve un petit jardin « de devant » et les fonds de jardins / l'implantation en limite séparative est limitée à une seule / des clôtures constituées d'un petit muret

Sous-secteur UAb3 : les abords du Coteau du Saveton à Véretz

Ce secteur correspond à la rive sud du chemin de la Bretonnière faisant face à la zone à urbaniser du Coteau du Saveton. Cet espace est appelé à muter en vis-à-vis du nouveau quartier. **Ce sous-secteur est concerné par l'OAP le Coteau du Saveton.**

Enjeux spécifiques : le vis-à-vis d'un nouveau quartier

Objectifs spécifiques : organiser la mutation de la rive sud du chemin de la Bretonnerie

Règles spécifiques : un recul par rapport aux voies et emprises publiques qui crée un front urbain avec jardins

Sous-secteur UAb4 : les Acacias à Véretz

Ce sous-secteur concerne un ilot situé entre la RD976 et la rue des Acacias. Il s'agit d'un espace de restructuration urbaine composite (ancien supermarché, logements collectifs et individuels de diverses époques). **Ce sous-secteur est concerné par l'OAP les Acacias.**

Enjeux spécifiques : le rapport à la RD976 / le rapport à la rue des Acacias / l'évolutivité du site

Objectifs spécifiques : organiser la façade urbaine sur ces deux voies / ouvrir les possibilités de restructuration

Règles spécifiques : une règle de hauteur maximale plus élevée (modulée dans l'OAP) / des reculs particuliers par rapport à la RD976 et la rue des Acacias

3.2_LES ESPACES URBAINS CONSTITUES : UB

Le développement urbain depuis une cinquantaine d'années a été en partie organisé par des opérations d'ensemble qui constituent, en soi, des morceaux de villes. La majorité de ces espaces sont des quartiers de maisons individuelles mais on trouve aussi, dans les communes les plus urbaines, des opérations de logements collectifs et quelques-unes présentant une certaine diversité. Parfois réalisés sous le régime des ZAC (Zone d'aménagement Concerté), ce sont le plus souvent de simples lotissements.

Ces quartiers ne présentent que peu de possibilités de construction de nouveaux logements : quelques dents creuses, des extensions et des annexes.

Enjeux : le caractère organisé de ces quartiers / la qualité des espaces publics ou collectifs, leurs relations avec le reste de l'espace urbain / l'adaptation de ces quartiers et des constructions à l'évolution des modes de vie et aux impératifs environnementaux

Objectifs : permettre l'évolution des constructions existantes / insérer les nouvelles constructions dans la forme urbaine existante / introduire une présence plus importante de la végétation

La zone UB est composée de deux secteurs qui correspondent à des espaces aux caractéristiques différentes.

Secteur UBa : les opérations ou parties d'opérations denses

Le secteur UBa comprend les espaces composés d'une dominante d'immeubles collectifs et/ou intermédiaires d'une densité (hauteur, emprise au sol, implantation) supérieure aux quartiers pavillonnaires, d'équipements et de services. Ils ne devraient pas muter sensiblement dans les années à venir.

Ce sont des espaces qui ont souvent déjà fait l'objet de projets (ZAC, opérations groupées, etc.).

Enjeux spécifiques : l'intégration des évolutions éventuelles

Objectifs spécifiques : adapter les prescriptions

Secteur UBa1 : la ZAC des Hauts de Montlouis

La ZAC des Hauts de Montlouis, en bordure ouest de la commune, est un projet d'aménagement en cours de réalisation (engagé courant 2010). Le projet dans sa globalité vise à accueillir environ 790 logements (dont 30 % sociaux), 4 540 m² d'activités et 7 900 m² d'équipements publics (EHPAD, groupe scolaire, gymnase, etc.). La densité moyenne est fixée à 40 log/ha avec des formes urbaines variées. La création du secteur UBa1 vise à sécuriser la poursuite du projet sans remettre en cause les principes déjà arrêtés.

Enjeux spécifiques : Accompagner la réalisation d'un quartier d'extension urbaine structurant pour la commune.

Objectifs spécifiques : Adapter la règlementation au plan-guide et aux documents techniques et contractuels de la ZAC, établis et en cours de mise en œuvre.

Règles spécifiques : Emprise au sol : non réglementée ; Clôtures : hauteur maximale plus basse que dans le reste de la zone (1,50 m) et admission des grilles et grillages, Hauteur maximale des constructions admise plus importante (16 m), les objectifs de production de logements sociaux à apprécier à l'échelle de la ZAC.

Secteur UBb : les lotissements urbains

Ces espaces correspondent à des opérations, à dominante résidentielle, de maisons individuelles. Ils ont été conçus dans leur ensemble avec des espaces publics ou collectifs dédiés.

Enjeux spécifiques : l'insertion « aimable » des nouvelles constructions

Objectifs spécifiques : maitriser la densification

Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites ou soumises à conditions particulières

Les usages et affectations des sols, constructions et activités admises sont celles d'une zone urbaine avec une mixité de fonctions. C'est pourquoi tout ce qui n'est pas interdit est autorisé.

Ce qui est interdit l'est au regard de la vocation urbaine avec une cohabitation des fonctions. Ce sont aussi des espaces précieux. C'est pourquoi sont interdites les activités consommatrices d'espace et/ou génératrices de nuisances comme les constructions et installations à usage industriel dont les centrales photovoltaïques au sol, les entrepôts, les constructions à usage agricole, les campings. Sont aussi interdites les installations classées à l'exception de celles inhérentes à la vie urbaine.

Les interdictions visent aussi à la bonne tenue et à la qualité de l'environnement urbain mais aussi à la sécurité des habitants et des usagers : installations précaires et dépôts divers, pylônes pour antenne relai de téléphonie mobile, démolition des murs traditionnels de clôture ou de soutènement.

Par ailleurs, un certain nombre de linéaires commerciaux sont protégés dans les centres-villes et centres-bourgs afin de préserver leur attractivité et le service rendu aux habitants.

Des secteurs de mixité sociale et des emplacements réservés pour programme de logements sont institués pour diversifier l'offre de logement et la rendre plus accessible à proximité des commerces et services.

Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Pour répondre aux objectifs différenciés des secteurs UBa et UBb, des règles de densité et d'implantation différentes sont définies. Certaines caractéristiques architecturales et environnementales distinguent aussi les deux secteurs.

Volumétrie et implantation des constructions

Les règles de volumétrie et d'implantation visent à la bonne insertion des nouvelles constructions dans des espaces constitués.

Dans le secteur UBa, concernant des quartiers collectifs ou mixtes, une densité plus importante est favorisée alors que celle-ci est plus maitrisée dans le secteur UBb où il s'agit d'insérer de nouvelles constructions au sein d'espaces de maisons individuelles.

Cela se retrouve dans la hiérarchie des emprises au sol et des hauteurs maximales autorisées.

Pour faciliter le respect des formes urbaines existantes, il n'est pas fixé de règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques autre que la recherche d'une cohérence dans le secteur UBa. En revanche, dans le secteur UBb, pour favoriser l'insertion « aimable » des nouvelles constructions dans les quartiers pavillonnaires, les implantations sont définies en rapport avec les constructions voisines.

Le retrait exigé pour les piscines a pour objectif de préserver les relations de voisinage (limiter les nuisances de bruits, odeurs, éclaboussures, etc.).

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère visent à la bonne insertion des nouvelles constructions dans leur environnement urbain.

Dans ce territoire marqué par le relief, le respect des pentes et des coteaux dans l'implantation des constructions est un impératif environnemental et paysager.

Dans un souci d'insertion, le traitement des façades doit s'inspirer des enduits traditionnels. Les devantures commerciales doivent respecter les constructions existantes.

En complément de l'identification et de la protection des éléments de patrimoine les plus remarquables et/ou emblématiques du territoire (voir partie relative aux éléments protégés au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme), les dispositions réglementaires du PLUi visent à préserver la valeur patrimoniale des constructions anciennes, qui participent à l'identité architecturale et paysagère du territoire. En encadrant les interventions sur ces bâtiments — rénovation, transformation ou extension — elle garantit le respect de l'aspect général des matériaux, des volumes et des caractéristiques d'origine, tout en permettant leur adaptation aux besoins contemporains. Elle contribue ainsi à maintenir la qualité du cadre bâti, à éviter les altérations irréversibles et à assurer la transmission de ce patrimoine aux générations futures.

Les équipements ont, au-delà du service rendu, une fonction de signal dans la ville. C'est pourquoi une grande latitude d'aspect leur est octroyée.

Les clôtures participent à construire l'espace urbain. C'est pourquoi des règles d'aspect sont édictées. Elles participent aussi à la gestion d'un bon voisinage. Enfin, certains quartiers ont des limites avec l'espace agro-naturel, dans ce cas les clôtures doivent participer à la biodiversité de ces espaces.

Annexes, verrières et vérandas doivent s'harmoniser avec les autres constructions.

Enfin, les équipements et locaux techniques doivent eux aussi s'intégrer correctement.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

À des fins d'enrichissement de la biodiversité les plantations doivent privilégier les essences locales et les haies doivent être diversifiées. Les espaces de stationnement doivent être végétalisés.

Pour des raisons de biodiversité et de meilleure gestion de l'eau pluviale, il est fixé, en sus de l'emprise au sol, un coefficient maximal d'imperméabilisation complété d'un coefficient de pleine terre végétalisée. Ce coefficient est adapté au type d'urbanisation. Il est plus important dans le secteur UBa que dans le secteur UBb où la présence des jardins participe directement à la qualité urbaine.

Les règles s'appliquant aux arbres protégés au titre de l'article L151-19 visent à leur maintien et leur bon développement.

Stationnement, équipements et réseaux

À des fins de sécurité et de qualité de l'environnement le stationnement des véhicules doit être prévu sur le terrain des constructions et non sur l'espace public.

Dans le secteur UBa qui comporte des logements collectifs, les normes de stationnement sont exprimées en fonction de la taille des logements pour prendre en compte la présence de petits logements dans les opérations.

Dans le secteur UBb à dominante de logements individuels, le nombre de places de stationnement imposées est de deux minimum par logement ; c'est le minimum qui parait nécessaire dans ces communes périurbaines où les habitants sont très dépendants de la voiture.

Cependant afin de prendre en compte le développement des mobilités douces et de les encourager, toute opération de logements collectifs doit prévoir au moins deux places de stationnement vélos par logement. Le stationnement des vélos doit aussi être pensé pour tout autre construction non résidentielle.

Les dispositions réglementaires en matière d'accès et de voirie visent à favoriser un maillage viaire continu et lisible, garant d'une bonne accessibilité pour tous les usagers et d'un fonctionnement urbain efficace. Les voies en impasse, souvent sources de desserte limitée, de difficultés de circulation et de manœuvres complexes pour les services publics, ne sont donc admises qu'en cas de contraintes fortes. Lorsqu'elles sont indispensables, leur conception doit permettre les manœuvres des véhicules privés et d'intervention, assurant ainsi la sécurité, la qualité du service public et la fluidité de la circulation. Cette exigence contribue également à limiter l'étalement viaire inutile et à assurer une urbanisation cohérente et fonctionnelle.

Les conditions d'accès et de desserte et d'alimentation en eau potable visent à la sécurité et à la santé des usagers.

L'assainissement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales visent à la préservation de l'environnement.

L'enfouissement des réseaux et branchements vise à la préservation des paysages.

Afin de prendre en compte l'évolution des modes de vie, il est demandé de prévoir la desserte par les communications numériques.

La complémentarité avec les OAP et la prise en compte de projets spécifiques

Le règlement de la zone UB vient compléter les orientations des OAP en précisant les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites ou soumises à conditions particulières.

Il donne aussi des règles précises en termes de caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères et d'équipements et réseaux.

En particulier, le règlement de la zone UB, secteur UBb, complète **l'OAP du quartier gare à Monnaie** sur un espace de maisons individuelles et **l'OAP Monnaie-centre** pour un terrain sur lequel les constructions doivent être d'une moindre hauteur. Il en précise les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites ou soumises à conditions particulières.

3.3_LES QUARTIERS VERDOYANTS (EXISTANTS OU EN DEVENIR) : UC

Les quartiers « verdoyants » sont des quartiers à dominante d'habitat pavillonnaire. Ce sont pour la majeure partie des quartiers périphériques mais partie prenante de l'urbanisation des bourgs ou en continuité de celle-ci. Ils sont le plus souvent issus d'une urbanisation spontanée. Mais on trouve aussi quelques lotissements réalisés notamment dans des parcs.

Ce sont des quartiers qui du fait de leur situation excentrée, de leur caractère verdoyant et/ou de leur desserte et équipement insuffisants, ou de la présence de risques naturels, n'ont pas vocation à être densifiés.

La présence de la nature peut y être importante et contribuer à leur caractère spécifique ou bien être encore à construire.

Enjeux : la présence de la végétation au sein de ces quartiers / la prise en compte des risques naturels

Objectifs : maitriser la densification / accompagner la densification éventuelle d'un renforcement de la présence de la végétation / présenter un caractère « vert » depuis l'espace public.

