5 - Orientations d'aménagement et de programmation

TOME 1 :

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

COMMUNAUTÉ Touraine-Est Vallées

PLUi Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 11 décembre 2025

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 11 décembre 2025 portant approbation du PLUi

Communauté Touraine-Est Vallées

Vincent MORETTE
Président de Touraine-Est Vallées

atu Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : ENTRE LOIRE ET CHER 6

Montlouis-sur-Loire : Montlouis-Centre 7

Montlouis-sur-Loire : La Croix Blanche 17

Montlouis-sur-Loire : Les Hauts de Montlouis 27

La Ville-aux-Dames : Le quartier de la mairie 35

La Ville-aux-Dames : La Carrée Nord 45

La Ville-aux-Dames : Mado-Robin 55

La Ville-aux-Dames : Champ Daveau 65

CHAPITRE 2 : LE SUD CHER 74

Larçay : La Plaudrie 75

Véretz : Le site Bizeau 81

Véretz : Le Coteau du Saveton 93

Véretz : Les Acacias 103

Azay-sur-Cher : Azay-Centre 113

Azay-sur-Cher : Le May 123

Azay-sur-Cher : Le Bourg Neuf 135

Azay-sur-Cher : Les Charpereaux 143

CHAPITRE 3 : LE NORD LOIRE 152

Vouvray : Vouvray-Centre 153

Vouvray : La Zone d'Activité de l'Étang Vignon 162

Chançay : La polarité de la Voie Verte 172

Chançay : La Massoterie 181

Reugny : L'entrée sud du bourg 191
Reugny : La Raye 201
Reugny : Parc du château de la Vallière 211

CHAPITRE 4 : MONNAIE 216

Monnaie : Monnaie-Centre 217
Monnaie : Le quartier de la Gare 227
Monnaie : Pasteur 237
Monnaie : La Maison Rouge 246
Monnaie : La Tourtellerie 250
Monnaie : La Zone d'Activité de La Carte 253

CHAPITRE 5 : ÉCHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION 264

Sources 265

Rôle et cadre légal des orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent à définir les orientations pour guider les futurs projets d'un quartier, d'un secteur ou d'un site suivant une notion d'aménagement et de cohérence d'ensemble. Elles servent ainsi de cadre au projet urbain souhaité, les aménagements prévus dans le périmètre défini par ces OAP devant être compatibles avec ces orientations.

Elles sont obligatoires sur les zones à urbaniser 1AU du PLUi. Elles peuvent également être utilisées sur des secteurs déjà urbanisés pour cadrer leur évolution.

L'article R151-6 du code de l'urbanisme précise le champ des OAP en indiquant que « les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Les OAP du PLUi de Touraine-Est Vallées

Les OAP sont construites selon une trame commune qui cadre l'aménagement du secteur concerné :

- Présentation du contexte
- Présentation des orientations d'aménagement
- Ossature urbaine et desserte
- Ossature paysagère et environnementale

Elles comportent toutes un schéma d'aménagement qui précise les grands principes d'organisation spatiale du secteur.

Tous les secteurs concernés par une OAP sectorielle sont également concernés par l'OAP thématique trame verte et bleue, certains sont concernés par l'OAP thématique patrimoine. Des mentions précisent ces renvois aux OAP thématiques.

Le lien des OAP avec les autres pièces du PLUi

Elles garantissent également la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD et constituent, avec le règlement l'un des outils permettant de traduire le projet de territoire, dans une formalisation opposable aux tiers.

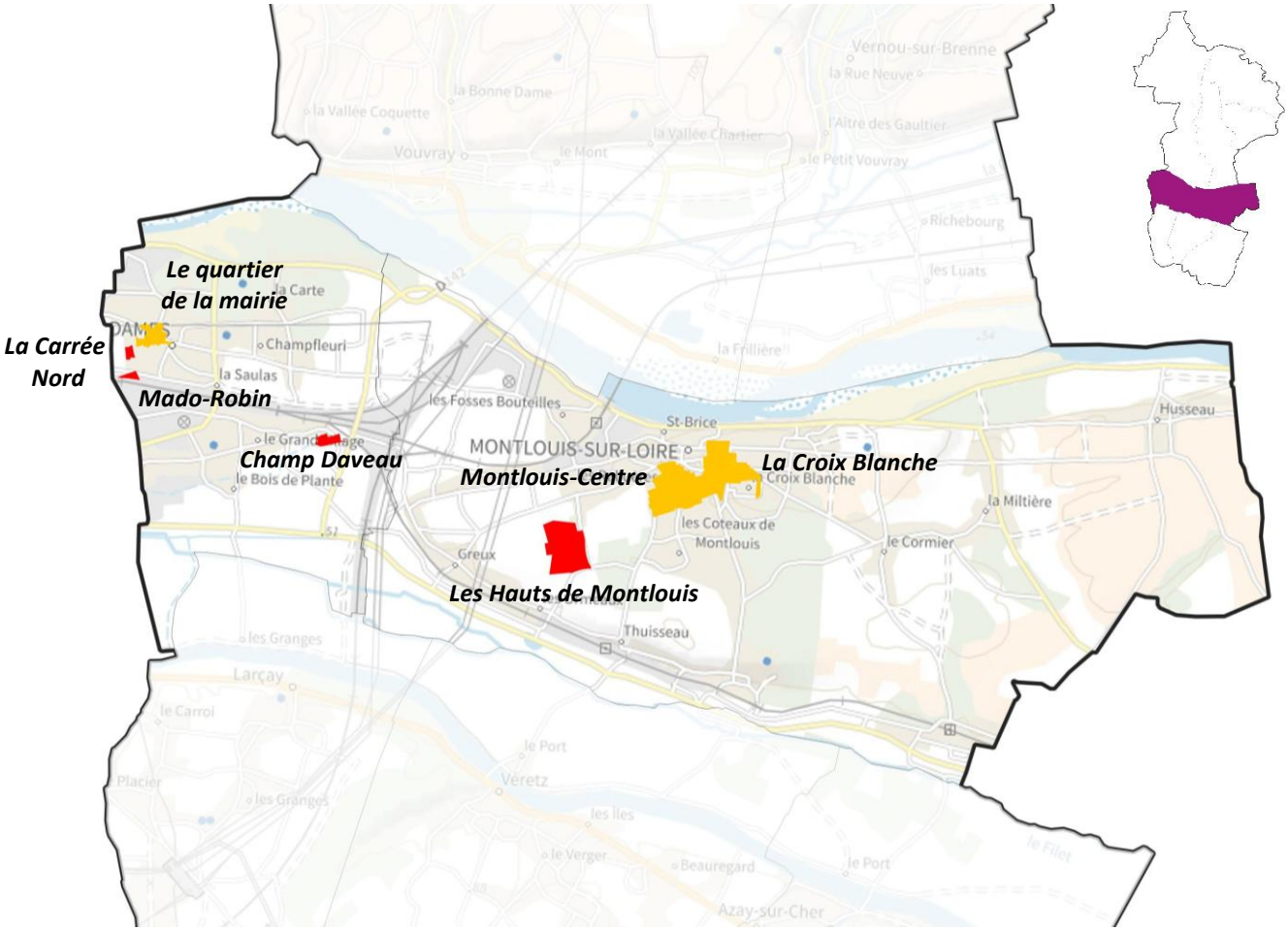
Elles sont précisées et/ou complétées par le règlement. Leur périmètre est délimité sur le règlement graphique du PLUi.

Elles sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

Le PLUI de Touraine-Est Vallées compte 30 OAP sur ses 10 communes. Elles sont organisées selon les 4 unités territoriales :

- Entre Loire et Cher
- Nord Loire
- Sud Cher
- Monnaie

CHAPITRE 1 : ENTRE LOIRE ET CHER



Plan de localisation des sites d'OAP

Site en renouvellement urbain

Site en extension

MONTLOUIS-SUR-LOIRE : MONTLOUIS-CENTRE

1_LE CONTEXTE

1.1_PRESENTATION DU CONTEXTE

Montlouis-sur-Loire, pôle relais du SCOT, est la commune la plus peuplée de Touraine-Est Vallées avec plus de 11 000 habitants en 2021. Reliée au cœur métropolitain par les routes départementales RD 140 et RD 751, elle dispose de trois gares et d'un très bon niveau d'équipement. Elle compte 15,5% de logements locatifs sociaux.

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, au cours de la seconde moitié du XXe siècle. Elle s'est faite d'une part par des opérations de lotissements individuels et des opérations mixtes composées de logements collectifs (rue Aragon, rue de la vallée Express…), de l'autre par l'aménagement progressif et « au coup par coup » de maisons individuelles sur les parcelles agricoles resserrées dans le centre ou en périphérie autour de noyaux anciens (Greux, Rochepinard, Thuisseau, Milletière).

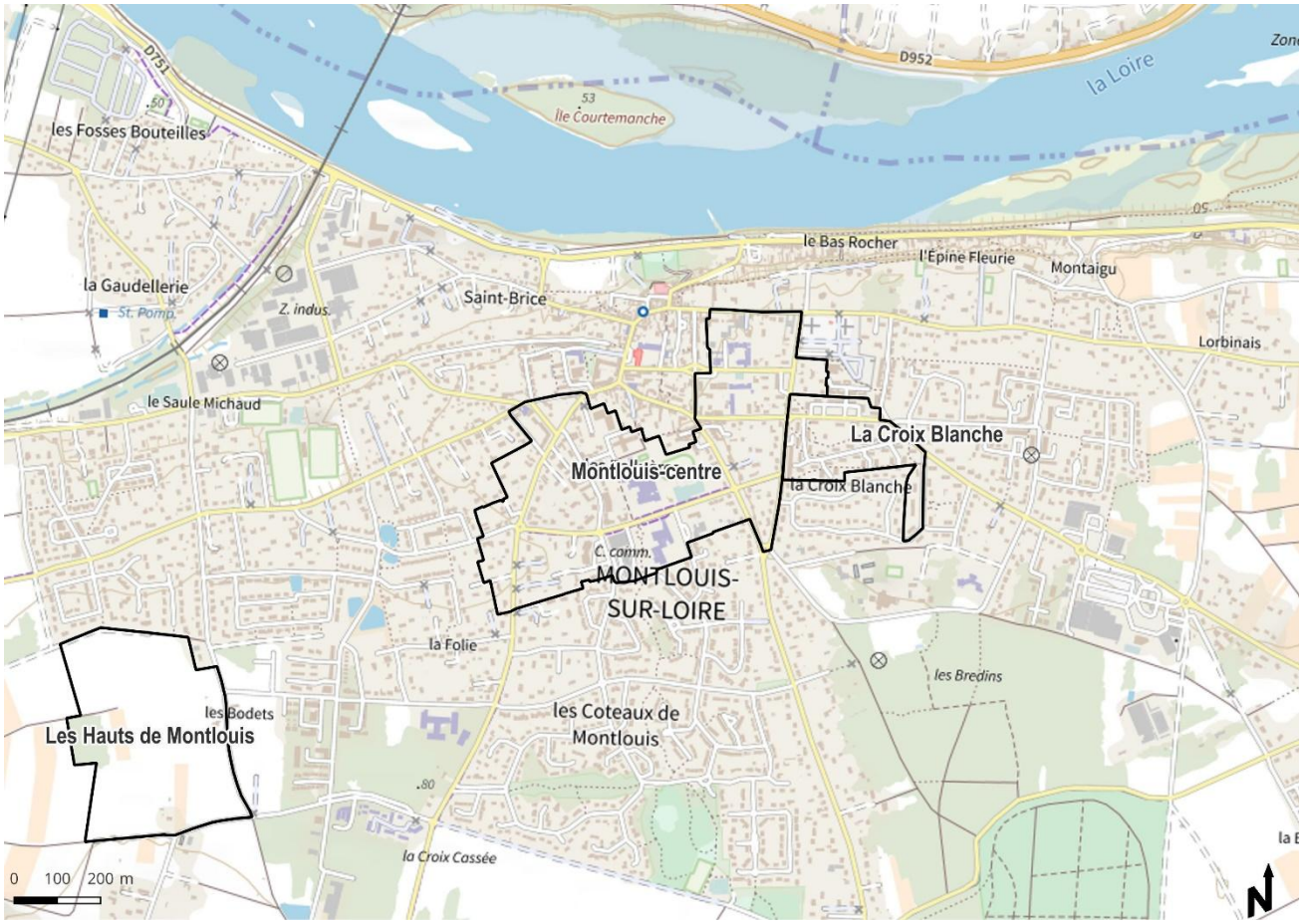
Les franges sud et est du bourg ancien présentent ainsi, autour de polarités commerçantes et d'équipements, des ilots urbanisés assez hétéroclites en termes d'architectures et de densités de logements, mais qui ont en commun d'avoir pu préserver une trame paysagère intéressante au fil de leurs évolutions urbaines. Les cœurs d'ilots notamment, sont pour la plupart très arborés, ce qui devient un atout essentiel pour ces quartiers amenés à poursuivre leur renouvellement et leur densification au cours des prochaines années.