La zone UC est composée de deux secteurs qui correspondent à des espaces aux caractéristiques différentes et qui présentent de ce fait des enjeux différents.

Secteur UCa : les quartiers en « nappe »

L'urbanisation spontanée ou celle qui a résulté du lotissement de parcs de grandes propriétés prend souvent la forme d'espaces urbains en nappes plus ou moins vastes.

Enjeux spécifiques : la présence de grands jardins

Objectifs spécifiques : préserver la présence de grands jardins

Secteur UCb : les quartiers linéaires

Il s'agit d'urbanisations diffuses reliant entre eux des noyaux d'urbanisation de plateau ou des linéaires bâtis le long de coteaux peu marqués facilement colonisés par les jardins, les annexes et les constructions en second rang.

Enjeux spécifiques : l'intégrité des rebords de plateau et/ou de l'espace agricole et naturel

Objectifs spécifiques : limiter les développements urbains en profondeur.

Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites ou soumises à conditions particulières

Les usages et affectations des sols, constructions et activités admises sont celles d'une zone urbaine avec une mixité de fonctions. C'est pourquoi tout ce qui n'est pas interdit est autorisé.

Ce qui est interdit l'est au regard de la vocation urbaine avec une cohabitation des fonctions. Ce sont aussi des espaces précieux. C'est pourquoi sont interdites les activités consommatrices d'espace et/ou génératrices de nuisances comme les constructions et installations à usage industriel dont les centrales photovoltaïques au sol, les entrepôts, les constructions à usage agricole, les campings. Sont aussi interdites les installations classées à l'exception de celles inhérentes à la vie urbaine.

Les interdictions visent aussi à la bonne tenue et à la qualité de l'environnement urbain mais aussi à la sécurité des habitants et des usagers : installations précaires et dépôts divers, pylônes pour antenne relai de téléphonie mobile, démolition des murs traditionnels de clôture ou de soutènement.

Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Volumétrie et implantation des constructions

Les règles de densité et d'implantation visent à la maitrise de la densité dans ces quartiers où est recherché la présence de la nature à travers les jardins des maisons. C'est pourquoi l'emprise au sol est limitée plus que dans les autres quartiers urbains.

Pour des raisons d'insertion dans l'environnement bâti la hauteur maximale correspond à un rez-de-chaussée plus un étage et des combles.

La perception de la rue participe au caractère verdoyant. C'est pourquoi les constructions doivent être implantées avec un recul. Mais dans le secteur UCb où doivent être préservés les fonds de jardins un recul maximal complète cette règle.

Par rapport aux limites séparatives, le retrait est obligatoire. Le retrait exigé pour les piscines a pour objectif de préserver les relations de voisinage (limiter les nuisances de bruits, odeurs, éclaboussures, etc.).

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère visent à la bonne insertion des nouvelles constructions dans leur environnement urbain.

Dans ce territoire marqué par le relief, le respect des pentes et des coteaux dans l'implantation des constructions est un impératif environnemental et paysager.

Dans un souci d'insertion, le traitement des façades doit s'inspirer des enduits traditionnels. Les devantures commerciales doivent respecter les constructions existantes.

En complément de l'identification et de la protection des éléments de patrimoine les plus remarquables et/ou emblématiques du territoire (voir partie relative aux éléments protégés au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme), les dispositions réglementaires du PLUi visent à préserver la valeur patrimoniale des constructions anciennes, qui participent à l'identité architecturale et paysagère du territoire. En encadrant les interventions sur ces bâtiments — rénovation, transformation ou extension — elle garantit le respect de l'aspect général des matériaux, des volumes et des caractéristiques d'origine, tout en permettant leur adaptation aux besoins contemporains. Elle contribue ainsi à maintenir la qualité du cadre bâti, à éviter les altérations irréversibles et à assurer la transmission de ce patrimoine aux générations futures.

Les équipements ont, au-delà du service rendu, une fonction de signal dans la ville. C'est pourquoi une grande latitude d'aspect leur est octroyée.

Les clôtures participent à construire l'espace urbain. C'est pourquoi des règles d'aspect sont édictées. Elles participent aussi à la gestion d'un bon voisinage. Dans la zone UC, elles doivent participer au caractère verdoyant des lieux et pour cela être doublées d'une haie vive et être perméables à la petite faune.

Annexes, verrières et vérandas doivent s'harmoniser avec les autres constructions.

Enfin, les équipements et locaux techniques doivent eux aussi s'intégrer correctement.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

À des fins d'enrichissement de la biodiversité les plantations doivent privilégier les essences locales et les haies doivent être diversifiées. Les espaces de stationnement doivent être végétalisés.

Pour des raisons de biodiversité et de meilleure gestion de l'eau pluviale, il est fixé, en sus de l'emprise au sol, un coefficient maximal d'imperméabilisation complété d'un coefficient de pleine terre végétalisée. Ce coefficient est complété dans la zone UC, au sein de laquelle est recherché une part importante de nature et où par ailleurs, les terrains peuvent être vastes, par une emprise maximale des superficies imperméabilisées.

Les règles s'appliquant aux arbres protégés au titre de l'article L151-19 visent à leur maintien et leur bon développement.

Stationnement, équipements et réseaux

À des fins de sécurité et de qualité de l'environnement le stationnement des véhicules doit être prévu sur le terrain des constructions et non sur l'espace public.

Cependant afin de prendre en compte le développement des mobilités douces et de les encourager, toute opération de logements collectifs doit prévoir au moins deux places de stationnement vélos par logement. Le stationnement des vélos doit aussi être pensé pour tout autre construction non résidentielle.

Les dispositions réglementaires en matière d'accès et de voirie visent à favoriser un maillage viaire continu et lisible, garant d'une bonne accessibilité pour tous les usagers et d'un fonctionnement urbain efficace. Les voies en impasse, souvent sources de desserte limitée, de difficultés de circulation et de manœuvres complexes pour les services publics, ne sont donc admises qu'en cas de contraintes fortes. Lorsqu'elles sont indispensables, leur conception doit permettre les manœuvres des véhicules privés et d'intervention, assurant ainsi la sécurité, la qualité du service public et la fluidité de la circulation. Cette exigence contribue également à limiter l'étalement viaire inutile et à assurer une urbanisation cohérente et fonctionnelle.

Les conditions d'accès et de desserte et d'alimentation en eau potable visent à la sécurité et à la santé des usagers.

L'assainissement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales visent à la préservation de l'environnement.

L'enfouissement des réseaux et branchements vise à la préservation des paysages.

Afin de prendre en compte l'évolution des modes de vie, il est demandé de prévoir la desserte par les communications numériques.

La complémentarité avec les OAP et la prise en compte de projets spécifiques

Le règlement de la zone UC vient compléter les orientations des OAP en précisant les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites ou soumises à conditions particulières.

Il donne aussi des règles précises en termes de caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères et d'équipements et réseaux.

Par ailleurs, certains espaces, sans qu'il y ait nécessairement d'OAP, nécessitent de prendre en compte des projets identifiés. Ils font aussi l'objet de sous-secteurs décrit ci-après.

Sous-secteur UCa1 : le quartier nord du bourg de Monnaie

Ce quartier du bourg de Monnaie est un quartier réalisé au coup par coup. Il est cependant proche des équipements.

Enjeux spécifiques : l'accueil de nouveaux habitants dans le bourg

Objectifs spécifiques : permettre une densification qui participe à y renforcer la présence de la nature sans dénaturer son caractère pavillonnaire.

Règles spécifiques : L'emprise au sol maximale y est plus élevée et un coefficient d'imperméabilisation plus important est autorisé

Sous-secteur UCa2 : le hameau de la Vitrie à Véretz

Ce hameau est situé à proximité de la polarité de la Guérinière appelée à se développer et à laquelle il est relié par la RD85 qui sera accompagnée par une piste cyclable. Bien que disjoint de l'urbanisation existante, il participe ainsi à l'espace urbain de Véretz.

Enjeux spécifiques : la proximité de la RD85

Objectifs spécifiques : s'éloigner des nuisances de la RD85

Règles spécifiques : un recul des constructions plus important le long de la RD85

Sous-secteur UCb1 : l'urbanisation aux abords des coteaux belvédères de Chançay

Les vallées et coteaux de Chançay sont partie intégrante de l'organisation urbaine de la commune. Comme le bourg, ils ont fait l'objet d'extensions pavillonnaires, c'est en particulier le cas des coteaux belvédères de Vaux et du Vau.

Enjeux spécifiques : la diversité et la cohabitation des différents usages (viticoles, résidentiels, etc.) / l'insertion paysagère

Objectifs spécifiques : maintenir et maîtriser la diversité des usages / limiter la diffusion des nouvelles constructions résidentielles / limiter l'impact sur le paysage des nouvelles constructions

Règles spécifiques : Les constructions à usage agricole sont autorisées / le recul des constructions se mesure par rapport aux deux voies principales dûment nommées / la hauteur maximale des constructions est limitée à un rez-de-chaussée plus un comble / les toitures à pentes sont obligatoires

Sous-secteur UCb2 : l'entrée sud du bourg de Reugny

Ce secteur correspond à l'entrée sud du Bourg de Reugny. Sa structure linéaire entre le coteau et la vallée de la Brenne nécessite des règles spécifiques. Ce sous-secteur correspond à la première partie de cette entrée caractérisée par son caractère verdoyant et pavillonnaire qui introduit au bourg.

Ce secteur est concerné par l'OAP l'entrée sud du bourg de Reugny

Enjeux spécifiques : la qualité de l'entrée du centre-bourg

Objectifs spécifiques : donner des règles d'insertion urbaine correspondant au site

Règles spécifiques : la bande d'implantation impose un recul plus important par rapport à la voie

3.4_LES ESPACES URBAINS PATRIMONIAUX : UP

L'urbanisation traditionnelle (généralement antérieure aux années 1950) témoigne du passé rural du territoire avec ses bourgs, ses noyaux ruraux traditionnels, ses vallées et vallons porteurs d'une tradition viticole souvent vivante et ses coteaux belvédères. Elle constitue de ce fait le socle patrimonial de l'espace habité du territoire de Touraine-Est Vallées.

Enjeux : le caractère historique et patrimonial

Objectifs : intégrer les constructions nouvelles dans le respect de la forme urbaine

La zone UP est composée de quatre secteurs qui correspondent à des formes urbaines patrimoniales différentes :

Secteur UPa : les centres bourgs traditionnels

Noyaux historiques des communes, ces espaces possèdent une forme urbaine caractéristique avec une dominante de bâti ancien, des ilots compacts, des alignements et des continuités bâties sur rue, des espaces publics à dominante minérale, jardins et cours à l'arrière.

Enjeux spécifiques : la vitalité des centres-bourgs

Objectifs spécifiques : autoriser/préserver les activités au sens large qui participent à l'animation des centres.

Secteur UPb : les noyaux ruraux traditionnels

Ils correspondent aux hameaux qui se sont implantés sans contrainte forte de relief. Ils sont composés majoritairement de bâtiments d'origine rurale, aux volumes modestes. Trois grands types d'implantation des constructions se retrouvent sur le territoire :

- les hameaux « en peigne » aux constructions perpendiculaires à la voie ;

- les hameaux « alignés » dont les constructions sont implantées le long de la rue ;

- les hameaux « imbriqués » à l'organisation compacte.

Enjeux spécifiques : la forme urbaine spécifique de chaque hameau

Objectifs spécifiques : préserver et/ou renforcer l'identité de chaque hameau

Secteur UPc : les vallons urbanisés

Les vallons remontant sur les plateaux viticoles ont été investis par l'activité viticole qui a ainsi profité de voies d'accès aux vignes et de la présence de caves troglodytiques propices à la vinification. Aujourd'hui cette activité y cohabite avec des constructions résidentielles de plus en plus nombreuses, l'ensemble créant des espaces où s'articulent des constructions diverses, des espaces non bâtis de cours, jardins et dégagements. L'étroitesse de la plupart de ces vallons a généré une occupation visant à l'économie de terrain.

Enjeux spécifiques : l'imbrication des constructions et des usages sur des espaces restreints

Objectifs spécifiques : l'insertion des nouvelles constructions dans un contexte contraint

Secteur UPd : les coteaux belvédères

Les coteaux de la Loire et du Cher offrent des vues imprenables sur le Val et sont des éléments majeurs de son identité culturelle. La présence de cavités issues de carrières de tuffeau a par ailleurs été propice à l'implantation de l'activité viticole. Les coteaux belvédères s'organisent en strates.

Enjeux spécifiques : les vues sur le grand paysage / l'étagement de ce paysage

Objectifs spécifiques : préserver les vues sur le grand paysage / préserver la lecture des coteaux

Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites ou soumises à conditions particulières

Malgré son caractère patrimonial la zone UP est une zone urbaine amenée à évoluer et à accueillir de nouvelles constructions. Les usages et affectations des sols, constructions et activités admises sont celles d'une zone urbaine avec une mixité de fonctions. C'est pourquoi tout ce qui n'est pas interdit est autorisé.

Ce qui est interdit l'est au regard de la vocation urbaine avec une cohabitation des fonctions. Ce sont aussi des espaces précieux. C'est pourquoi sont interdites les activités consommatrices d'espace et/ou génératrices de nuisances comme les constructions et installations à usage industriel dont les centrales photovoltaïques au sol, les entrepôts, les constructions à usage agricole, les campings. Sont aussi interdites les installations classées à l'exception de celles inhérentes à la vie urbaine.

Les interdictions visent aussi à la bonne tenue et à la qualité de l'environnement urbain mais aussi à la sécurité des habitants et des usagers : installations précaires et dépôts divers, pylônes pour antenne relai de téléphonie mobile, démolition des murs traditionnels de clôture ou de soutènement.

Par ailleurs, un certain nombre de linéaires commerciaux sont protégés dans les centres-villes et centres-bourgs afin de préserver leur attractivité et le service rendu aux habitants.

Des secteurs de mixité sociale pour programme de logements sont institués pour diversifier l'offre de logement et la rendre plus accessible à proximité des commerces et services.

Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

La zone UP est couverte par l'OAP patrimoine. C'est elle qui encadre la plupart des caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.

Cependant, le règlement précise certaines règles.

Volumétrie et implantation des constructions

Même si elles sont importantes, les emprises au sol sont limitées afin de ne pas évoluer vers des espaces entièrement bâtis. Elles sont plus faibles dans le secteur UPb pour préserver le caractère végétalisé des noyaux ruraux.

Le retrait exigé pour les piscines a pour objectif de préserver les relations de voisinage (limiter les nuisances de bruits, odeurs, éclaboussures, etc.).

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Des prescriptions règlementent les annexes, verrières et vérandas qui doivent s'harmoniser avec les autres constructions.

Enfin, les équipements et locaux techniques doivent eux aussi s'intégrer correctement.

En complément de l'identification et de la protection des éléments de patrimoine les plus remarquables et/ou emblématiques du territoire (voir partie relative aux éléments protégés au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme), les dispositions réglementaires du PLUi visent à préserver la valeur patrimoniale des constructions anciennes, qui participent à l'identité architecturale et paysagère du territoire. En encadrant les interventions sur ces bâtiments — rénovation, transformation ou extension — elle garantit le respect de l'aspect général des matériaux, des volumes et des caractéristiques d'origine, tout en permettant leur adaptation aux besoins contemporains. Elle contribue ainsi à maintenir la qualité du cadre bâti, à éviter les altérations irréversibles et à assurer la transmission de ce patrimoine aux générations futures.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

À des fins d'enrichissement de la biodiversité les plantations doivent privilégier les essences locales et les haies doivent être diversifiées. Les espaces de stationnement doivent être végétalisés.

Pour des raisons de biodiversité et de meilleure gestion de l'eau pluviale, il est fixé, en sus de l'emprise au sol, un coefficient maximal d'imperméabilisation complété d'un coefficient de pleine terre végétalisée.

Les règles s'appliquant aux arbres protégés au titre de l'article L151-19 visent à leur maintien et leur bon développement.

Stationnement, équipements et réseaux

À des fins de sécurité et de qualité de l'environnement le stationnement des véhicules doit être prévu sur le terrain des constructions et non sur l'espace public. Au vu de la place contrainte d'un grand nombre des espaces patrimoniaux le nombre de place minimal exigé est d'une par logement.

Cependant afin de prendre en compte le développement des mobilités douces et de les encourager, toute opération de logements collectifs doit prévoir au moins deux places de stationnement vélos par logement. Le stationnement des vélos doit aussi être pensé pour tout autre construction non résidentielle.

Les dispositions réglementaires en matière d'accès et de voirie visent à favoriser un maillage viaire continu et lisible, garant d'une bonne accessibilité pour tous les usagers et d'un fonctionnement urbain efficace. Les voies en impasse, souvent sources de desserte limitée, de difficultés de circulation et de manœuvres complexes pour les services publics, ne sont donc admises qu'en cas de contraintes fortes. Lorsqu'elles sont indispensables, leur

conception doit permettre les manœuvres des véhicules privés et d'intervention, assurant ainsi la sécurité, la qualité du service public et la fluidité de la circulation. Cette exigence contribue également à limiter l'étalement viaire inutile et à assurer une urbanisation cohérente et fonctionnelle.

Les conditions d'accès et de desserte et d'alimentation en eau potable visent à la sécurité et à la santé des usagers.

L'assainissement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales visent à la préservation de l'environnement.

L'enfouissement des réseaux et branchements vise à la préservation des paysages.

Afin de prendre en compte l'évolution des modes de vie, il est demandé de prévoir la desserte par les communications numériques.

La complémentarité avec les OAP et la prise en compte de projets spécifiques

La zone UP est couverte par **l'OAP patrimoine**.

Elle est aussi concernée par plusieurs **OAP : Vouvray-centre, Azay-centre, l'entrée sud du bourg de Reugny, Pasteur à Monnaie et le quartier de la mairie à La Ville-aux-Dames.** En effet, ces espaces comportent en partie une forme urbaine patrimoniale.

Le règlement de la zone UP, complète ces OAP en précisant les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites ou soumises à conditions particulières.

Il complète aussi certains aspects en termes de caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères et d'équipements et réseaux.

Par ailleurs, certains espaces, sans qu'il y ait nécessairement d'OAP autre que patrimoniale, nécessitent de prendre en compte des projets identifiés. Ils font aussi l'objet de sous-secteurs décrits ci-après.

Sous-secteur UPa2 : les centres-bourgs traditionnels linéaires

Les centres-bourgs des communes d'Azay/C., Chançay et Véretz présentent, pour des raisons géographiques (coteau et/ou vallon) une configuration linéaire plutôt que sous forme d'îlots**. Ce sous-secteur est concerné par l'OAP Azay-centre.**

Enjeux spécifiques : l'insertion des constructions dans des espaces contraints

Objectifs spécifiques : permettre la constructibilité de ces espaces

Règles spécifiques : il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale, ni de coefficient d'imperméabilisation

Sous-secteurs UPb1, UPc1 et UPd1 : les espaces patrimoniaux à vocation agricole et/ou viticole

Un certain nombre d'espaces patrimoniaux ont encore une vocation agricole ou viticole vivante. Il s'agit de noyaux ruraux traditionnels, de vallons urbanisés ou de coteaux belvédères.

Le sous-secteur UPd1 est concerné par l'OAP Vouvray-centre

Enjeux spécifiques : la diversité et la cohabitation des différents usages (viticoles, résidentiels, etc.)

Objectifs spécifiques : maintenir et maîtriser la diversité des usages

Règles spécifiques : les constructions à usage agricoles sont autorisées

4_L'ESPACE URBAIN SPECIALISE

Le zonage de l'espace urbain spécialisé répond aux orientations du PADD suivantes :

- renforcer le poids économique du territoire
- modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain
- recentrer le développement pour limiter les émissions de gaz à effet de serre
- prendre en compte les risques technologiques
- renforcer le service aux habitants

Dans l'espace urbain, pour répondre à ces enjeux on distingue la zone à vocation d'accueil d'équipements (zone UE) et la zone à vocation d'accueil d'activité économique (zone UX).

4.1_LA ZONE D'EQUIPEMENTS : UE

La zone UE correspond à des ensembles d'équipements ou à des équipements de grande emprise dans le tissu urbain ou dans l'espace agro-naturel qui nécessitent des règles adaptées à leur configuration et à leurs usages.

Enjeux : le service rendu aux habitants / l'évolutivité des sites d'équipements

Objectifs : prévoir l'évolution des équipements existants / prévoir l'implantation de nouveaux équipements

La zone UE, composée majoritairement de sites d'équipements publics, comprend un secteur UEa pour prendre en compte quelques équipements privés.

Secteur UEa : Les sites d'équipements privés

Si la plupart des sites d'équipements correspondent à des équipements publics, certains accueillent des usages privés, soit médico-sociaux à la Bellangerie (Vouvray) ou à Launay (Reugny), soit sportifs et de loisirs avec le centre équestre de Montlouis/L. et l'ensemble karting et paintball à La Ville-aux-Dames.

Enjeux spécifiques : la vitalité des équipements implantés

Objectif spécifique : permettre l'évolution des équipements présents sur le site

Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites ou soumises à conditions particulières

Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités admises correspondent à la vocation de la zone d'accueillir des équipements. Dans le secteur UEa, il s'agit de permettre l'évolution des activités déjà présentes sur le site à la date d'approbation du PLUi, dans le reste de la zone de permettre l'évolution et le renforcement des sites d'équipements.

C'est pourquoi tout ce qui n'est pas expressément autorisé est interdit.

Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les équipements concernés sont très divers. De plus, les équipements ont, au-delà du service rendu, une fonction de signal dans la ville. C'est pourquoi les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont assez souples et offrent une grande latitude d'aspect leur est octroyée.

Cependant, avec l'objectif d'une bonne insertion dans leur environnement, tant urbain que naturel, il est tout de même fixé des limites en termes de hauteur et d'implantation. D'autre part, les clôtures participent à construire l'espace urbain. C'est pourquoi des règles d'aspect sont édictées. Elles participent aussi à la gestion d'un bon voisinage.

Annexes, verrières et vérandas doivent s'harmoniser avec les autres constructions. Enfin, les équipements et locaux techniques doivent eux aussi s'intégrer correctement.

À des fins d'enrichissement de la biodiversité les plantations doivent privilégier les essences locales et les haies doivent être diversifiées. Les espaces de stationnement doivent être végétalisés.

Les règles s'appliquant aux arbres protégés au titre de l'article L151-19 visent à leur maintien et leur bon développement.

Stationnement, équipement et réseaux

À des fins de sécurité et de qualité de l'environnement le stationnement des véhicules doit être prévu sur le terrain des constructions et non sur l'espace public.

Afin de prendre en compte le développement des mobilités douces et de les encourager, le stationnement des deux roues doit être prévu.

Les conditions d'accès et de desserte et d'alimentation en eau potable visent à la sécurité et à la santé des usagers.

L'assainissement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales visent à la préservation de l'environnement.

L'enfouissement des réseaux et branchements vise à la préservation des paysages.

Afin de prendre en compte l'évolution des modes de vie, il est demandé de prévoir la desserte par les communications numériques.

La complémentarité avec les OAP et la prise en compte de projets spécifiques

Le règlement de la zone UE vient compléter les orientations des OAP en précisant les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites ou soumises à conditions particulières.

Il donne aussi des règles précises en termes de caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères et d'équipements et réseaux.

Le règlement de la zone UE, complète **l'OAP Vouvray-centre**.

Par ailleurs, certains espaces, sans qu'il y ait nécessairement d'OAP, nécessitent de prendre en compte des projets identifiés. Ils font aussi l'objet de sous-secteurs décrit ci-après.

Sous-secteur UE1 : un projet de gendarmerie à Azay/C.

Il s'agit d'un projet de gendarmerie avec les logements afférents sur le site du May en cours de constitution dans la commune d'Azay/C.

Enjeux spécifiques : l'implantation d'une nouvelle gendarmerie

Objectif spécifique : donner les conditions de la réalisation de la gendarmerie notamment en termes d'implantation

Règles spécifiques : autorisation des constructions et installations nécessaires à une gendarmerie / absence de règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sous-secteur UE2 : un projet de centre technique municipal à Véretz

Il s'agit d'un projet de centre technique municipal à l'extrémité ouest de la zone d'activité de la Pidellerie à Véretz.

Enjeux spécifiques : l'implantation d'un nouveau CTM

Objectif spécifique : donner les conditions de la réalisation du CTM notamment en termes d'implantation

Règles spécifiques : un recul moins important par rapport à la RD976

4.2_LA ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE : UX

La zone UX correspond à des sites comportant des établissements économiques.

On peut distinguer :

- des espaces conçus pour cet accueil, ce sont les zones d'activités ; elles sont plus ou moins anciennes ou récentes, plus ou moins organisées, aménagées ;

- des entreprises isolées, parfois situées dans l'espace agro-naturel, mais le plus souvent en bordure de l'espace urbain ou formant au sein de cet espace des petits noyaux d'activités.

Enjeux : la vitalité économique du territoire / l'insertion des sites d'activité dans leur environnement urbain ou agro-naturel

Objectifs : favoriser le développement des activités économiques / créer une offre foncière pour accueillir de nouveaux établissements / travailler l'insertion

La zone UX est composée de plusieurs secteurs qui correspondent à des types de zones différentes soit dans leurs vocations, soit dans leur place sur le territoire.

Secteur UXa : les zones d'activité dites « ordinaires »

Le May (Azay/C.), Le Saule Michaud (Montlouis/L.), les Brossereaux (Montlouis/L.), la Pidellerie (Véretz), la Justice (Vernou/B.), le Bout du Potager (Véretz), (Chançay et Vernou/B.), Foujouin (Vernou/B.), Les Brosses (Larçay), la Morietterie (Monnaie)

Ce sont des zones d'activités souvent insérées dans l'espace urbain ou bien des zones destinées plutôt à l'accueil d'activités artisanales. La volumétrie des bâtiments y est relativement modeste.