Plus au sud encore, la construction d'une nouvelle centralité est en cours avec la ZAC des Hauts de Montlouis. Il mêle des typologies d'habitats individuels denses, 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).



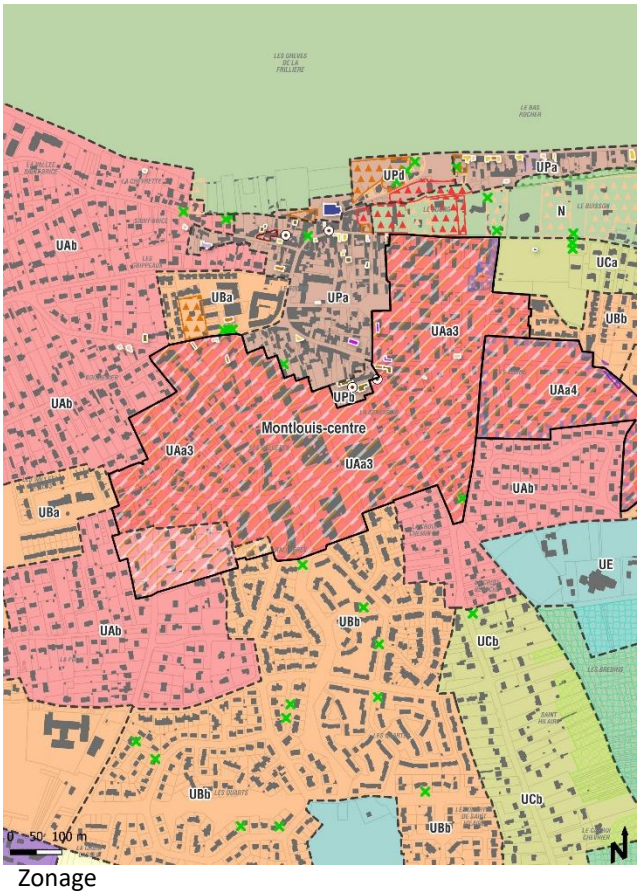
Vue 1 : depuis la rue Rabelais en regardant vers l'ouest, en direction du centre-bourg historique



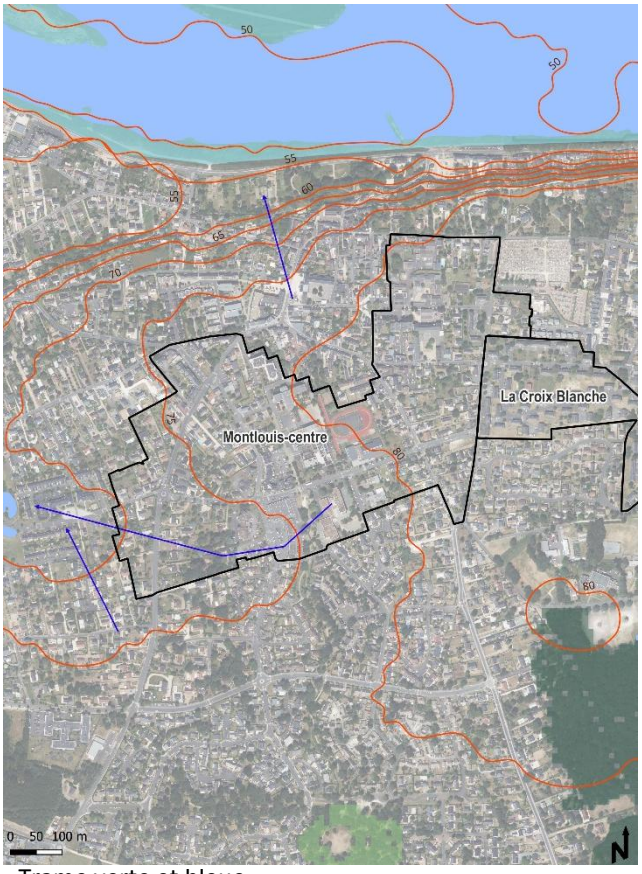
Plan de localisation

1.2_DESCRIPTION DU SITE

- **Superficie : 29 ha**
- **Plans de repérage :**



Zonage



Trame verte et bleue

Périmètre OAP
Courbes de niveaux
Surface en eau
Axe préférentiel de ruissellement

Trame verte et bleue

Réservoir de biodiversité

Humide
Boise

Elément relais

Ouvert, humide ou boisé

La présente OAP couvre cette frange sud du centre-bourg historique le long de l'avenue Paul-Louis Courier, et la rattache aux franges est pour apporter une vision plus complète d'un centre élargi en devenir, et connecter ainsi, sur tout ce pourtour sud-est, les grands ilots résidentiels aux ensembles d'équipements et de commerces.

Ces ilots sont ainsi desservis par des voies structurantes, que sont les avenues Paul-Louis Courier, d'Appenweier et Gabrielle d'Estrées, les rues Rabelais et Anatole France.

Ce périmètre s'organise en plusieurs séquences de « seuils » du centre-bourg, avec d'est en ouest :

- Les ilots résidentiels assez composites, de part et d'autre de l'avenue Paul-Louis Courier, jusqu'à la rue de Boisdenier au nord ;
- Les commerces et équipements scolaires et sportifs, qui encadrent une coulée verte entre l'allée des Ralluères et l'allée des Chênes ;
- Les ilots résidentiels, également composites dans leur morphologie, le long de l'avenue Gabrielle d'Estrées et de la rue Anatole France ;
- Eux-mêmes rattachés, au nord-ouest, à une autre polarité d'équipements scolaires, entrecoupée par la rue de la République et la place des anciens combattants d'A.F.N.

Le renouvellement urbain de ce secteur est à l'œuvre, des opérations récentes présentent de nouvelles formes intéressantes de mixité de programmes et de densités bâties.

À noter qu'une seconde OAP porte sur le quartier de La Croix Blanche, en continuité de ce périmètre sur l'entrée est du centre.

1.3_LES ENJEUX IDENTIFIES

- **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'ilots 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**



Vue 2 : depuis l'avenue Gabrielle d'Estrées en regardant vers le nord, en direction du centre-bourg historique



Vue 3 : vue depuis l'allée des Ralluères sur la polarité commerçante, en regardant en direction du centre-bourg

2_LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

L'intensification du centre-ville, par la structuration des abords du noyau historique

Il s'agit sur ce périmètre d'OAP, d'accompagner les futures évolutions de ces tissus urbains en pourtour du centre-bourg historique, en précisant les conditions de leur densification, au service d'une qualité paysagère (cœurs d'ilots arborés notamment) et d'une vitalité de quartier (liaisons douces et accroches urbaines aux équipements, commerces et services alentour).

On cherchera en effet sur ces abords du centre-bourg, à conforter les polarités en place et à maintenir le caractère plus calme et apaisé des ilots résidentiels, le tout au service de la vitalité commerçante et institutionnelle du centre-bourg historique.

2.1_OSSATURE URBAINE ET DESSERTE

Accompagner le renouvellement et la structuration des ilots résidentiels, en hiérarchisant les espaces de densification

La densification cible en priorité les linéaires bâtis le long des deux axes nord-sud du secteur (avenues Paul-Louis Courier et Gabrielle d'Estrées). Le long de ces avenues, on poursuivra la restructuration et la densification des ilots composites, en préservant des espaces non bâtis en cœurs d'ilots, qui seront revalorisés en jardins et espaces plantés.
Pour cela :

- Les hauteurs constructibles sont plus importantes sur ce périmètre ;
- Les emprises constructibles seront limitées à des bandes en pourtour des ilots.

Le renouvellement urbain se fera par ailleurs, au-delà de ces axes majeurs à densifier :

- Par la possibilité de créer des réorganisations et/ou extensions du tissu bâti existant, toujours en préservant les cœurs d'ilots verdoyants sur le long terme ;
- En limitant le nombre d'accès depuis l'espace public, par la mutualisation des voies de desserte internes et des aires de stationnement, en premier lieu entre terrains mitoyens.

Les nouvelles constructions s'implanteront en continuité des tissus bâtis existants. On veillera cependant à maintenir des percées régulières, visuelles ou physiques, depuis la rue vers les cœurs d'ilots.

Les cheminements doux existants seront préservés et poursuivis dans la trame urbaine de ce secteur, et de nouvelles connexions douces seront ouvertes à travers les ilots. Ce maillage doux se fera en priorité sur les ilots les plus grands, qui seront ainsi redivisés, et le long de trajets vers les polarités de commerces, services et équipements.

Une approche au cas par cas, doublée d'une stratégie foncière, seront un préalable à l'intégration de programmes de logements plus denses (intermédiaires et collectifs), dans le respect des dispositions ci-dessus.