Des dispositions réglementaires spécifiques sont prévues en UXa4 (secteur de Launay) afin de tenir compte de la proximité immédiate des habitations. Elles visent à garantir que les constructions et travaux n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage, en encadrant plus finement les conditions d'implantation et d'exploitation (ex : pas d'implantation en limite séparative admise, pas de dépôt de ferraille, emprise au sol maximale plus limitante…).

Enjeux spécifiques : l'insertion dans un tissu urbain mixte ou artisanal

Objectifs spécifiques : maitriser la volumétrie des constructions

Secteur UXb : les zones d'activités stratégiques

Conneuil (Montlouis/L.), Le Bois de Plante (LVAD), Les Fougerolles (LVAD), La Carte-RD910 (Monnaie), la Carte-Villeneuve (Monnaie), l'Étang Vignon (Vouvray), Les Ormeaux-Thuisseau (Montlouis/L.)

Il s'agit d'espaces stratégiques en termes de renouvellement soit parce que situées sur des axes dans le prolongement de la métropole, soit parce que possédant un potentiel de renouvellement.

Les zones d'activités du Bois de Plante et de l'Étang Vignon sont concernées par des secteurs d'attente de projet d'aménagement global.

Enjeux spécifiques : l'évolutivité des zones / l'optimisation du foncier

Objectifs spécifiques : optimiser le foncier

Secteur UXc : les zones industrielles

La zone d'activité de Champmeslé est la poursuite sur la commune de La Ville-aux-Dames des zones d'activité industrielles de Saint-Pierre-des-Corps.

La friche du dépôt des essences à Monnaie a pour vocation d'être réinvestie par une activité industrielle.

Enjeux spécifiques : l'accueil d'établissements industriels et leur développement

Objectifs spécifiques : créer les conditions pour l'implantation et le développement d'établissements industriels

Secteur UXd : la ZAC de Qualiparc

La zone d'activités de Qualiparc est en cours de réalisation dans le cadre d'une ZAC.

Enjeux spécifiques : la finalisation d'un quartier économique mixte

Objectifs spécifiques : donner les règles adaptées à la poursuite du projet

Secteur UXe : des entreprises hors zone d'activité

Sur le territoire de la communauté de communes, des entreprises sont implantées hors zones d'activités dans le tissu urbain ou ont été rattrapées par celui-ci. Quelques-unes sont implantées dans l'espace agro-naturel mais par leur taille ou leur regroupement peuvent être considérées comme des sites économiques.

Enjeux spécifiques : la vitalité des entreprises existantes / la pérennité de sites économiques

Objectifs spécifiques : permettre et encadrer l'évolution des établissements existants / favoriser des reprises et des implantations nouvelles

Secteur UXf : le site de l'INRAE

L'INRAE est implanté sur deux sites situés au nord de Monnaie et sur la commune voisine de Nouzilly.

Enjeux spécifiques : la pérennité de l'établissement de l'INRAE

Objectifs spécifiques : autoriser les constructions nécessaires à l'activité de l'INRAE

Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites ou soumises à conditions particulières

Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites ou soumises à conditions particulières admises correspondent à la vocation de la zone d'accueillir des activités économiques. C'est pourquoi tout ce qui n'est pas expressément autorisé est interdit.

Sont en particulier interdites les centrales photovoltaïques au sol pour réserver ces sites à des activités économiques moins consommatrices d'espace.

Le secteur UXf correspondant aux sites de l'INRAE, seules les constructions et installations correspondant à cet établissement y sont autorisées.

Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Volumétrie et implantation des constructions

Correspondant aux caractéristiques différentes des secteurs, des règles de volumétrie et d'implantations différentes sont édictées.

L'emprise au sol maximale est importante dans la plupart des zones pour maximiser l'usage des terrains. Elle est en revanche plus faible dans les secteurs UXe et UXf en contact avec l'espace urbain habité ou avec l'espace agro-naturel.

Il en est de même pour les hauteurs maximales qui sont adaptées au type de zone. En particulier, dans le secteur UXe la hauteur maximale est celle de la plus haute des constructions existantes afin de ne pas aggraver outre mesure l'impact sur l'environnement qu'il soit urbain ou agro-naturel.

Le recul minimal par rapport aux voies et emprises publiques vise à la sécurité des accès. Il est plus important dans le secteur UXc accueillant des établissements de plus grande taille et dans le secteur UXe ne disposant pas le plus souvent de voirie interne.

La possibilité de construire en limites séparatives a pour objectif de maximiser l'usage de l'espace. En revanche, dans les secteurs UXe et UXf, en contact avec l'espace urbain habité ou avec l'espace agro-naturel, les constructions doivent être implantées en recul. Il en est de même dans le secteur UXc du fait de son caractère industriel.

Dans le secteur UXd les règles correspondent au projet de la ZAC Qualiparc.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère visent à la bonne tenue des sites d'activité.

En particulier, les logements indispensables ne sont autorisés qu'inclus dans le corps des bâtiments afin d'éviter l'installation de nouveaux habitants dans ces sites à vocation d'accueil d'activité économique.

D'autre part, les clôtures participent à construire l'espace urbain. C'est pourquoi des règles d'aspect sont édictées. Elles participent aussi à la gestion d'un bon voisinage.

Les règles s'appliquant aux arbres protégés au titre de l'article L151-19 visent à leur maintien et leur bon développement.

Enfin, les équipements et locaux techniques doivent eux aussi s'intégrer correctement.

À des fins d'enrichissement de la biodiversité les plantations doivent privilégier les essences locales et les haies doivent être diversifiées.

Stationnement, équipement et réseaux

À des fins de sécurité et de qualité de l'environnement le stationnement des véhicules doit être prévu sur le terrain des constructions et non sur l'espace public. Il doit être évalué en fonction des besoins.

Afin de prendre en compte le développement des mobilités douces et de les encourager, le stationnement des deux roues doit être prévu.

Les conditions d'accès et de desserte et d'alimentation en eau potable visent à la sécurité et à la santé des usagers.

L'assainissement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales visent à la préservation de l'environnement.

L'enfouissement des réseaux et branchements vise à la préservation des paysages.

Afin de prendre en compte l'évolution des modes de vie, il est demandé de prévoir la desserte par les communications numériques.

La complémentarité avec les OAP et la prise en compte de projets spécifiques

Le règlement de la zone UX vient compléter les orientations des OAP en précisant les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités interdites ou soumises à conditions particulières.

Il donne aussi des règles précises en termes de caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères et d'équipements et réseaux.

Cela concerne **les OAP le quartier de la gare (secteur UXa) et Monnaie-centre à Monnaie (secteur UXe).**

D'autres espaces couverts par des OAP ou correspondant à des projets spécifiques nécessitent des sous-secteurs avec des règles dédiées.

Sous-secteur UXa1 : Les Brosses

La zone d'activité des Brosses à Larçay est concernée pour partie par un projet de centrale photovoltaïque.

Enjeux spécifiques : le développement des énergies renouvelables

Objectifs spécifiques : autoriser les centrales photovoltaïques

Règles spécifiques : sont autorisées les centrales photovoltaïques à condition de ne pas consommer d'espace

Sous-secteur UXa2 : les Brossereaux

La zone des Brossereaux est une zone d'activité à vocation commerciale.

Enjeux spécifiques : l'accueil d'activités commerciales

Objectifs spécifiques : spécialiser cette zone d'activités vers le commerce

Règles spécifiques : pour les nouvelles constructions, ne sont autorisées que les constructions de la destination « commerce et activité de service »

Sous-secteur UXa3 : le Bout du Potager à Véretz

Il s'agit d'une ancienne champignonnière située entre Larçay et Véretz. Elle est occupée en partie par un pépiniériste et par d'anciens hangars en ruine.

Enjeux spécifiques : la présence d'activités économiques, notamment agricoles / la qualité de la façade le long de la RD976

Objectifs spécifiques : instaurer des règles qui permettent notamment de répondre aux attendus des articles L111-6 et suivants du code de l'urbanisme

Règles spécifiques :

- autorisations des activités agricoles
- un recul spécifié par rapport à la RD976
- une orientation des constructions qui ne doivent pas tourner le dos à la RD976
- un recul par rapport à la RD976 qui doit être végétalisé et arboré
- la mutualisation des accès

Sous-secteur UXb1 : la Carte-RD910 à Monnaie

Il s'agit de la zone existante (deux sites) incluse au sein du site économique stratégique de la Carte en entrée de ville du centre de Monnaie. **Ce sous-secteur est concerné par l'OAP de la zone d'activité de la Carte à Monnaie.**

Enjeux spécifiques : la façade urbaine le long de la RD910

Objectifs spécifiques : la qualité de la façade sur la RD910

Règles spécifiques : un recul particulier par rapport à l'axe de la RD910

Sous-secteur UXb2 : les Ormeaux-Thuisseaux

La zone d'activité des Ormeaux-Thuisseaux (Montlouis/L.), située dans une commune viticole où l'espace agricole est protégé, est destinée, comme c'est déjà le cas, à accueillir aussi des constructions à usage agricoles.

Enjeux spécifiques : la pérennité de l'espace agricole

Objectifs spécifiques : accueillir dans cette zone d'activité des constructions à usage agricole

Règles spécifiques : autorisations des activités agricoles

Sous-secteur UXb3 : l'étang Vignon

Il s'agit du site économique stratégique situé sur le plateau de Vouvray en bordure de la RD47. Située dans une commune viticole où l'espace agricole est protégé, elle est destinée, comme c'est déjà le cas, à accueillir aussi des constructions à usage agricole. Certains terrains sont concernés par un périmètre d'attente de projet d'aménagement global. **Le secteur UXb3 est concerné par l'OAP la zone d'activité de l'Étang Vignon à Vouvray.**

Enjeux spécifiques : la pérennité de l'espace agricole / la qualité de la façade le long de la RD47

Objectifs spécifiques : accueillir dans cette zone d'activité des constructions à usage agricole / préserver la qualité de la façade le long de la RD47

Règles spécifiques : autorisations des activités agricoles / un recul spécifique par rapport à la RD47

Sous-secteur UXe1 : Vaubrault

Le site d'activité de Vaubrault à Chançay est concerné par un projet de centrale photovoltaïque.

Enjeux spécifiques : le développement des énergies renouvelables

Objectifs spécifiques : autoriser les centrales photovoltaïques au sol

Règles spécifiques : Sont autorisées les centrales photovoltaïques à condition de ne pas consommer d'espace. Au sein de ce secteur est interdit le stockage, même temporaire, de boues d'épuration issues de stations de traitement des eaux usées. Cette disposition vise à préserver la qualité de vie, la santé publique et l'environnement dans le secteur. En effet, ce type d'installation peut générer des nuisances importantes (odeurs, risques sanitaires, circulation de véhicules lourds) et présenter des risques de pollution des sols et des eaux.
L'interdiction s'applique tant aux projets nouveaux qu'aux changements d'usage pour éviter tout contournement réglementaire et garantir une protection durable du secteur. Elle permet ainsi de maintenir la compatibilité des activités du sous-secteur UXe1 avec son environnement proche et d'assurer un développement maîtrisé, respectueux des habitants et des milieux naturels.

5_LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser répondent aux orientations du PADD suivantes :

- pour un territoire bas carbone économe en énergie
- agir pour le bien-être et la santé de tous
- modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain
- Optimiser les extensions urbaines
- promouvoir de nouveaux modes d'habitat
- renforcer le poids économique du territoire
- mettre en valeur la nature dans les espaces urbains

Pour y répondre, trois zones sont définies :

- les espaces à urbaniser à vocation dominante résidentielle ouverts à l'urbanisation : 1AUH
- les espaces à urbaniser à vocation d'accueil d'activités économiques ouverts à l'urbanisation : 1AUX
- les espaces à urbaniser non ouverts à l'urbanisation : 2AU

5.1_LA ZONE 1AUH

Il s'agit d'espaces bien situés au regard des centralités, des équipements et services et qui constituent des potentialités de développement à court terme. Leur vocation est d'accueillir une urbanisation cohérente à vocation dominante résidentielle et à intégrer à terme la zone urbaine.

Enjeux : le développement urbain à court terme

Objectifs : donner les conditions du développement urbain à court terme

La zone 1AUH est composée de deux secteurs en fonction des conditions de l'ouverture à l'urbanisation des différents sites.

Secteur 1AUHa : les secteurs à urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble

Il s'agit d'extensions qui doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble afin d'en organiser la cohérence.

Enjeux spécifiques : la cohérence des extensions à vocation dominante résidentielle

Objectifs spécifiques : encadrer les projets de développement

Secteur 1AUHb : les secteurs urbanisables au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur

Il s'agit de sites dont la collectivité locale maitrise le projet (ZAC des Hauts de Montlouis/L., Site Bizeau à Véretz) ou bien dont les projets peuvent arriver de façon discontinue dans le temps (la Voie Verte-pôle de vie à Chançay, la Gare à Monnaie)

Ce secteur sera urbanisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque site.

Enjeux spécifiques : la réalisation des projets envisagés

Objectifs spécifiques : permettre la réalisation des projets envisagés

Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites ou soumises à conditions particulières

La vocation de la zone 1AUH est de donner les conditions de la réalisation d'opérations d'aménagement et de constructions destinées à terme à être partie intégrante de l'espace urbain. C'est pourquoi tout ce qui n'est pas interdit est autorisé.