Plus largement, poursuivre et structurer le maillage doux sur l'ensemble des espaces publics du centre élargi :

- Conforter l'axe nord-sud d'équipements sportifs, scolaires et de services, en renforçant les connexions douces est-ouest entre les ilots résidentiels attenants et ces équipements ;
- Compléter cette trame nord-sud en restructurant les espaces publics et équipements séquencés du centre historique vers les écoles et le lotissement de La Croix Blanche à l'est ;

- Améliorer la desserte locale des équipements culturels et des espaces verts au sud (espaces culturels et de loisirs, Bois des Bredins), en facilitant les connexions douces à travers les secteurs résidentiels qui les bordent ;
- Connecter sur le long terme les Hauts de Montlouis et Qualiparc au centre-bourg élargi, en valorisant la coulée verte qui les relie à la rue Descartes et traverse les quartiers ouest.

Renforcer les polarités et leur accessibilité

- Restructurer la polarité commerçante du nord de l'allée des Ralluères, en s'appuyant sur :
    - Le maintien des commerces en rez-de-chaussée ;
    - La densification et diversification programmatique de l'existant, avec la possibilité de construire des logements en étages, en surélévation de la dalle de commerces existante ;
    - La requalification des espaces publics ;
    - L'optimisation et la végétalisation des grandes emprises de parking de part et d'autre de l'allée ;
    - La mise en valeur des espaces verts en arrière-plan des constructions depuis la rue.

- Poursuivre la valorisation des deux grandes poches d'équipements scolaires et sportifs aux portes sud et est du bourg historique, sur les rues de la République, Rabelais et l'avenue d'Appenweier, avec la requalification des parvis sur le modèle des « rues écoles » :
    - Aménagement en plateau ;
    - Signalétique et mobilier urbain pour améliorer le confort piéton et apaiser le trafic ;
    - Renforcement de la végétation sur ces espaces, y compris des cours d'écoles (dans la continuité des améliorations déjà apportées sur certains groupes scolaires) ;
    - Optimisation et différenciation des flux de déplacements.

Mettre en œuvre les principes d'une architecture bioclimatique

Il s'agira d'assurer le confort d'hiver et d'été dans les futurs logements, en proposant des configurations favorisant les apports solaires et la ventilation naturelle, et limitant les déperditions thermiques.

Cette approche se traduira par des choix adaptés à chaque terrain, concernant notamment :
- L'orientation des constructions et leur volumétrie ;
- L'organisation et la répartition des ouvertures ;
- L'intégration de pergolas, balcons, loggias et de protections solaires sur les façades les plus ensoleillées.

Les aménagements paysagers aux abords des nouvelles constructions s'attacheront à :
- Proposer une diversité d'essences et de strates, afin d'assurer une présence végétale tout au long de l'année ;
- Favoriser des arbres caducs aux abords des façades les plus ensoleillées des logements, pour apporter de l'ombre en été et laisser passer les rayons du soleil l'hiver.

Ce site est concerné par l'OAP Patrimoine

2.2_OSSATURE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Renforcer la nature en ville et l'accès aux grands espaces naturels

- Renforcer les liens visuels et physiques aux grands espaces naturels (coteaux et espaces boisés alentour, bords de Loire), en valorisant les continuités piétonnes et d'espaces verts avec la trame paysagère des grandes propriétés de hauts de coteaux.

Conforter et prolonger les trames paysagères existantes au sein des tissus urbanisés

- Préserver et renforcer la trame paysagère et arborée des tissus bâtis existants dans les aménagements futurs, en renvoyant ici au maintien systématique de cœurs d'ilot végétalisés ;
- Conforter l'extrémité nord de la coulée verte le long de l'allée de l'Europe, en mettant en valeur son articulation avec les polarités d'équipements, services et commerces sur lesquelles elle débouche ;
- Végétaliser, désimperméabiliser et repenser les espaces minéralisés ou non-bâtis, pour diminuer l'effet d'ilot de chaleur urbain et s'adapter aux températures extrêmes (les cours d'écoles et espaces aux abords des équipements sont ici au premier plan) ;
- Intégrer une gestion aérienne des eaux pluviales (création de noues ou de fossés plantés), pour palier à l'imperméabilisation (donc la réduction des capacités d'infiltration des sols) que pourra engendrer la densification progressive de ce secteur.

Ce site est concerné par l'OAP Trame Verte & Bleue

3_PLAN

LÉGENDE

Périmètre d'OAP

MAILLAGE ET DESSERTE, ESPACE PUBLIC

Existant :
Voie de desserte existante
Arrêt transport en commun
Maillage doux existant

A créer ou renforcer :
Voie de desserte à créer
Point d'accès à créer
Principe de maillage doux à prolonger ou compléter

A améliorer :
Axe principal à requalifier
«Seuils» de quartier ou de noyau historique, à apaiser et valoriser
Espaces publics / Places / Plateaux, à renforcer ou requalifier

STRUCTURE BÂTIE

Bâti existant :
Équipements et services
Commerces et activités
Bâti structurant

Bâti ancien à préserver :
Bâti historique et patrimonial
Petit patrimoine
Ensemble bâti patrimonial

Nouvelles constructions :
Implantation du bâti en retrait avec traitement paysager

OSSATURE PAYSAGÈRE ET NATURELLE

Existant à préserver :
Espaces verts, parcs, prairies
Espaces boisés, bosquets
Continuité végétale
Arbres exceptionnels / repères / marqueurs
Cours d'eau / plan d'eau

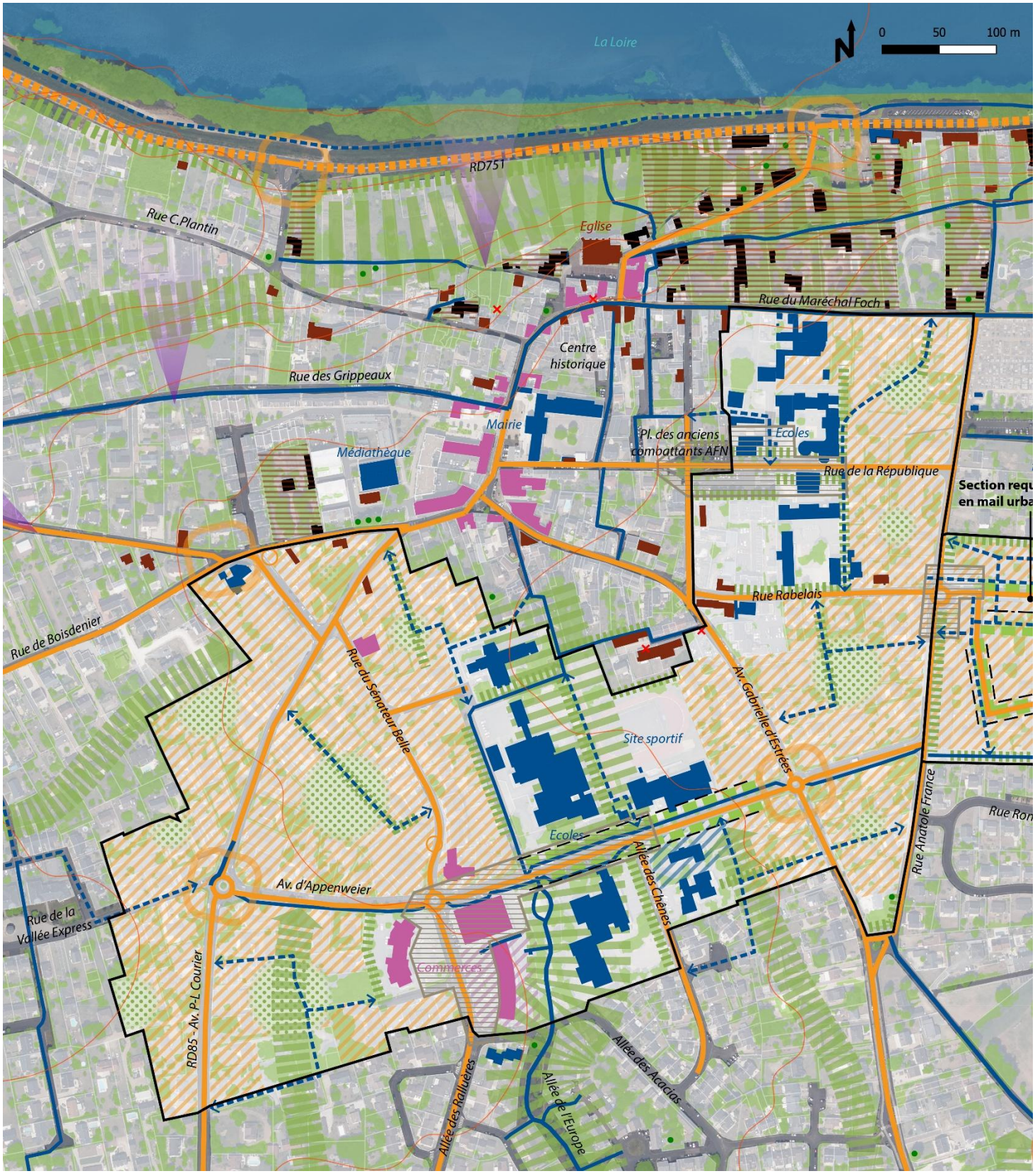
A renforcer :
Traitement linéaire paysager
Principe de trame d'espaces verts et de cœurs d'îlot végétalisés

A prendre en compte :
Topographie (courbes de niveau / pas de 5m)

A valoriser :
Vues lointaines ou remarquables

PROGRAMMATION

Renouvellement urbain, à dominante :
Habitat
Équipements
Activités


La Loire
N
0
50
100 m
RD751
Rue C.Plantin
Eglise
Rue du Maréchal Foch
Centre historique
Rue des Grippeaux
Mairie
Médiathèque
Pl. des anciens combattants AFN
Ecoles
Rue de la République
Section requ
en mail urba
Rue Rabelais
Rue de Boisdenier
Rue du Sénateur Belle
Av. Gabrielle d'Estrées
Site sportif
Ecoles
Rue Ron
Rue Anatole France
Allée des Chênes
Av. d'Appenweier
Rue de la Vallée Express
Commerces
RD85 - Av. P-L Courier
Allée des Ralluères
Allée de l'Europe
Allée des Acacias