Ce qui est interdit l'est au regard de la vocation urbaine avec une cohabitation des fonctions. Ce sont aussi des espaces précieux. C'est pourquoi sont interdites les activités consommatrices d'espace et/ou génératrices de nuisances comme les constructions et installations à usage industriel dont les centrales photovoltaïques au sol, les entrepôts, les constructions à usage agricole, les campings. Sont aussi interdites les installations classées à l'exception de celles inhérentes à la vie urbaine.

Les interdictions visent aussi à la bonne tenue et à la qualité de l'environnement urbain mais aussi à la sécurité des habitants et des usagers : installations précaires et dépôts divers, pylônes pour antenne relai de téléphonie mobile, démolition des murs traditionnels de clôture ou de soutènement.

Des secteurs de mixité sociale sont institués pour diversifier l'offre de logements et la rendre plus accessible.

Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les règles concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères sont celles de futurs quartiers urbains.

Volumétrie et implantation des constructions

Les règles de volumétrie sont celles de zones urbaines à caractère pavillonnaire pouvant accueillir aussi des maisons accolées, de l'habitat intermédiaire, voire ponctuellement des tout petits collectifs. C'est en effet, la caractéristique dominante du territoire. Cependant, ces règles sont ajustées en fonction des projets développés sur les différents sites.

Les règles d'implantation sont généralement encadrées par les OAP.

Le retrait exigé pour les piscines a pour objectif de préserver les relations de voisinage (limiter les nuisances de bruits, odeurs, éclaboussures, etc.).

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère visent à la bonne insertion des nouvelles constructions dans leur environnement urbain.

Dans ce territoire marqué par le relief, le respect des pentes et des coteaux dans l'implantation des constructions est un impératif environnemental et paysager.

Dans un souci d'insertion, le traitement des façades doit s'inspirer des enduits traditionnels. Les devantures commerciales doivent respecter les constructions existantes. Cependant, comme il s'agit de créer de nouveaux quartiers, une certaine souplesse dans l'architecture est autorisée et se traduit dans la forme des toitures.

Les équipements ont, au-delà du service rendu, une fonction de signal dans la ville. C'est pourquoi une grande latitude d'aspect leur est octroyée.

Les clôtures participent à construire l'espace urbain. C'est pourquoi des règles d'aspect sont édictées. Elles participent aussi à la gestion d'un bon voisinage. Enfin, certains quartiers ont des limites avec l'espace agro-naturel, dans ce cas les clôtures doivent participer à la biodiversité de ces espaces.

Annexes, verrières et vérandas doivent s'harmoniser avec les autres constructions.

Enfin, les équipements et locaux techniques doivent eux aussi s'intégrer correctement.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

À des fins d'enrichissement de la biodiversité les plantations doivent privilégier les essences locales et les haies doivent être diversifiées. Les espaces de stationnement doivent être végétalisés.

Sauf cas particulier décrit ci-après, pour des raisons de biodiversité et de meilleure gestion de l'eau pluviale, il est fixé, en sus de l'emprise au sol, un coefficient maximal d'imperméabilisation complété d'un coefficient de pleine terre végétalisée.

Les règles s'appliquant aux arbres protégés au titre de l'article L151-19 visent à leur maintien et leur bon développement.

Stationnement, équipements et réseaux

À des fins de sécurité et de qualité de l'environnement le stationnement des véhicules doit être prévu sur le terrain des constructions et non sur l'espace public.

Les normes minimales sont adaptées en fonction du type d'urbanisation projetée.

De plus, afin de prendre en compte le développement des mobilités douces et de les encourager, toute opération de logements collectifs doit prévoir au moins deux places de stationnement vélos par logement. Le stationnement des vélos doit aussi être pensé pour tout autre construction non résidentielle.

Les conditions d'accès et de desserte et d'alimentation en eau potable visent à la sécurité et à la santé des usagers.

L'assainissement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales visent à la préservation de l'environnement.

L'enfouissement des réseaux et branchements vise à la préservation des paysages.

Afin de prendre en compte l'évolution des modes de vie, il est demandé de prévoir la desserte par les communications numériques.

La complémentarité avec les OAP et la prise en compte de projets spécifiques.

Le règlement de la zone 1AUH vient compléter les orientations des OAP en précisant les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites ou soumises à conditions particulières.

Il donne aussi des règles précises en termes de caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères et d'équipements et réseaux.

De plus, tous les espaces classés dans la zone 1AUH font l'objet :

- d'une OAP qui oriente les projets ;

- et d'un secteur spécifique précisant l'une ou l'autre règle.

Sous-secteur 1AUHa1 : les Charpereaux à Azay/C.

Il s'agit de la première tranche de l'extension sud du grand-bourg d'Azay/C. **Ce sous-secteur est concerné par l'OAP les Charpereaux.**

Enjeux spécifiques : la réalisation d'un projet spécifique

Objectifs spécifiques : limiter les covisibilités / ne pas fragmenter les jardins / favoriser une certaine densité

Règles spécifiques : construction sur au moins une limite séparative / toitures à pente obligatoire

Sous-secteur 1AUHa2 : le May à Azay/C.

Il s'agit de la partie résidentielle de l'opération de densification urbaine du May. **Ce sous-secteur est concerné par l'OAP le May.**

Enjeux spécifiques : la réalisation d'un projet spécifique

Objectifs spécifiques : limiter les covisibilités / ne pas fragmenter les jardins / favoriser une certaine densité

Règles spécifiques : construction sur au moins une limite séparative

Sous-secteur 1AUHa3 : le Clos du May à Azay/C.

Il s'agit d'une opération d'urbanisation d'un terrain libre dans le centre-bourg. **Ce sous-secteur est concerné par l'OAP Azay-centre.**

Enjeux spécifiques : l'appartenance au centre-bourg

Objectifs spécifiques : donner des règles d'intégration

Règles spécifiques : une emprise au sol maximale un peu plus importante / des règles d'implantation par rapport à la rue de la poste et la RD976 / construction sur au moins une limite séparative / toitures à pentes obligatoires

Sous-secteur 1AUHa4 : la Massoterie à Chançay

Il s'agit d'une opération d'extension dans la continuité du centre-bourg. **Ce sous-secteur est concerné par l'OAP la Massoterie.**

Enjeux spécifiques : le rapport avec l'urbanisation patrimoniale en vis à vis

Objectifs spécifiques : faire dialoguer l'urbanisation nouvelle avec celle du coteau

Règles spécifiques : des règles spécifiques d'implantation par rapport à la rue Roche Fleurie

Sous-secteur 1AUHa5 : la Plaudrie à Larçay

Il s'agit d'une ZAC en renforcement du centre-bourg. **Ce sous-secteur est concerné par l'OAP la Plaudrie.**

Enjeux spécifiques : la réalisation d'une ZAC déjà créée

Objectifs spécifiques : permettre la réalisation de l'opération projetée

Règles spécifiques : une hauteur plus importante / des règles de stationnement tenant compte de la présence de petits logements

Sous-secteur 1AUHa51 : la Plaudrie-vallon de la Bergerie à Larçay

Il s'agit de l'espace vert central autour duquel s'articulent les quartiers de la Bergerie et de la Plauderie. Cet espace est intégré dans la ZAC de la Plaudrie. **Ce sous-secteur est concerné par l'OAP la Plaudrie.**

Enjeux spécifiques : le caractère naturel du vallon de la Bergerie / les liens entre les quartiers de la Bergerie et de la Plaudrie

Objectifs spécifiques : en faire un espace de loisirs de plein-air

Règles spécifiques : espace réservé à des activités de loisirs de plein-air

Sous-secteur 1AUHa6 : Maison Rouge à Monnaie

Il s'agit d'une opération de renforcement du bourg. Ce site fait l'objet d'un projet en cours d'études. **Ce sous-secteur est concerné par l'OAP la Maison Rouge.**

Enjeux spécifiques : la réalisation du projet en cours d'études

Objectifs spécifiques : permettre la réalisation de l'opération projetée

Règles spécifiques : un secteur de mixité sociale avec des règles particulières / une hauteur plus importante / une règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques particulière / une règle particulière d'implantation par rapport aux limites séparatives / des règles de stationnement tenant compte de la présence de petits logements

Sous-secteur 1AUHa7 : la Tourtellerie à Monnaie

Il s'agit d'une opération de renforcement du bourg. Ce site fait l'objet d'un projet en cours d'études. **Ce sous-secteur est concerné par l'OAP la Tourtellerie.**

Enjeux spécifiques : la réalisation du projet en cours d'études

Objectifs spécifiques : permettre la réalisation de l'opération projetée

Règles spécifiques : une hauteur plus importante / une règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques particulière / une règle particulière d'implantation par rapport aux limites séparatives / des règles de stationnement tenant compte de la présence de petits logements

Sous-secteur 1AUHa8 : la Raye à Reugny

Il s'agit d'une opération d'extension des nouveaux quartiers. **Ce sous-secteur est concerné par l'OAP la Raye.**

Enjeux spécifiques : une nouvelle entrée de bourg sur le plateau

Objectifs spécifiques : organiser la façade urbaine

Règles spécifiques : un recul maximal par rapport à la route de la Lande

Sous-secteur 1AUHa9 : le Coteau du Saveton à Véretz

Il s'agit d'un nouveau quartier à créer au sein de l'enveloppe urbaine. **Ce sous-secteur est concerné par l'OAP le coteau du Saveton.**

Enjeux spécifiques : /

Objectifs spécifiques : /

Règles spécifiques : ce site ne nécessite pas de règles spécifiques en complément de l'OAP. Il est identifié en tant que secteur pour demander une opération d'aménagement d'ensemble

Sous-secteur 1AUHa10 : la Carrée à La Ville-aux-Dames

Il s'agit de la poursuite du nouveau quartier de la Carrée. **Ce sous-secteur est concerné par l'OAP la Carrée nord.**

Enjeux spécifiques : la participation au centre-ville

Objectifs spécifiques : créer un quartier urbain

Règles spécifiques : une emprise au sol maximale un peu plus importante / une hauteur plus importante / des reculs structurants l'espace public / des règles de stationnement tenant compte de la présence de petits logements

Sous-secteur 1AUHa11 : Mado Robin à La Ville-aux-Dames

Il s'agit de la fin de l'urbanisation de l'ouest du bourg. **Ce sous-secteur est concerné par l'OAP Mado Robin.**

Enjeux spécifiques : l'évolution des constructions existantes

Objectifs spécifiques : permettre l'évolution des constructions déjà présente sur le site

Règles spécifiques : les annexes et extensions de constructions existantes sont autorisées

Sous-secteur 1AUHa12 : Champ Daveau à La Ville-aux-Dames

Il s'agit de la dernière extension du Grand-Village. **Ce sous-secteur est concerné par l'OAP Champ Daveau.**

Enjeux spécifiques : le risque d'inondation / la frange urbaine

Objectifs spécifiques : prendre en compte le risque d'inondation / créer une frange urbaine en vis-à-vis de l'espace agricole

Règles spécifiques : une hauteur plus importante / un recul minimal par rapport à la rue N. Boulanger / des règles de stationnement tenant compte de la présence de petits logements

Sous-secteur 1AUHb1 : la polarité de la voie verte à Chançay

Il s'agit de la poursuite de l'opération de renforcement de la polarité de la Voie Verte. **Ce sous-secteur est concerné par l'OAP la Polarité de la voie verte.**

Enjeux spécifiques : la réalisation d'une petite opération de renforcement du centre-bourg

Objectifs spécifiques : faciliter l'évolution de ce petit site

Règles spécifiques : pas d'emprise au sol maximale / pas de coefficient d'imperméabilisation

Sous-secteur 1AUHb2 : la Gare à Monnaie

Il s'agit d'un site d'extension participant à la création d'un nouveau quartier autour de la gare. Ce nouveau quartier devrait accueillir un équipement médico-social. **Ce sous-secteur est concerné par l'OAP le secteur de la gare.**

Enjeux spécifiques : un nouveau quartier urbain « central »

Objectifs spécifiques : donner les conditions de la création d'un nouveau quartier urbain « central »

Règles spécifiques : une emprise au sol maximale un peu plus importante / une hauteur maximale plus importante / des règles de stationnement tenant compte de la présence de petits logements

Sous-secteur 1AUHb3 : les Hauts de Montlouis

Il s'agit de la poursuite de la réalisation de la ZAC des Hauts de Montlouis. **Ce sous-secteur est concerné par l'OAP les Hauts de Montlouis.**

Enjeux spécifiques : l'évolution des constructions existantes / la poursuite de l'opération en cours

Objectifs spécifiques : permettre les annexes et extensions / mettre les règles qui permettent la réalisation de l'opération projetée

Règles spécifiques : les annexes et extensions de constructions existantes sont autorisées / un secteur de mixité sociale avec des règles particulières / absence d'emprise au sol maximale / absence de coefficient d'imperméabilisation maximal / une hauteur maximale beaucoup plus importante / des règles de stationnement tenant compte de la présence de petits logements

Sous-secteur 1AUHb4 : le site Bizeau à Véretz

Il s'agit d'une opération de réorganisation au sud du centre-bourg comprenant des équipements et des opérations résidentielles en renforcement de la centralité de la place de l'Europe. **Ce sous-secteur est concerné par l'OAP le site Bizeau.**

Enjeux spécifiques : /

Objectifs spécifiques : /

Règles spécifiques : ce site ne nécessite pas de règles spécifiques en complément de l'OAP. Il est identifié en tant que secteur pour demander une opération d'aménagement d'ensemble

5.2_LA ZONE 1AUX

Il s'agit de secteurs d'urbanisation à court terme qui viennent renforcer des sites d'activités existants.

Enjeux : le développement économique à court terme

Objectifs : donner les conditions du développement économique à court terme

La zone 1AUX est composée de deux secteurs en fonction des conditions de l'ouverture à l'urbanisation des différents sites.

Secteur 1AUXa : secteur à urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble

Il s'agit d'extensions qui doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble afin d'en organiser la cohérence.

Enjeux spécifiques : la cohérence des extensions à vocation économique

Objectifs spécifiques : encadrer les projets de développement

Secteur 1AUXb : secteur à urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur (site du May à Azay/C.)

Il s'agit d'un site localisé au cœur du « grand bourg » d'Azay/C. Les projets pouvant arriver de façon discontinue dans le temps (extensions d'entreprises implantées, projet de gendarmerie, etc.), ce secteur sera urbanisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au site.

Enjeux spécifiques : la cohabitation avec l'espace résidentiel / la façade urbaine le long de la RD976

Objectifs spécifiques : permettre la réalisation des projets potentiels

Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites ou soumises à conditions particulières

La vocation de la zone 1AUX est de devenir des sites d'activité économique. C'est pourquoi tout ce qui n'est pas autorisé est interdit.

Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites ou soumises à conditions particulières admises correspondent à la vocation de la zone d'accueillir des activités économiques.

Sont en particulier interdites les centrales photovoltaïques au sol pour réserver ces sites à des activités économiques moins consommatrices d'espace.

Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Volumétrie et implantation des constructions

Les règles de volumétrie et d'implantation sont adaptées aux différents sites.

En particulier la hauteur maximale est moindre dans le secteur 1AUXb inséré dans l'urbanisation existante du bourg d'Azay/C.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère visent à la bonne tenue des sites d'activité.

En particulier, les logements indispensables ne sont autorisés qu'inclus dans le corps des bâtiments afin d'éviter l'installation de nouveaux habitants dans ces sites à vocation d'accueil d'activité économique.

D'autre part, les clôtures participent à construire l'espace urbain. C'est pourquoi des règles d'aspect sont édictées. Elles participent aussi à la gestion d'un bon voisinage.

Enfin, les équipements et locaux techniques doivent eux aussi s'intégrer correctement.

À des fins d'enrichissement de la biodiversité les plantations doivent privilégier les essences locales et les haies doivent être diversifiées.

Les règles s'appliquant aux arbres protégés au titre de l'article L151-19 vise à leur maintien et leur bon développement.

Stationnement, équipement et réseaux

À des fins de sécurité et de qualité de l'environnement le stationnement des véhicules doit être prévu sur le terrain des constructions et non sur l'espace public. Il doit être évalué en fonction des besoins.

Afin de prendre en compte le développement des mobilités douces et de les encourager, le stationnement des deux roues doit être prévu.

Les conditions d'accès et de desserte et d'alimentation en eau potable visent à la sécurité et à la santé des usagers.

L'assainissement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales visent à la préservation de l'environnement.

L'enfouissement des réseaux et branchements vise à la préservation des paysages.

Afin de prendre en compte l'évolution des modes de vie, il est demandé de prévoir la desserte par les communications numériques.

La complémentarité avec les OAP et la prise en compte de projets spécifiques

Les trois espaces classés en 1AUX font l'objet d'une OAP. Le règlement de la zone 1AUX vient compléter les orientations des OAP en précisant les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites ou soumises à conditions particulières.

Le secteur 1AUXb qui correspond au site du May à Azay/C. est couvert par l'OAP du May à Azay/C. sans pour autant faire l'objet d'un sous-secteur. En effet, ce site ne nécessite pas de règles spécifiques en complément de l'OAP.

Deux sous-secteurs sont nécessaires pour les projets de la Carte à Monnaie et de l'Étang Vignon à Vouvray.

Sous-secteur 1AUXa1 : la Carte à Monnaie

Il s'agit du projet d'extension du site économique stratégique de la Carte en entrée de ville du centre de Monnaie. Ce site est l'objet d'études techniques dans le cadre d'un projet en cours. **Ce sous-secteur est concerné par l'OAP de la zone d'activité de la Carte à Monnaie.**

Enjeux spécifiques : la façade urbaine le long de la RD910 / l'articulation avec l'ensemble des sites économiques présents et à venir

Objectifs spécifiques : donner les conditions de la réalisation du projet envisagé

Règles spécifiques : un recul spécifique par rapport à la RD910

Sous-secteur 1AUXa2 : l'Étang Vignon à Vouvray

Il s'agit de la première tranche d'extension du site économique stratégique de l'Étang Vignon à Vouvray. **Ce sous-secteur est concerné par l'OAP de la zone d'activité de l'Étang Vignon à Vouvray.**

Enjeux spécifiques : /

Objectifs spécifiques : /

Règles spécifiques : ce site ne nécessite pas de règles spécifiques en complément de l'OAP. Il est identifié en tant que secteur pour demander une opération d'aménagement d'ensemble

5.3_LA ZONE 2AU

Il s'agit de quelques espaces bien situés au regard des centralités, des équipements et services ou des espaces de développement économiques et qui constituent des potentialités de développement futur. À ce jour les équipements à la périphérie des différents sites et/ou leur desserte sont insuffisants pour que ces terrains soient directement constructibles.

Enjeux : le développement urbain et économique du territoire

Objectifs : prévoir les extensions de l'espace urbain ou économique à moyen terme

La zone 2AU est composée de deux secteurs en fonction de la vocation future des différents sites.

Secteur 2AUh : secteur à vocation future à dominante d'habitat

Il s'agit de trois sites d'extension urbaine :

- Les Charpereaux à Azay/C. dont la voie d'accès (la rue des Petits Moreaux) est insuffisante en l'état pour desservir les deux tranches du site des Charpereaux ;

- le site de la Gare à Chançay, son ouverture à l'urbanisation nécessitera la prolongation des réseaux ;

- la Saulas, site actuellement occupé par une exploitation maraichère et qui ne sera urbanisé qu'à sa fermeture.

Secteur 2AUx : secteur à vocation future à dominante d'activités économiques

Il s'agit de trois sites, deux sur la commune de Monnaie et un sur la commune de Vouvray qui sont prévus pour le renforcement de deux polarités économiques stratégiques pour le territoire.

Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites ou soumises à conditions particulières

La zone 2AU est une zone non ouverte à l'urbanisation et par conséquent inconstructible. Seules y sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure.

En conséquence, les autres règles sont réduites.

La complémentarité avec les OAP et la prise en compte de projets spécifiques

Les sites des **Charpereaux à Azay/C., ceux de la carte à Monnaie et celui de l'Étang Vignon à Vouvray sont couverts par des OAP** mais ne nécessitent pas de règles spécifiques en complément.

Le site de la Saulas à La Ville-aux-Dames nécessite un sous-secteur pour prendre en compte l'exploitation maraichère qui y est implantée. Il n'est pas couvert par une OAP.

Sous-secteur 2AUh1 : La Saulas à la Ville-aux-Dames

Espace de développement du centre-ville actuellement occupé par une exploitation maraichère.

Enjeux spécifiques : la pérennité d'une exploitation agricole existante

Objectifs spécifiques : permettre l'évolution de l'exploitation existante

Règles spécifiques : autoriser les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole existante

6_TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES

Tableau des superficies des zones, secteurs et sous-secteurs (hors STECAL)

Zones	Secteurs (hors sous-secteurs)	Sous-secteurs	Superficies en ha
UA			**381,2**
	UAa		32,4
		UAa1	12,6
		UAa2	3,3
		UAa3	26,6
		UAa4	5,5
		UAa5	1,1
		UAa6	0,6
		UAa7	7,1
	UAb		210,0
		UAb1	67,0
		UAb2	3,9
		UAb3	1,9
		UAb4	9,2
UB			**463,6**
	UBa		32,1
	UBa1		15,4
	UBb		411,6
UC			**534,9**
	UCa		292,1
		UCa1	33,7
		UCa2	20,3
	UCb		173,9
		UCb1	9,5
		UCb2	5,4

Zones	Secteurs (hors sous-secteurs)	Sous-secteurs	Superficies en ha
UP			**286,9**
	UPa		46,9
		UPa2	12,2
	UPb		41,6
		UPb1	37,4
	UPc		3,2
		UPc1	34,2
	UPd		39,1
		UPd1	72,2
UE			**109,3**
		UE1	0,4
		UE2	0,6
	UEa		21,8

Zones	Secteurs (hors sous-secteurs)	Sous-secteurs	Superficies en ha
UX			**315,2**
	UXa		41,2
		UXa1	22,7
		UXa2	6,1
		UXa3	4,1
		UXa4	4,8
	UXb		87,7
		UXb1	7,4
		UXb2	18,5
		UXb3	28,5
	UXc		43,6
	UXd		9,8
	UXe		17,1
		UXe1	4,7
	UXf		18,8
UD			**226,2**
		UD1	20,5
	UDpb		25,5
	UDpc		1,3
	UDpd		1,3
Total zones U			**2317,4**

Zones	Secteurs (hors sous-secteurs)	Sous-secteurs	Superficies en ha
1AUH			**58,6**
		1AUHa1	2,4
		1AUHa2	2,2
		1AUHa3	0,9
		1AUHa4	1,3
		1AUHa5	7,5
		1AUHa51	1,7
		1AUHa6	2,2
		1AUHa7	1,1
		1AUHa8	2,1
		1AUHa9	5,4
		1AUHa10	0,8
		1AUHa11	0,8
		1AUHa12	1,9
		1AUHb1	0,4
		1AUHb2	4,6
		1AUHb3	15,7
		1AUHb4	7,7
1AUX			**13,7**
		1AUXa1	8,2
		1AUXa2	1,7
	1AUXb		3,8

Zones	Secteurs (hors sous-secteurs)	Sous-secteurs	Superficies en ha
2AU			**16,3**
	2AUh		3,8
		2AUh1	2,2
	2AUx		10,3
Total zones AU			**89,7**
A			**13 042,9**
	Aa		4 698,0
		Aa1	61,5
	Apb		4,8
	Apd		2,8
	Total STECAL en A		22,2
N			**5 917,1**
	Na		1 602,4
	Nb		111,3
	Nc		4,3
	Npb		14,9
	Npc		1,1
	Npd		8,1
	Total STECAL en N		55,9
Total zones A et N			**18 960**
TOTAL			**21 360,1**

7_LES AUTRES PRESCRIPTIONS

Les autres prescriptions visent elles aussi à mettre en œuvre le PADD. Elles complètent autant que nécessaire les OAP.

7.1_LES SECTEURS D'ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

Les secteurs d'attente de projet global répondent à l'orientation du PADD suivante : - modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain

Un périmètre d'attente de projet global permet dans un délai de cinq ans à partir de l'approbation du PLUi de réaliser les études nécessaires et de valider un projet.

Le périmètre d'attente est utilisé pour geler temporairement l'urbanisation afin de préserver les conditions de réalisation d'un projet futur encore en cours de définition. Il permet :

- d'éviter des constructions isolées qui pourraient compromettre l'aménagement envisagé ;
- de laisser le temps aux études urbaines, foncières ou environnementales de se finaliser ;
- d'assurer la cohérence urbaine et paysagère d'un secteur en mutation ;
- de sécuriser la maîtrise foncière et les partenariats nécessaires au projet.

En résumé, il s'agit d'un outil de protection et de maîtrise transitoire, garantissant que le secteur reste compatible avec les objectifs du futur projet.

4 secteurs sont concernés par un périmètre d'attente de projet d'aménagement global :

- Commune de Vouvray : sur le site de la ZA de Etang de Vignon (zone UXb3)
  Explications
- Commune de Vernou-sur-Brenne : Rue Aristide Briand (zone UPa)
  Explications
- Commune de Vernou-sur-Brenne : Rue Jacqueline Joubert-Fournier (zone UPa)
  Explications
- Commune de Montlouis-sur-Loire : Avenue Victor Laloux (UAa5)
- Explications

Deux sites sont couverts par des secteurs d'attente de projet d'aménagement global. Il s'agit de deux sites en zone d'activité :

Plusieurs terrains situés au sein de la zone d'activité de l'Étang Vignon à Vouvray. L'objectif est d'élaborer un projet qui permette un usage du foncier optimum. L'élaboration de ces projets nécessite une réflexion plus approfondie que ce que permet le temps de l'élaboration du PLUi, c'est pourquoi un périmètre d'attente de projet global est institué.