MONTLOUIS-SUR-LOIRE : LA CROIX BLANCHE

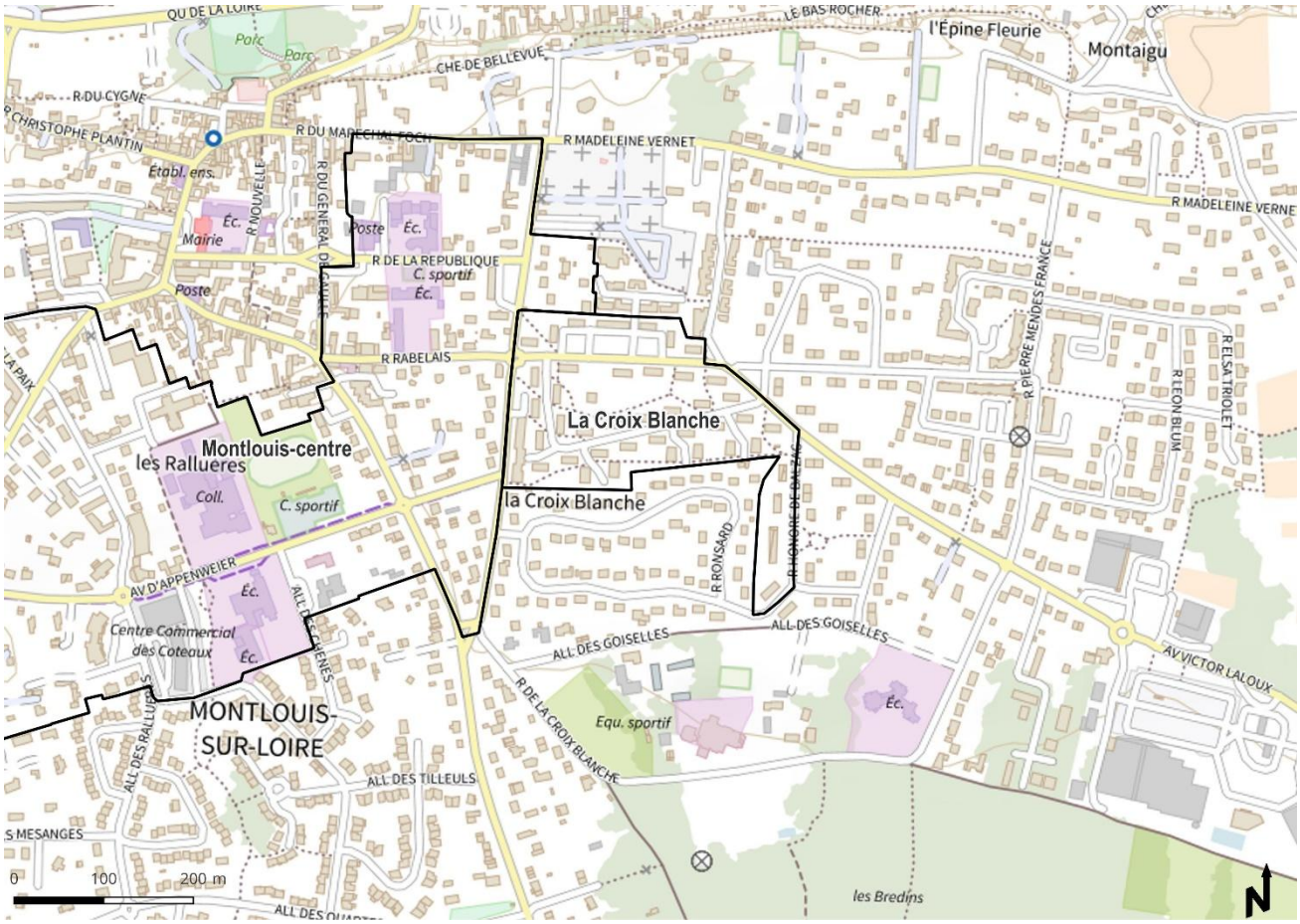
1_LE CONTEXTE

1.1_PRESENTATION DU CONTEXTE

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 au cours de la seconde moitié du XXe siècle. Les franges du bourg historique ont ainsi 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.

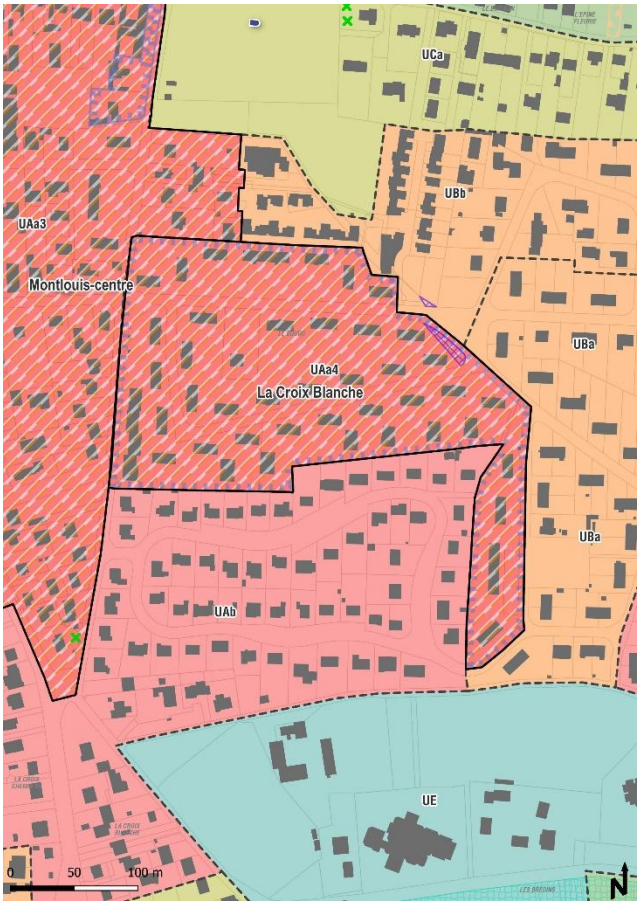
Aux portes du centre-bourg, ce quartier jouit d'une localisation intéressante : il est proche de nombreux équipements scolaires et sportifs qui entourent le bourg à l'est, à mi-distance de deux pôles commerciaux (allée des Ralluères et Brossereaux) et il jouxte sur son extrémité sud-est les lisières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



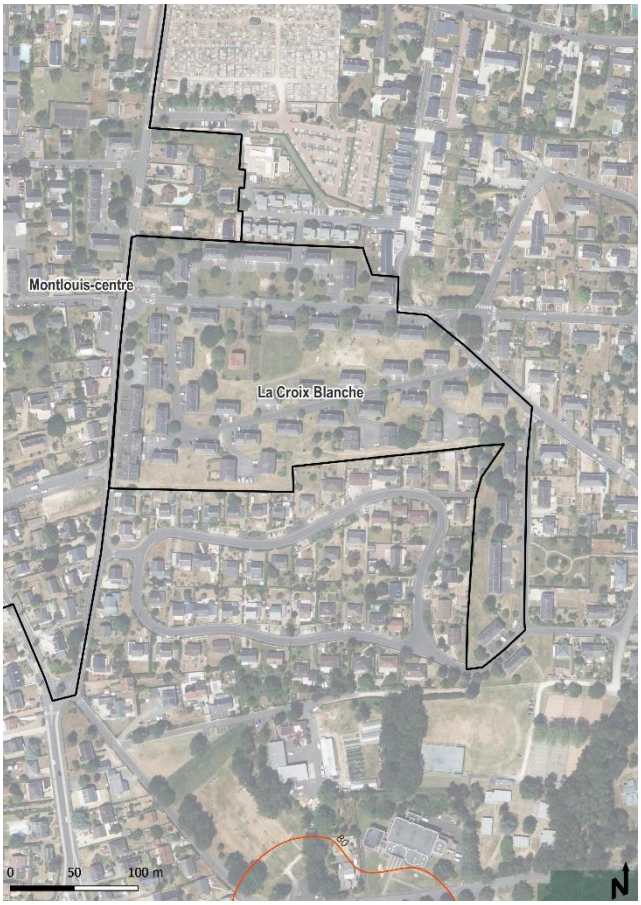
Plan de localisation

1.2_DESCRIPTION DU SITE

- **Superficie : 5,5 ha**
- **Plans de repérage :**



Zonage



Trame verte et bleue

Périmètre OAP

Courbes de niveaux

Ce quartier se démarque aujourd'hui par sa composition très ordonnée, aérée et homogène, qui contraste avec les ilots plus composites et compacts en pourtour immédiat du centre-bourg.

L'opération présente une répétition régulière et orthogonale de petits immeubles collectifs de 4 à 8 logements en R+2+c, avec des parkings en rez-de-chaussée, complétés de maisons groupées en R+1+c sur la frange sud.

Du fait de leur âge, ces constructions présentent des qualités thermiques et énergétiques assez faibles : la rénovation thermique est en cours sur les immeubles situés au nord de l'avenue Victor Laloux.

Toutes ces constructions compactes laissent une place importante aux espaces verts enherbés, pauvres en termes de paysage, de biodiversité et d'usage pour les habitants. La desserte interne de l'opération se déploie en boucle sur l'avenue Guillaume Louis au sud et sur la rue Aristide Briand au nord, de part et d'autre de l'avenue Victor Laloux. Une bande complémentaire se poursuit au sud sur la rue Honoré de Balzac.

Fermé au sud, par une clôture qui le sépare du lotissement de la rue Ronsard, le quartier est davantage connecté aux tissus voisins sur ses autres limites.

L'ensemble constitue ainsi une articulation urbaine entre le centre historique et la sortie de ville commerciale des Brossereaux. Les aménagements récents de logements et d'équipements sur ses limites nord, aux abords du cimetière, confortent la position stratégique qu'il occupe vis-à-vis du centre élargi, et les enjeux de son renouvellement urbain à court ou moyen terme.

À noter que le tissu urbain en pourtour immédiat du centre-bourg fait l'objet d'une autre OAP, à laquelle on pourra se référer pour une meilleure appréhension du contexte proche.

1.3_LES ENJEUX IDENTIFIES

- **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**



Vue 1 : vue sur La croix Blanche depuis l'avenue Victor Laloux, en regardant vers l'est



Vue 2 : vue sur La croix Blanche depuis l'avenue Guillaume Louis



Vue 3 : vue sur La croix Blanche depuis la rue du 8 Mai

2_LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Un lotissement d'habitat collectif vieillissant à recomposer, diversifier et reconnecter au centre

Ce quartier présentant une trame bâtie très ordonnée et homogène de petits ensembles collectifs pourra faire l'objet d'une restructuration plus large, combinant rénovation thermique du bâti, extensions / surélévations ponctuelles, et requalification des espaces verts.

Le renouvellement des formes architecturales et des typologies de logements se fera au service d'une densification et d'une diversification de l'offre en faveur de la mixité sociale. De même, les aménagements mis en œuvre permettront de mieux répondre aux normes handicapées et au vieillissement de la population.

Une réflexion sera proposée plus largement sur cette diversification programmatique, avec plusieurs approches possibles :

- L'intégration de nouveaux programmes (services, locaux pour des activités libérales, dans le domaine de la santé par exemple) dans la trame urbaine, sur des espaces délaissés ;
- La réaffectation des rez-de-chaussée (essentiellement des garages privés actuellement) pour agrandir ou améliorer les logements, éventuellement en accueillir de nouveaux.

2.1_OSSATURE URBAINE ET DESSERTE

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

Cette séquence marque aujourd'hui une rupture urbaine, tant vis-à-vis des tissus du centre (côté ouest) plus resserrés et hétéroclites, que de ceux des autres quartiers résidentiels alentour, d'échelle et de formes urbaines assez variables. Cette rupture est accentuée par la trame urbaine très ouverte et homogène qui caractérise ce lotissement, particulièrement lisible depuis le début de l'avenue Victor Laloux (nord du quartier). Or, on cherche au contraire ici à requalifier une entrée/sortie du centre-ville de Montlouis, donc à retisser des liens avec ce tissu.

Le barreau est-ouest de l'avenue Victor Laloux (entre les rues Anatole France à l'ouest et du 8 Mai à l'est) sera requalifié en mail :

- Au nord par une bande paysagère comprenant un cheminement doux ;
- Au sud par la rangée linéaire d'immeubles existants est-ouest, complétée ou reconfigurée selon les projets de densification, à condition de préserver des ouvertures vers le cœur d'ilot, et doublée d'une seconde bande paysagère avec cheminement.

Ainsi, la bande de constructions actuelles sera englobée dans ce nouveau mail.

Mettre en valeur l'intérieur du quartier

La rue Guillaume Louis sera valorisée en tant que voie de desserte interne : les constructions s'implanteront en retrait de part et d'autre de cette voie, comme c'est le cas pour les immeubles existants. Ce retrait s'accompagnera d'un traitement paysager : jardins de devant en cas de résidentialisation, ou espaces enherbés et plantés le long des trottoirs.

Un espace vert sera préservé et mis en valeur sur le cœur de l'ilot central et triangulaire, sous forme d'espace public et/ou d'un ensemble de jardins.

Travailler la couture urbaine sur les franges est et ouest du secteur

Afin de désenclaver le quartier, les deux limites est et ouest du secteur, à savoir les franges urbaines sur les rues Anatole France et Honoré de Balzac, seront amenées à s'ouvrir et se reconnecter sur leurs quartiers limitrophes.

Cette couture urbaine se traduira par :

- Une requalification paysagère des espaces extérieurs entre bord de voie et façades d'immeubles ;
- Et/ou des connexions douces sécurisées complétées vers ces deux franges, en continuité des cheminements existants de part et d'autre.

Les connexions vers le lotissement de la rue Ronsard au sud sont complexes au regard du tissu d'habitat individuel resserré qui le constitue, et de ses limites privatives. Le cheminement existant en limite sud de ce lotissement pourra être davantage planté pour s'inscrire en tant que lisière paysagère entre les deux quartiers.

Une connexion douce sera recherchée pour relier l'avenue Victor Laloux au pôle d'équipements plus au sud (espaces Ligéria et ses abords), en longeant la limite est de ce lotissement (fonds de terrains donnant sur la rue Honoré de Balzac).

Réorganiser le maillage des cheminements doux

Les efforts portés sur les franges et sur l'avenue Victor Laloux se prolongeront sur les intérieurs du secteur, par un maillage de cheminements doux restructuré à travers le quartier, prenant appui sur une trame déjà assez généreuse, mais incomplète.

Diversifier la trame urbaine et architecturale, trop homogène et figée en l'état

Le renouvellement urbain de ce quartier de La Croix Blanche passera nécessairement par une réorganisation de sa trame bâtie, et une diversification de son architecture (allant de la maison de ville, à l'habitat groupé, intermédiaire ou collectif). Si l'objectif est bien ici de rompre avec le caractère à la fois répétitif et trop relâché du tissu bâti, il s'agira toutefois de s'appuyer sur les constructions existantes, voire de les valoriser en en remaniant les formes.

Selon le programme attendu, cela pourra donner lieu à :

- Des démolitions ponctuelles pour permettre des ouvertures dans le tissu bâti ;
- Des réhabilitations ;
- Des extensions (au sol, en surélévation) ;
- L'intégration de nouvelles constructions, en cohérence et en dialogue avec le tissu existant.

La rénovation ou la transformation des constructions sera la priorité, et non leur démolition. Il s'agira en effet de :

- Conserver au maximum les éléments constructifs existants ;
- Réemployer dès que possible les matériaux présents sur site ;
- Concevoir les interventions dans une logique d'économie de matériaux et produits de construction.

Dans l'hypothèse où la destruction de tout ou partie du bâtiment est nécessaire, la déconstruction sélective et réfléchie sera favorisée, et les matériaux seront réemployés sur place dans la mesure du possible.

La rénovation thermique des immeubles sera intégrée dans ces reconfigurations architecturales.

Mettre en œuvre les principes d'une architecture bioclimatique

Il s'agira d'assurer le confort d'hiver et d'été dans les futurs logements, en proposant des configurations favorisant les apports solaires et la ventilation naturelle, et limitant les déperditions thermiques.

Cette approche se traduira par des choix adaptés à chaque terrain, concernant notamment :

- L'orientation des constructions et leur volumétrie ;
- L'organisation et la répartition des ouvertures ;
- L'intégration de pergolas, balcons, loggias et de protections solaires sur les façades les plus ensoleillées.

Les aménagements paysagers aux abords des nouvelles constructions s'attacheront à :

- Proposer une diversité d'essences et de strates, afin d'assurer une présence végétale tout au long de l'année ;
- Favoriser des arbres caducs aux abords des façades les plus ensoleillées des logements, pour apporter de l'ombre en été et laisser passer les rayons du soleil l'hiver.

2.2_OSSATURE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Revaloriser les espaces publics de l'avenue Victor Laloux

Comme indiqué précédemment, cet axe sera au cœur de la redéfinition du quartier en tant qu'entrée du centre-ville, avec la revalorisation de cet axe en tant que mail urbain, dans une large épaisseur englobant la rangée de constructions en limite sud de l'avenue.

Accompagner le maillage doux d'un traitement paysager plus soutenu

Réorganiser la répartition entre espaces publics et espaces privés

L'organisation des espaces publics n'a pas changé depuis la période d'aménagement du lotissement, avec une place importante laissée aux espaces extérieurs enherbés en pourtour des immeubles, sans clôtures.

Il sera important de mieux hiérarchiser espaces publics et privés, à l'échelle de tout le quartier.

Selon le programme, cela se traduira par :

- La création de séquences urbaines et paysagères entre chaque bâti (implantation, alignement, etc.) ;
- La requalification des espaces publics existants, en particulier par l'aménagement du cœur d'ilot central et triangulaire en espace vert (et/ou jardins partagés) ;
- La redistribution de la propriété foncière en s'orientant vers la résidentialisation (recréer du domaine privé et/ou créer des unités résidentielles, …).

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

Cette diversification devra permettre l'accueil d'une faune et d'une flore diversifiée, la création d'espace qualitatif et de zone d'ombre pour le bien-être des habitants, au sol et sur les façades les plus exposées au soleil. Elle s'appuiera sur la création de zones de gestion différenciée avec fauche annuelle (fauche en juillet à l'année N et en septembre à l'année N+1, etc…).

Ce site est concerné par l'OAP Trame Verte & Bleue

3_PLAN

LÉGENDE

Périmètre d'OAP

MAILLAGE ET DESSERTE, ESPACE PUBLIC

Existant :
Voie de desserte existante
Arrêt transport en commun
Maillage doux existant

A renforcer :
Principe de maillage doux à prolonger ou compléter

A améliorer :
Espaces publics / Places / Plateaux,
à renforcer ou requalifier

STRUCTURE BÂTIE

Bâti existant :
Équipements et services
Bâti structurant

Bâti ancien à préserver :
Bâti historique et patrimonial

Nouvelles constructions :
Implantation du bâti en retrait avec traitement paysager
Orientations principales des bâtis

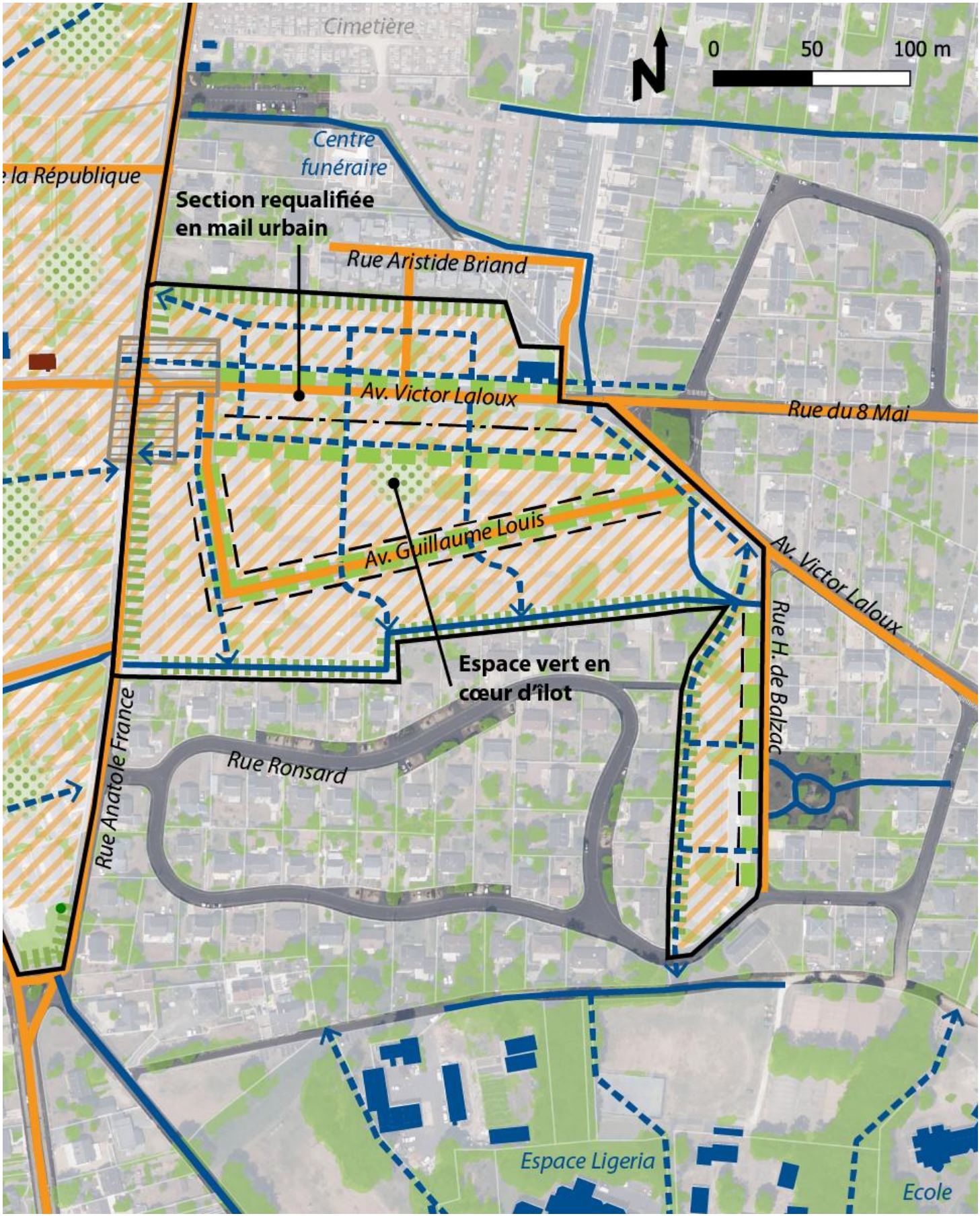
OSSATURE PAYSAGÈRE ET NATURELLE

Existant à préserver :
Espaces verts, parcs, prairies
Espaces boisés, bosquets
Arbres exceptionnels / repères / marqueurs