Le deuxième site, les Brossereaux, est situé à l'Est du centre-ville de Montlouis/L. Il est actuellement occupé par des locaux commerciaux appeler à muter. Le périmètre d'attente de projet global a pour objectif de prendre le temps nécessaire aux études pour valoriser ce site potentiel de renforcement du centre-ville.

Le périmètre d'attente de projet global est un des éléments règlementaires qui vient compléter les orientations de **l'OAP de la zone d'activité de l'Étang Vignon**.

7.2_LES LINEAIRES DE DIVERSITE COMMERCIALE

Les linéaires de diversité commerciale répondent à l'orientation du PADD suivantes :

- faire participer l'activité économique à la vitalité des centres et des quartiers

Le territoire du Nord Loire est maillé par un réseau de villages et de petites villes. Ces bourgs vivants rayonnent sur leur territoire. La fonction commerciale y est un élément important d'attraction et de services rendus aux habitants.

C'est pourquoi la présence de rues commerçantes, voire parfois de commerces plus isolés dans les extensions urbaines centrales, est précieuse. L'objectif des linéaires de diversité commerciale est de préserver les locaux commerciaux d'un changement de destination vers l'habitat.

Seule la commune de Chançay n'a pas de commerce dans son centre. Son action dans ce domaine se porte sur la création d'un petit pôle le long de la voie verte. Un commerce multiservices y est déjà implanté.

Sont aussi protégés les commerces et services, à dominante viticole qui sont situés en façade du centre-ville de Vouvray sur la RD952. Ils participent de l'identité de cette ville.

En ce qui concerne La Ville-aux Dames, la fonction commerciale de proximité y est très limitée et fragile notamment du fait de la présence à la porte de la commune d'un hypermarché. Le grand Village, qui a longtemps été un petit centre, n'a plus aucun commerce. C'est pourquoi les commerces et services de proximité situés au cœur de la commune, au croisement de l'avenue Jeanne d'Arc et de l'avenue Marie Curie sont protégés du changement de destination vers l'habitat.

Au sud du Cher, le bourg ancien de la commune de Larçay, situé dans la vallée, n'a plus comme commerces que deux restaurants et un café. Ils sont donc indispensables à l'attractivité de ce petit centre traditionnel et sont par conséquent protégés du changement de destination vers l'habitat.

La commune de Véretz a quant à elle choisi de protéger à la fois son pôle commercial traditionnel place Paul-Louis Courier au bord du Cher et son pôle plus récent dans la centralité secondaire de la place des Droits de l'Homme. En effet, le premier est porteur de l'identité communale, le second est le cœur d'une polarité de plateau amenée à se développer, les deux, ensemble, permettent d'offrir un minimum de services aux habitants.

Ces linéaires de diversité commerciale à protéger viennent compléter les orientations de **l'OAP Vouvray-centre**.

7.3_LES REGLES DE MIXITE SOCIALE

Les règles de mixité sociale répondent à l'orientation du PADD suivante :

- répondre à la variété des parcours et cycles de vie en poursuivant la diversification de l'offre de logements

Le PLUi doit être compatible avec le PLH. Par conséquent il doit en permettre la mise en œuvre et comprendre des outils la facilitant.

Le PLH 2019-2024 fixe comme objectif la construction de 221 logements par an soit 1 300 sur 6 ans dont 21% de logements locatifs sociaux. D'autre part, les communes de Montlouis/L. et La Ville-aux-Dames sont soumises à l'article 55 de la loi SRU et doivent disposer d'au moins 20% de logements locatifs sociaux.

La commune de Vouvray, du fait de son nombre d'habitants, doit anticiper cette obligation.

C'est pourquoi, le règlement du PLUi édicte des obligations en matière de construction de logements sociaux. Il le fait à travers deux outils : les secteurs de mixité sociale et les emplacements pour programme de logements.

Les secteurs de mixité sociale

Les obligations de construction de logements locatifs sociaux dans les secteurs de mixité sociale (19) sont adaptées en fonction des situations des territoires.

Hormis la commune de Chançay, petite commune à l'écart des principaux moyens de déplacements collectifs et peu dotée en termes d'équipements et services, et celle de Vernou/B. dont le territoire est contraint par les risques d'inondation, toutes les autres communes participent à leur mesure à l'augmentation de l'offre de logements locatifs sociaux.

La plupart des zones 1AUH sont soumises à des secteurs de mixité sociale, afin de garantir que le développement des opérations s'accompagne d'un accroissement de l'offre en logements locatifs sociaux, ou a minima du maintien de leur part dans le parc résidentiel.

Les exceptions prévues pour les sites de Mado Robin à La Ville-aux-Dames et du Clos du May à Azay/C s'expliquent par plusieurs éléments, e »n particulier, une forte concentration existante de logements sociaux à proximité immédiate, rendant non souhaitable d'accentuer encore ce phénomène, et/ou une taille limitée de l'opération, ne permettant pas une intégration pertinente et opérationnelle d'un programme de logements sociaux. Ces exclusions garantissent une application équilibrée et adaptée de la mixité sociale à l'échelle du territoire.

La commune de Monnaie, non soumise à l'article 55 de la loi SRU, comporte déjà, et depuis longtemps, des logements locatifs sociaux, c'est pourquoi seule une opération (Maison Rouge) est concernée. La zone à urbaniser de la gare comprendra plutôt des hébergements, tels un EPHAD ou un centre d'hébergement pour enfants handicapés (projets en cours de réflexion).

Certaines communes comportent aussi des secteurs de mixité sociale dans leur quartiers existants (tissus urbains constitués) :

- le centre-ville de Vouvray, seul espace susceptible d'accueillir des logements ;

- des espaces de restructuration dans le centre-ville de Montlouis/L. ;

- mais aussi la prise en compte d'une petite opération en cours à Monnaie classée en UAb.

Les niveaux d'exigence des obligations ont été définis en tenant compte des besoins en logements sociaux mais aussi de la capacité des opérateurs à réaliser des opérations mixtes.

Dans la majorité des cas, la servitude s'applique aux opérations comportant plus de 18 logements. Ce seuil a été défini pour cibler les programmes d'une taille suffisante pour accueillir un pourcentage significatif de logements sociaux sans remettre en cause leur faisabilité économique ou architecturale. Pour la commune de Montlouis-sur-Loire, le seuil est porté à 20 logements, notamment afin de poursuivre les pratiques de mise en œuvre de la politique d'habitat de la commune.

Une fois le seuil déclenché, l'obligation est exprimée en pourcentage du nombre total de logements du projet. Cette méthode permet d'adapter la contribution de chaque opération à sa taille réelle (de manière proportionnée) et au regard des caractéristiques urbaines et des besoins d'équilibrage du parc résidentiel propres à chaque site (capacités réelles de densification, orientations de la politique locale de l'habitat et du PLH, etc.). Des adaptations sont aussi opérées pour prendre en compte les opérations en cours de réalisation.

Toutefois, pour garantir la cohérence de la production, un plancher minimal de 6 logements sociaux est généralement retenu. Ce seuil vise à éviter la dispersion de logements isolés, difficile à gérer pour les bailleurs et peu favorable à la qualité résidentielle et assurer un volume minimal permettant une gestion efficace, en matière d'entretien, d'attribution et de suivi.

Les emplacements réservés pour mixité sociale

Cinq emplacements réservés pour programme de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale, sont institués :

- deux ont pour objectif la réalisation de logements adaptés pour les gens du voyage, il s'agit de la poursuite d'un programme à Montlouis/L. et de la création d'un nouveau site à Véretz, ces projets ont pour but de répondre aux obligations du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage ;

- les trois autres sites concernent les communes de Larçay, Monnaie et La Ville-aux-Dames pour des opérations identifiées.

7.4_LA CONSTRUCTIBILITE LE LONG DES VOIES A GRANDE CIRCULATION (ARTICLES L111-6 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME)

Les règles de constructibilité le long des voies à grande circulation répondent aux orientations du PADD suivantes :

- accueillir de nouvelles entreprises

- préserver les paysages ligériens

- insérer l'activité économique dans son environnement

Le territoire de la communauté de communes de Touraine-Est Vallées est traversé par plusieurs voies à grande circulation. De ce fait, conformément au code de l'urbanisme, elles génèrent, en dehors des espaces urbanisés des communes, une bande inconstructible de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

- aux bâtiments d'exploitation agricole ;

- aux réseaux d'intérêt public ;

- aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Ce recul peut être différent si le projet justifie la prise en compte des contraintes en termes :

- de nuisances ;

- de sécurité ;

- de la qualité architecturale ;

- de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

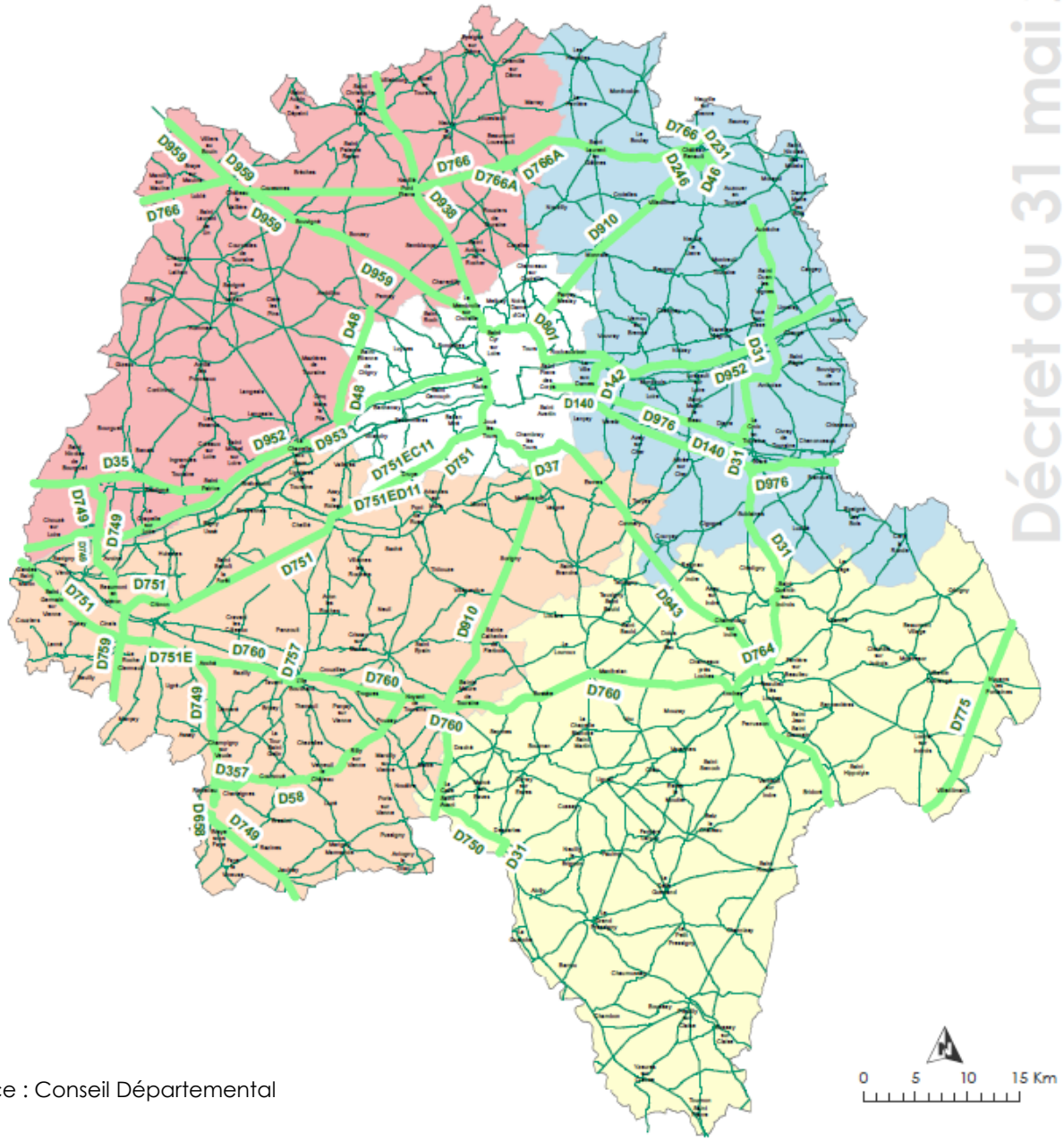
Deux espaces font l'objet d'un projet qui justifie une modification de cette règle de recul :

- la zone d'activité du Bout du Potager à Véretz le long de la RD976 ;

- la zone d'activité de la Carte à Monnaie le long de la RD910.

Routes à Grande Circulation

Indre-et-Loire



Source : Conseil Départemental

Le Bout du Potager à Véretz

Il s'agit du site d'une ancienne champignonnière située entre Larçay et Véretz qui est occupée en partie par un pépiniériste et par d'ancien hangars en ruine.

Les règles instituées par le PLUi (secteur UXa3) visent à répondre aux enjeux suivants :

- la présence d'activités économiques, potentiellement agricoles, sur ce site ;

- la qualité de la façade le long de la RD976.