A renforcer :
Traitement linéaire paysager
Principe de trame d'espaces verts
et de cœurs d'îlot végétalisés

PROGRAMMATION

Renouvellement urbain, à dominante :
Habitat


Cimetière
N
0
50
100 m
Centre funéraire
la République
Section requalifiée en mail urbain
Rue Aristide Briand
Av. Victor Laloux
Rue du 8 Mai
Av. Guillaume Louis
Av. Victor Laloux
Rue H. de Balzac
Espace vert en cœur d'îlot
Rue Anatole France
Rue Ronsard
Espace Ligeria
Ecole

MONTLOUIS-SUR-LOIRE : LES HAUTS DE MONTLOUIS

1_LE CONTEXTE

1.1_PRESENTATION DU CONTEXTE

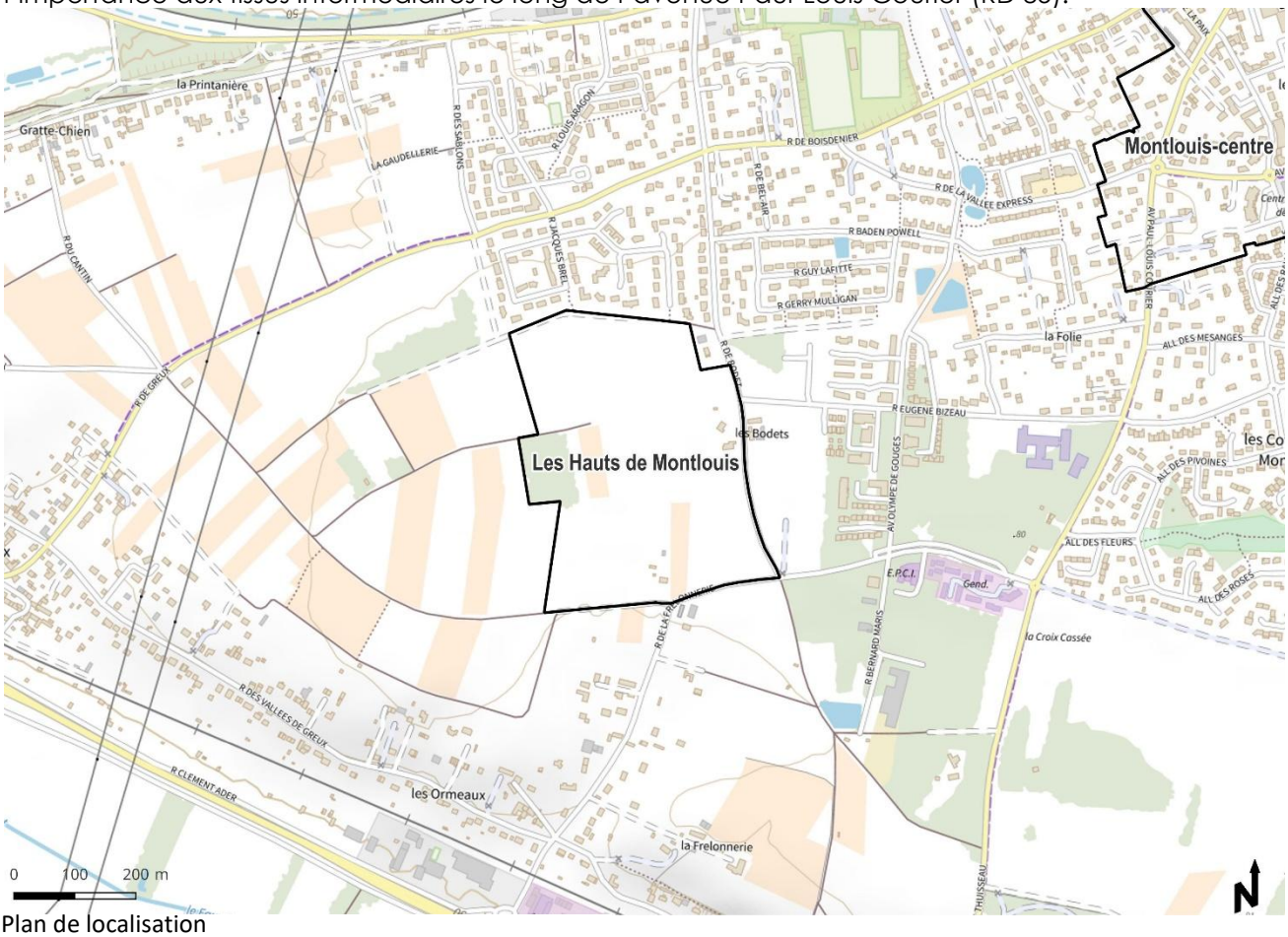
Montlouis-sur-Loire, pôle relais du SCOT, est la commune la plus peuplée de Touraine-Est Vallées avec plus de 11 000 habitants en 2021. Reliée au cœur métropolitain par les routes départementales RD 140 et RD 751, elle dispose de trois gares et d'un très bon niveau d'équipement.

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, au cours de la seconde moitié du XXe siècle. Elle s'est faite d'une part par des opérations de lotissements individuels et des opérations mixtes composées de logements collectifs, de l'autre par l'aménagement progressif et « au coup par coup » de maisons individuelles sur les parcelles agricoles resserrées.

Plus au sud encore, la construction d'une nouvelle centralité est en cours avec la ZAC des Hauts de Montlouis, qui prévoit à terme, sur 35 ha, la construction de près de 900 logements (400 environ sont déjà réalisés). Il mêle des typologies d'habitats individuels denses, intermédiaires et collectifs, ainsi que des bureaux, commerces, services et de nouveaux espaces publics.

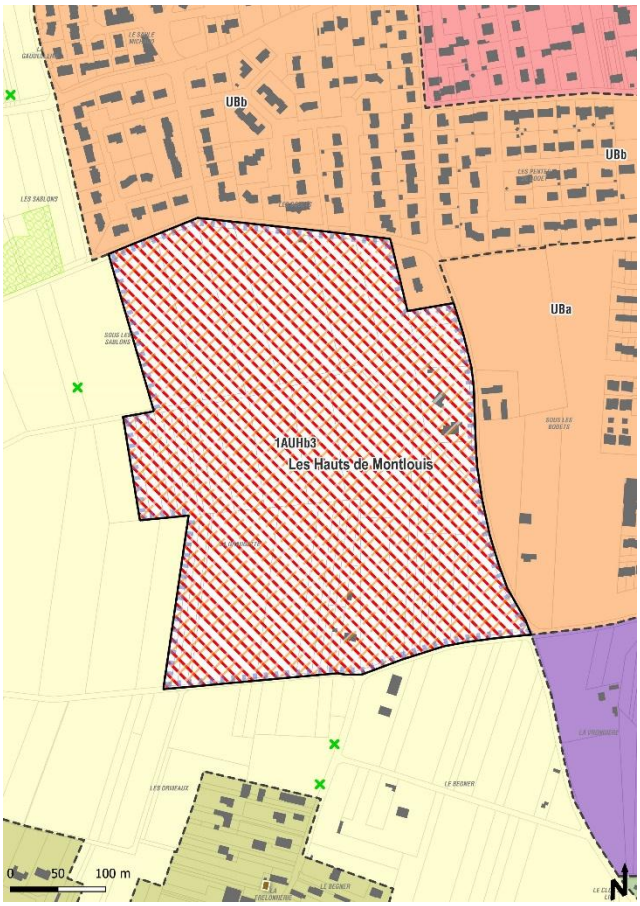
Ce nouveau quartier, qui s'accompagne d'une polarité d'équipements et d'un site d'activités économiques (Qualiparc), modifie la structure urbaine globale de Montlouis-sur-Loire et redonne de l'importance aux tissus intermédiaires le long de l'avenue Paul-Louis Courier (RD 85).



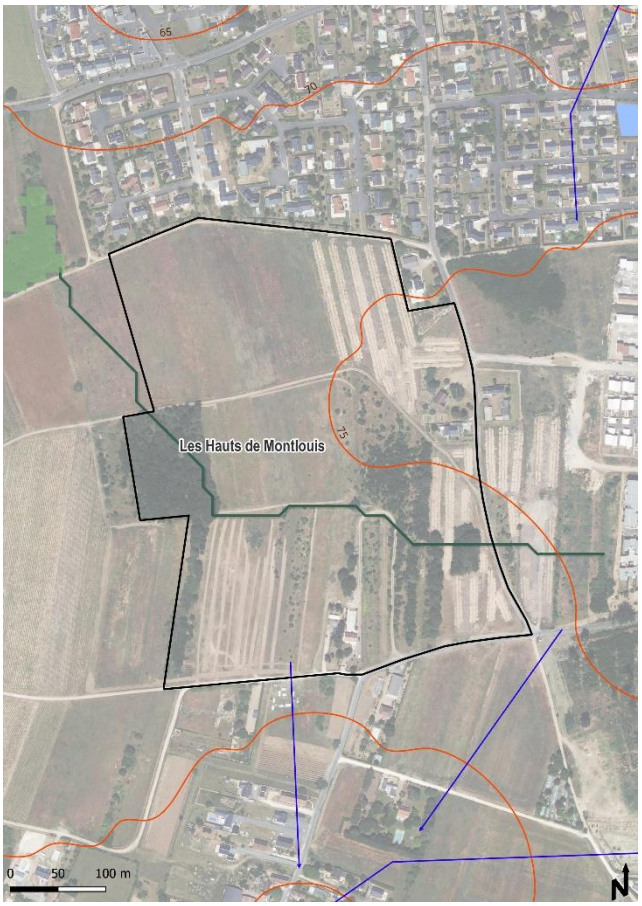
Plan de localisation

1.2_DESCRIPTION DU SITE

- **Superficie : 15,7 ha**
- **Plans de repérage :**



Zonage



Trame verte et bleue

Périmètre OAP
Courbes de niveaux
Surface en eau
Axe préférentiel de ruissellement

Trame verte et bleue

Elément relais
Ouvert, humide ou boisé

Corridor
Boisé

Le périmètre d'OAP correspond à la troisième et dernière phase de la ZAC des Hauts-de-Montlouis, dont les travaux doivent démarrer à partir de 2026, dans le prolongement ouest des deux phases précédentes.

Le site est principalement constitué d'espaces agricoles et de friches boisées, et il est traversé par un corridor écologique.

1.3_LES ENJEUX IDENTIFIES

- **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**



Vue 1 : le site depuis la rue de Bodet au nord, en regardant vers le sud (sur la gauche à l'horizon : les constructions livrées en phases 1 et 2 de la ZAC ; à droite de la rue, les maisons conservées au sein de la phase 3)



Vue 2 : le site depuis de la rue de la Frelonnerie au sud

2_LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Prolonger le quartier résidentiel et paysager des Hauts-de-Montlouis

Programmes de logements attendus sur ce site :
De l'ordre de 450 nouveaux logements
Maisons, habitat intermédiaire* à petit collectif

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

2.1_OSSATURE URBAINE ET DESSERTE

- **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)**

Le quartier s'organisera selon des densités et des formes urbaines et architecturales diversifiées (logements collectifs et semi-collectifs, maisons individuelles, en opérations groupées et lots libres), facteurs de la mixité sociale.

Les hauteurs et teintes des nouvelles constructions respecteront une bonne insertion du projet dans le grand paysage, en considérant en particulier les vues depuis les coteaux du Cher.

- **Mettre en œuvre les principes d'une architecture bioclimatique**

Il s'agira d'assurer le confort d'hiver et d'été dans les futurs logements, en proposant des configurations favorisant les apports solaires et la ventilation naturelle, et limitant les déperditions thermiques.

Cette approche se traduira par des choix adaptés à chaque terrain, concernant notamment :

- L'orientation des constructions et leur volumétrie ;
- L'organisation et la répartition des ouvertures ;
- L'intégration de pergolas, balcons, loggias et de protections solaires sur les façades les plus ensoleillées.

Les aménagements paysagers aux abords des nouvelles constructions s'attacheront à :

- Proposer une diversité d'essences et de strates, afin d'assurer une présence végétale tout au long de l'année ;
- Favoriser des arbres caducs aux abords des façades les plus ensoleillées des logements, pour apporter de l'ombre en été et laisser passer les rayons du soleil l'hiver.

2.2_OSSATURE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Renforcer la nature en ville et l'accès aux grands espaces naturels

Prolonger la coulée verte centrale vers l'ouest, et le maillage d'espaces publics en cœur de quartier

L'aménagement qualitatif des espaces publics crée un paysage identitaire et durable. Il est basé sur une diversité d'ambiances et d'usages : coulée verte, place centrale, parvis de l'équipement sportif, placettes secondaires et espaces de proximité, allées, chemins, …

Le corridor écologique qui traverse le plateau sera pris en compte. Dans ce sens, la coulée verte est-ouest aménagée sur les quartiers voisins à l'est, sera prolongée vers l'ouest.

L'ensemble de ces formes d'espace public, en connexion les unes avec les autres, favorise la vie de quartier, les relations de voisinage et participe à la qualité du paysage. Il offre un aménagement préservant l'échelle urbaine de la commune et contribuant à la qualité du cadre de vie.

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

Cette ceinture paysagère sera conçue de manière à soigner la transition entre le quartier et le plateau naturel et agricole.

Ce site est concerné par l'OAP Trame Verte & Bleue

3_PLAN

LÉGENDE

Périmètre d'OAP

MAILLAGE ET DESSERTE, ESPACE PUBLIC

Existant :
Voie de desserte existante
Maillage doux existant

A créer :
Voie de desserte à créer
Principe de maillage doux à prolonger ou compléter

STRUCTURE BÂTIE

Bâti existant :
Bâti structurant

OSSATURE PAYSAGÈRE ET NATURELLE

Existant à préserver :
Espaces verts, parcs, prairies
Espaces boisés, bosquets
Continuité végétale
Arbres exceptionnels / repères / marqueurs

A créer :
Traitement linéaire paysager
Espaces verts à créer et/ou renforcer

A prendre en compte :
Topographie (courbes de niveau / pas de 5m)

A valoriser :
Vues lointaines ou remarquables

PROGRAMMATION

Sites de projet en extension, à dominante :
Habitat


Rue Barbara
Rue de Bodet
Rue Eugène Bizeau
Avenue Olympe de Gouges
Hauts de Montlouis Phase 3
Hauts de Montlouis Phase 2
Hauts de Montlouis Phase 1
Qualiparc
Rue de la Frelonnerie
N
0
50
100 m

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

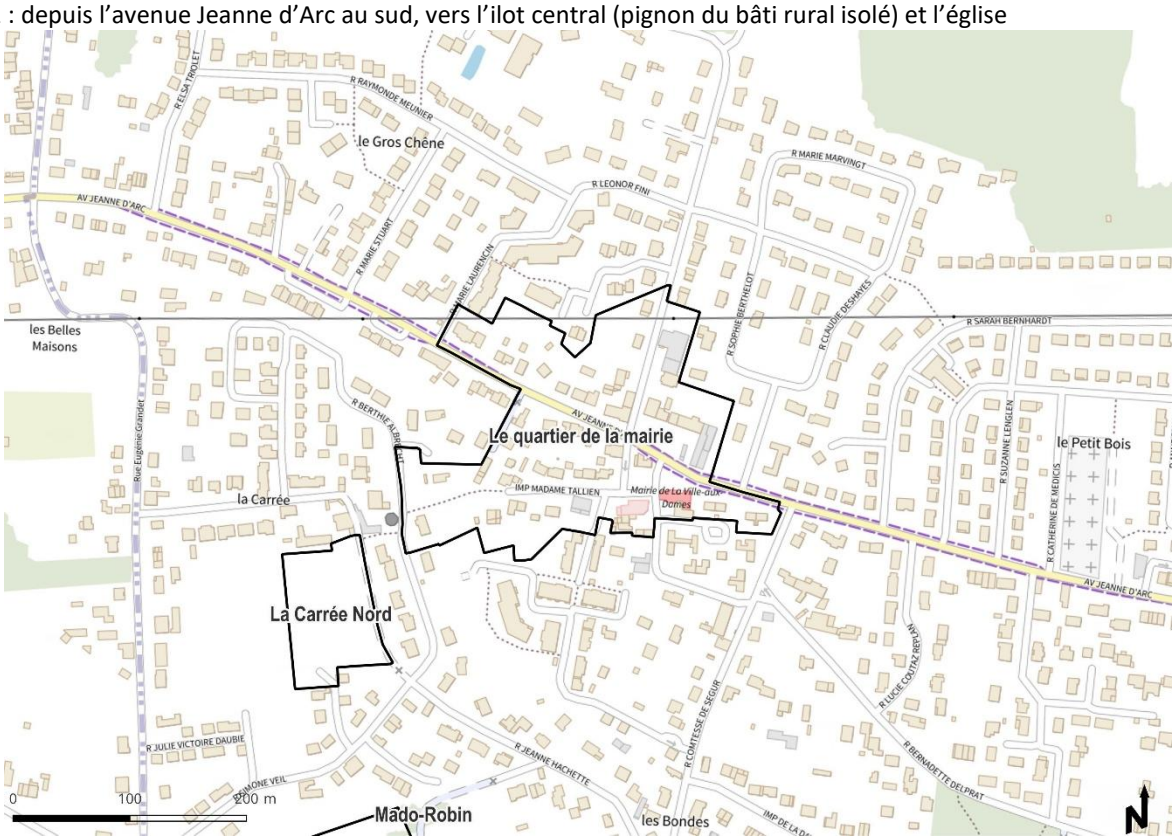
1_LE CONTEXTE

1.1_PRESENTATION DU CONTEXTE

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 (longue traversée continue d'est en ouest qui se poursuit jusqu'à la zone d'activité des Fougerolles), desservi par la ligne 50 du réseau Fil Bleu, est bordé de part et d'autre par un tissu résidentiel assez peu dense et homogène.



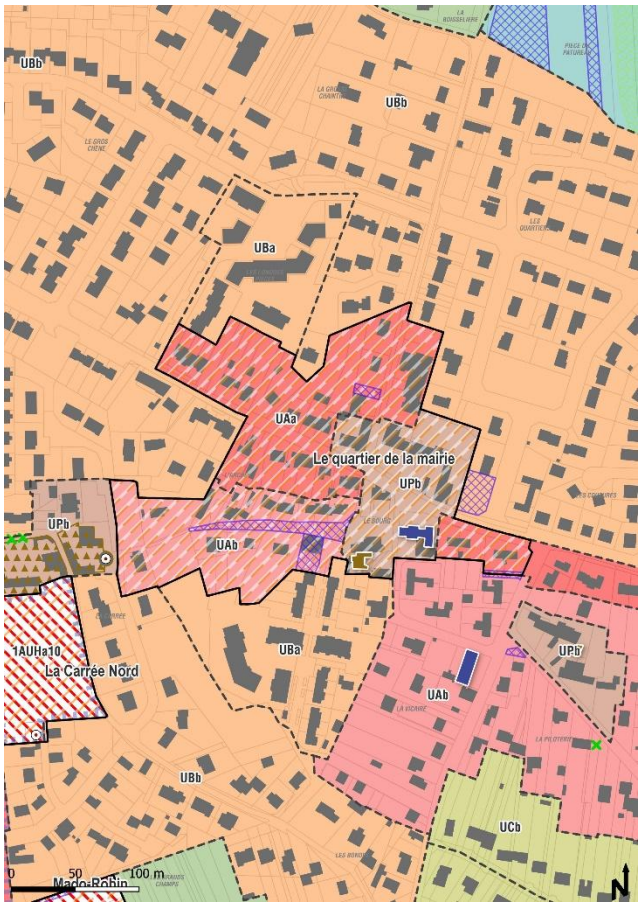
Vue 1 : depuis l'avenue Jeanne d'Arc au sud, vers l'ilot central (pignon du bâti rural isolé) et l'église



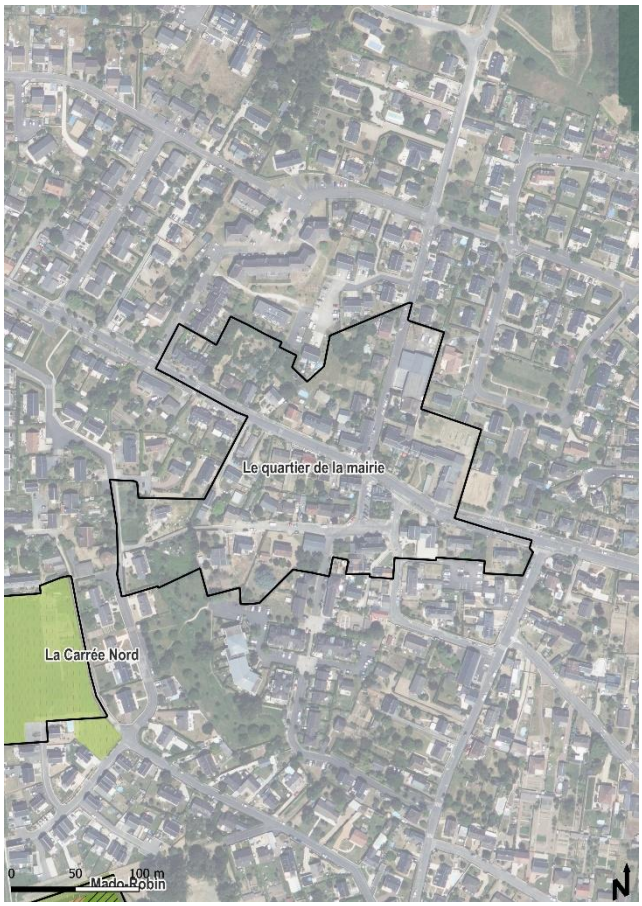
Plan de localisation

1.2_DESCRIPTION DU SITE

- **Superficie : 4,3 ha**
- **Plans de repérage :**



Zonage



Trame verte et bleue

Périmètre OAP

Inventaire des habitats naturels

Prairie artificielle semée sur substrat argileux à argilo - siliceux

Au croisement avec la rue Laure de Balzac, plusieurs équipements et ensembles bâtis se démarquent sur cette avenue, d'autant plus qu'ils sont proches les uns des autres :

- Au sud, la mairie et l'église, elle-même en second plan, séparée de l'avenue par un ilot constitué d'un unique bâti ancien et de son jardin clos ;
- Au nord, de part et d'autre de la rue Laure de Balzac, un bâtiment actuellement occupé à l'angle par un commerce (café-tabac), et un ensemble bâti ancien de maisons accolées formant un L ouvert sur l'angle avec l'avenue (configuration urbaine de cour ouverte au sud assez typique de la commune, mais que l'on retrouve davantage sur la partie ancienne du Grand Village, au sud du faisceau ferroviaire).