Elles permettent de répondre aux attendus des articles L111-6 et suivants du code de l'urbanisme de la manière suivante :

Prise en compte des nuisances :

- un recul de 15 mètres minimum par rapport à la RD976 qui éloignent les nouvelles constructions de la route.

Prise en compte de la sécurité :

- Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RD976, les deux accès existants seront autant que nécessaire mutualisés, ils doivent être aménagés ou restructurés de manière à assurer la sécurité des usagers de la RD976 et celle des usagers des accès eux-mêmes ;

- la limite du secteur constructible s'arrête à la ligne du coteau, ainsi aucune nouvelle construction ne peut venir le fragiliser ;

- la résorption d'une friche d'activité participe aussi à la sécurité des lieux en purgeant des constructions qui menacent ruine.

Prise en compte de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages :

- la résorption d'une friche d'activité et de hangars en ruine améliorera l'image du site ;

- l'interdiction des arrières de bâtiment sur la RD976, complétée par un recul planté et arboré, créera une continuité avec les ensembles végétaux accompagnant le Val de Loire sans pour autant cacher les entreprises implantées sur le site ;

- la protection des boisements de coteau.

La zone d'activité de la Carte à Monnaie

Le site de la Carte constitue l'entrée du bourg de Monnaie sur la R910 en venant de la métropole. Il a une vocation d'accueil d'activités économiques. C'est un site stratégique. Il est composé d'une zone d'activité existante et d'espaces de développement futur. La zone 1AUX, sous-secteur 1AUXa1, est une zone à urbaniser qui s'étend à l'est de la RD910 entre la zone d'activité existante et le bourg.

Son urbanisation était déjà prévue dans le PLU communal. Des études techniques sont en cours afin d'en démarrer l'aménagement.

Lors de la dernière révision du PLU, une étude dite « Loi Barnier » a été réalisée. Elle a défini des prescriptions spécifiques permettant la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Le projet en cours s'appuie sur cette étude dont les conclusions sont reprises ci -après.

Conclusions de l'étude

La continuité des aménagements paysagers le long de la RD910 permettra de connecter le projet aux futures extensions des autres zones d'activité.

À l'échelle de l'ensemble de celles-ci, le projet permettra la création de nouveaux accès et donc une desserte plus rapide des activités implantées à Monnaie et elles seront tournées vers les axes de desserte (RD 910 notamment).

Le projet permettra aussi de requalifier un espace, de lui donner une nouvelle valeur et une apparence plus qualitative.

Par ailleurs, les percées visuelles à l'intérieur de la zone seront préservées via la maîtrise de l'implantation des bâtiments et la préservation des cônes de vue jusqu'à la voie ferrée.

Enfin le parti d'aménagement du secteur doit permettre de qualifier l'entrée de ville et en tenant compte des différentes perceptions évoquées dans cette étude et en assurant la mise en œuvre des traitements urbains et paysagers proposés nous pensons qu'il est souhaitable de permettre un début de construction des bâtiments prévus à 25 m de la RD910.

Ces principales orientations ont été reprises du PLU et traduites dans le PLUi au sein des pièces suivantes du PLUi : le règlement (écrit et graphique) et l'OAP la zone d'activité de la Carte qui concerne l'ensemble du site d'activité d'entrée de ville existant et futur dans ses différentes tranches. Parmi les mesures issues de cette étude, la marge de recul inconstructible vis-à-vis de l'axe de la RD910 est réduite à 25 mètres.

Les prescriptions inscrites dans le PLUi et concernant le sous-secteur de la zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation 1AUXa1 permettent de répondre aux attendus des articles L111-6 et suivants du code de l'urbanisme de la manière suivante :

Prise en compte des nuisances :

- un recul conséquent, même si réduit par rapport à la RD910 ;

- une attention portée à la gestion des eaux pluviales afin de ne pas perturber les fonctions hydrauliques et écologiques.

Prise en compte de la sécurité :

- un emplacement réservé pour un carrefour sécurisé sur la RD910 ;

- une desserte des terrains par l'intérieur du site et non sur la RD910 ;

- aménagement de voies dédiées aux circulations douces.

Prise en compte de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages :

- intégration du développement économique au sein d'un site existant et occasion de son amélioration ;

- l'obligation d'être urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ;

- un traitement paysager le long de la RD910 qui complète sans en perturber la lecture, l'alignement de platanes qui signale l'entrée de ville ;

- une alternance de bâti et de percée visuelles sur le grand paysage qui évite l'effet front bâti en offrant une alternance des constructions et des éléments végétaux ;

- l'intégration d'un corridor écologique au sein de l'aménagement de la zone ;

- la protection du cours d'eau temporaire au nord du site et d'une large part de la zone humide au sud

7.5_LES ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DU L151-23

Les prescriptions édictées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme répondent aux orientations du PADD suivantes :

- lutter contre l'érosion de la biodiversité
- pour une adaptation aux nouvelles conditions climatiques
- renforcer des espaces de nature qui participent de la qualité du cadre de vie des habitants

La qualité de l'environnement se traduit dans la trame verte et bleue qui maille le territoire. Elle participe aussi aussi à la qualité du cadre de vie des habitants dans les quartiers urbains. Elle fait l'objet d'une volonté de préservation et de mise en valeur ce qui se traduit notamment par des protections au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Elles sont précisées selon les objectifs visés pour chaque catégorie d'espace.

Légende sur le règlement graphique	**Justifications**	**Superficie**
L151-23 : Massif boisé La plupart de ces massifs sont, en tout ou partie, couverts par des plans simples de gestions au moment de l'élaboration du PLUi	**Enjeux :** - la biodiversité - le paysage - l'exploitation forestière **Objectifs :** - Préserver des réservoirs de biodiversité - Permettre l'exploitation de la ressource « bois »	**1 592 ha**
L151-23 : boisement de coteau Comprend les coteaux et aussi les rebords de plateau qui les surplombent	**Enjeux :** - le paysage du Val de Loire - la biodiversité - la sécurité au regard des risques de mouvements de terrain **Objectifs :** - Préserver le paysage de coteau - Préserver des milieux riches en biodiversité - Limiter les risques de mouvements de terrain, d'effondrement des cavités et plus généralement de fragilisation de ces milieux / entités fragiles	**264 ha**

L151-23 : zone humide	**Enjeux :** - la biodiversité - le dérèglement climatique **Objectifs :** - Préserver des milieux riches en biodiversité - Préserver les fonctions hydrographiques essentielles jouées par les ZH et la qualité de l'eau : régulation des crues (sponge effect) et du débit des cours d'eau en période d'étiage, alimentation des nappes, amélioration de la qualité bio-physique des eaux, limitation des rejets aval, etc. - Maintien des contributions climatiques des zones humides : régulation micro-climatique, rôle de puits de carbone, etc.	**35,8 ha**

Légende sur le règlement graphique	Justifications	Superficie
L151-23 : boisement et espace naturel à vocation de loisirs Comprend des espaces à dominante naturelle, souvent boisée mais pas uniquement dans lesquels des projets d'aménagement limités visent à organiser leur usage à des fins récréatives.	**Enjeux :** - la biodiversité - la nature dans la vie quotidienne des habitants **Objectifs :** - Préserver des éléments de paysage - Préserver des milieux riches en biodiversité - Favoriser la place de la nature dans la vie quotidienne des habitants	**345 ha**
L151-23 : Espace naturel (boisement, jardin, etc.) à protéger dans l'espace urbain Comprend des espaces boisés et des jardins dans l'espace public mais aussi sur des terrains privés.	**Enjeux :** - la présence de la nature dans la vie quotidienne des habitants - la biodiversité - des températures tempérées **Objectifs :** - Préserver la présence de la nature en ville - Lutter contre les ilots de chaleur	**19 ha**
L151-23 : Haie et ripisylve linéaire Comprend les haies et ripisylves d'accompagnement des cours d'eau.	**Enjeux :** - la diversité paysagère - la biodiversité - le cycle de l'eau **Objectifs :** - Préserver des éléments de paysage - Préserver des milieux riches en biodiversité - Préserver des éléments de la trame verte qui participent à la gestion des eaux de ruissellement et à la qualité des cours d'eau	**200 km**
L151-23 : Mare et son boisement d'accompagnement Comprend des mares et des étangs qui émaillent le territoire tant sur les plateaux que dans les vallées.	**Enjeux :** - la diversité paysagère - la biodiversité - le cycle de l'eau **Objectifs :** - Préserver des éléments de paysage - Préserver des milieux riches en biodiversité - Préserver des éléments de la trame bleue qui participent à la gestion du cycle de l'eau	**324 mares**

7.6_LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Le classement en EBC répond aux orientations du PADD suivantes :

- lutter contre l'érosion de la biodiversité

- pour une adaptation aux nouvelles conditions climatiques

- renforcer des espaces de nature qui participent de la qualité du cadre de vie des habitants

Rappel

Plusieurs règlementations, hors du PLU, ont pour objectifs de permettre un bon développement de l'activité sylvicole et d'assurer la pérennité des espaces boisés pour leur intérêt sylvicole et paysager (Plan Simple de Gestion, arrêté préfectoral de lutte contre l'incendie, arrêté préfectoral fixant à 0,5 ha le seuil à partir duquel tout défrichement est soumis à autorisation administrative). Dernièrement le décret n°2024-295 du 29 mars 2024 a été pris pour simplifier les procédures de mises en œuvre des obligations légales de débroussaillement.

Cependant, aucune de ces mesures n'a la force de protection du classement des bois en Espace Boisé Classé (EBC). Celui-ci constitue une protection complémentaire qui interdit le défrichement et proscrit sur les espaces concernés tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements mais ce classement n'entrave nullement l'exploitation forestière.

D'autre part, il convient de préciser que les espaces soumis à un plan simple de gestion échappent à l'obligation de déclaration préalable pour les coupes et abattages d'arbres. En revanche, en cas de suppression du plan simple de gestion, la protection édictée par le PLU à travers les EBC demeure.

En ce qui concerne la valeur écologique des boisements, celle-ci est très importante. Comme le précisent les études sur la trame verte et bleue du SCoT, les milieux forestiers constituent, avec les milieux humides et les milieux secs ouverts (prairies, pâtures, espaces en herbes, friches) l'un des trois milieux agro-naturels les plus porteurs de biodiversité.

Les EBC dans le PLUi

Le couvert boisé est très hétérogène sur le territoire de la communauté de communes de Touraine-Est Vallées. Il est important à Monnaie et beaucoup plus rare sur les plateaux viticoles. Il souligne les grandes vallées et les vallons. Il a donc une grande importance pour la trame verte et bleue qui maille le territoire et son paysage.

Sur les plateaux viticoles, les différences d'appréciation du rôle des boisements et de la biodiversité pour la viticulture ont pour conséquence des classements différenciés des boisements.

Dans le PLUi de Touraine-Est Vallées le classement de boisements en EBC répond :

Aux enjeux suivants :

- la biodiversité

- la diversité paysagère

Les objectifs sont les suivants :

- Préserver le paysage (vallées boisées, plateau ponctué de petits boisements, boisements historiques, etc.)

- Préserver des milieux riches en biodiversité notamment dans les espaces de monoculture

Les Espaces Boisés Classés (EBC) représentent une superficie 1071,687 hectares sur le territoire de Touraine-Est Vallée.

D'autres protection des boisements sont édictées selon les enjeux et les objectifs recherchés (cf précédemment)

7.1_LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics répondent aux orientations du PADD suivantes :

- décarboner les mobilités pour la desserte du territoire et de ses centralités
- renforcer le service aux habitants

131 emplacements réservés aux voies et ouvrages publics ont été instaurés par le PLUi.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics répondent en priorité à des **enjeux de déplacements**. Leur objectif étant d'améliorer la circulation pour tous les modes.

Les trois quarts de ces emplacements réservés concernent l'amélioration de la circulation tous modes confondus. Si les aménagements et créations de voies sont les plus nombreux, plus d'une trentaine concernent des cheminements de circulations douces divers dont ceux nécessaires à la mise en place du schéma cyclable, une douzaine concernent des espaces de stationnement dont une aire de covoiturage à Vouvray et deux emplacements réservés concernent l'amélioration d'un arrêt de bus.

Par ailleurs, une vingtaine d'emplacements réservés concernent **l'aménagement d'espaces publics**, que ce soit des espaces urbains, des jardins publics, des espaces de loisirs, voire des jardins partagés.

Une dizaine sont en relation avec **l'amélioration de la gestion de l'eau** : fossé, bassin de rétention, etc.

Enfin, quelques projets sont liés à **des équipements** : création d'une gendarmerie à Vouvray en lieu et place de celle située dans le centre-ville en zone inondable et construction d'un centre technique municipal à Véretz en lieu et place de celui qui est situé à l'étroit dans les espaces résidentiels. Un est induit par un projet d'extension de la caserne des pompiers à Montlouis-sur-Loire. Deux autres sont nécessaires à des améliorations de fonctionnement pour la médiathèque de Monnaie et le cimetière de Chançay.

COMMUNAUTÉ
Touraine-Est
Vallées

PLUi

Plan
Local
d'Urbanisme
intercommunal



atu