La majeure partie du site est en secteur C_F du PPRI Tours Val de Luynes – centre urbain ou centre bourg inondable (C) en aléa fort ($_F$). Le pourtour sud-ouest du site est en secteur B_F – zone déjà urbanisée (B), en aléa fort($_F$). Ces secteurs sont constructibles sous réserve de prescriptions.

Cette séquence urbaine, qui s'accompagne d'un léger virage sur l'avenue Jeanne d'Arc, constitue donc un « seuil » vers le centre-ville plus équipé de La-Ville-Aux-Dames. Cependant, le traitement assez sommaire des espaces publics donne aujourd'hui trop peu de lisibilité à ce seuil urbain.

1.3_LES ENJEUX IDENTIFIES

- **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**



Vue 2 : depuis le hangar (au premier plan à droite) vers l'église et la mairie



Vue 3 : depuis la rue Bernadette Delprat vers l'ilot central (l'église est à gauche, la mairie à droite)

2_LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Une entrée de ville à structurer autour de son patrimoine bâti

Un projet d'aménagement d'espace public pourra être proposé à terme sur cette séquence d'entrée de ville, pour répondre simultanément aux enjeux de valorisation patrimoniale, et d'apaisement pour les piétons et cyclistes.

En pourtour de ce nouvel espace public, une mixité programmatique sera recherchée, avec une vocation principale d'équipements (renouvellement urbain des bâtiments à l'est de la mairie pour accueillir son extension et/ou les locaux de la police municipale), et le renforcement possible des commerces ou services de proximité sur le plus long terme (en complément du café en place). Les bâtiments anciens (bâti isolé et séquence en L) pourront en particulier être envisagés pour accueillir ce type d'activité.

Une attention particulière sera portée sur le bâti central et isolé : sa transformation en tant qu'équipement public pourra impliquer une démolition-reconstruction, en cherchant à l'ouvrir davantage sur l'espace public.

On prendra en compte le caractère inondable du site : orientation du bâti pour ne pas entraver l'écoulement de l'eau en cas de crue, atténuation de la vulnérabilité du bâti et des habitants par des choix constructifs innovants, choix de matériaux adaptés, etc.

2.1_OSSATURE URBAINE ET DESSERTE

Les différents projets s'inscrivant dans ce périmètre d'OAP devront renforcer la structure urbaine et accompagner une requalification des espaces publics, en donnant une meilleure visibilité aux bâtis historiques et aux lieux publics.

Structurer les façades urbaines le long de l'avenue Jeanne d'Arc

- Hiérarchiser et structurer les « pleins » (tissu bâti) et « vides » (espaces extérieurs) sur cette séquence d'entrée de ville, en accentuant la perception d'une ouverture sur les équipements au droit de l'église et de la mairie, rompant avec l'homogénéité résidentielle de l'avenue ;
- Soigner les fronts urbains de part et d'autre de l'avenue (traitement discret et paysager des limites public-privé, valorisation des jardins sur rue, respect des gabarits bâtis existants et des retraits bâtis sur l'avenue) ;
- Étendre la séquence d'équipements dans le prolongement est de la mairie (pour intégrer son extension et/ou les locaux de la police municipale, voire éventuellement d'autres programmes publics), en maintenant le retrait du front bâti sur l'avenue proche de l'existant ;
- Renforcer le confort pour le piéton sur l'ensemble de cette séquence (traversées de l'avenue, largeur de trottoirs, retrait du bâti pour éviter un effet de corridor urbain).

Aménager un plateau piétonnier ou une place publique, sur le moyen-long terme

Cet espace public sera alors « tenu » et délimité par, dans le sens des aiguilles d'une montre :

- Le bâtiment de commerce avec terrasse à l'angle de la rue Laure de Balzac (côté ouest) ;
- L'ensemble bâti plus ancien en L lui faisant face côté est ;
- La mairie et ses abords paysagers ;
- L'église, dont le parvis sera à revaloriser sur sa façade nord, sur cette place ;
- Un futur équipement amené à s'implanter face à l'église côté ouest.

Le bâti rural sur l'ilot central, avec son jardin attenant sud, pourra être préservé et restauré, ou démoli et reconstruit, et sera mis en valeur au sein de cet espace public. La configuration actuelle des clôtures sur ses 4 côtés sera repensée pour l'ouvrir au contraire sur l'espace public, contribuant ainsi

à revaloriser le parvis de l'église et l'ouverture sur l'avenue Jeanne d'Arc. En cas de démolition-reconstruction, l'implantation et la volumétrie du bâti actuel seront préservées dans la nouvelle construction.
Un même soin sera porté aux maisons en L de l'autre côté de l'avenue : en cas de mutation de cette séquence bâtie, la configuration d'ensemble d'ouverture sur l'avenue devra être préservée, que ce soit en maintenant les jardins privés ou en les réaménageant pour les regrouper en un seul jardin public.
Dans toutes ces dispositions, l'organisation des stationnements publics devra être optimisée, pour répondre aux besoins importants sur cette séquence (qui regroupe équipements, commerces et église), sans pour autant nuire à la lisibilité et la qualité des espaces ouverts, ni au confort des piétons.

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

- Valoriser les monuments isolés et leurs abords sur cette séquence (église et mairie) ;
- Donner à voir les qualités du tissu bâti ancien, ses volumes et sa matérialité : bâti isolé et son jardin devant l'église, maisons rurales accolées en L ouvertes sur leur cour ;
- Accompagner par la requalification de cette séquence d'entrée de ville, la mise en valeur du parcours piéton vers le pigeonnier et du tissu bâti ancien qui l'entoure.

Faciliter la desserte du secteur et valoriser les continuités douces

Des poches de stationnement seront intégrées de manière diffuse sur le secteur, afin de favoriser la desserte de l'ensemble des programmes publics (équipements, église, services et commerces), eux-mêmes répartis de part et d'autre de l'avenue Jeanne d'Arc.

Les continuités douces seront valorisées au sein de la trame viaire :
- Vers le pigeonnier et les coulées vertes des tissus résidentiels plus à l'ouest et au sud (cf point précédent), en poursuivant la mise en valeur paysagère de l'impasse Madame Tallien jusqu'à l'église, qui sera aménagée en voie partagée ;
- Vers les quartiers résidentiels de chaque côté de l'avenue, en facilitant les continuités douces et la traversée nord-sud de l'avenue, de l'impasse Sophie Condorcet à la rue Laure de Balzac ;
- Vers la rue Comtesse de Ségur à l'est, en aménageant une nouvelle voie de desserte et une connexion douce à travers l'ilot de la mairie.

Structurer cette entrée de ville en s'appuyant sur la complémentarité entre différents programmes publics et institutionnels :

- La mairie, élargie et/ou adossée de nouveaux programmes de services publics ;
- L'église, dont le parvis sera requalifié ;
- Un nouvel équipement et/ou des espaces de stationnement en lieu et place du hangar face à l'église à l'ouest (n°5 en plan) ;
- Un nouvel équipement sur l'ilot central, ouvert sur l'espace public et respectant ou reprenant l'implantation du bâti rural actuel (une halle publique ouverte pourrait répondre à cette exigence) ;
- Le commerce (à conserver) à l'angle de l'avenue Jeanne d'Arc et de la rue Laure de Balzac, et sa terrasse mise en valeur dans la requalification des espaces publics ;
- L'ensemble des espaces publics remaniés et requalifiés au croisement de ces différents bâtiments et programmes, incluant éventuellement, sur le plus long terme, les jardins de l'ensemble bâti en L sur le nord de l'avenue.

Sur le long terme, envisager la densification douce et progressive des ilots résidentiels de ce secteur

Les tissus de maisons individuelles le long de l'avenue Jeanne d'Arc, de l'impasse Madame Tallien et de la rue Laure de Balzac, pourront être réorganisés pour accueillir davantage de logements, à condition :

- De respecter les orientations urbaines et paysagères décrites aux points ci-dessus ;
- De bien différencier deux approches, avec :
    - Un front bâti plus urbain et dense sur l'avenue Jeanne d'Arc, qui pourra accueillir des constructions plus hautes ;
    - Des constructions moins denses et moins hautes sur les intérieurs de quartier, le long de l'impasse Madame Tallien et de la rue Laure de Balzac.

Ce site est concerné par l'OAP Patrimoine

2.2_OSSATURE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Mettre en avant le caractère paysager de l'avenue Jeanne d'Arc

- Préserver et valoriser les reculs des maisons sur rue (qu'ils soient traités en « jardins de devant » ou en simples bandes enherbées et plantées), que l'on retrouve sur l'ensemble de l'avenue et qui lui donnent sa cohérence urbaine, en même temps qu'une image de ville ouverte et apaisée ;
- Préserver les ensembles de jardins en cœurs d'ilot, qui renforcent aussi ce caractère paysager et apaisé, et contribuent à lutter contre les effets d'ilots de chaleur urbains en été.

Valoriser les espaces plantés existants dans la requalification des espaces publics

Les différents espaces de jardins, publics ou privés, qui sont au contact des voiries à requalifier en plateau et/ou place publique (c'est-à-dire sur et autour de l'ilot central du bâti rural isolé), seront intégrés à cette requalification – au moins visuellement, sinon en étant rattachés au projet même d'espace public.

Renforcer le lien entre ce seuil urbain et la coulée verte au sud

L'accès piéton au pigeonnier s'accompagnera d'une meilleure lisibilité donnée à cette coulée verte, attenante et complémentaire au futur espace public des abords de la mairie et de l'église.

Ce site est concerné par l'OAP Trame Verte & Bleue

3_PLAN

LÉGENDE

Périmètre d'OAP

MAILLAGE ET DESSERTE, ESPACE PUBLIC

Existant :
Voie de desserte existante
Arrêt transport en commun
Maillage doux existant
Lignes électriques / Pylônes

A créer :
Voie de desserte à créer
Maillage doux à créer et/ou compléter

A améliorer :
Axe principal à requalifier
Espaces publics / Places / Plateaux, à renforcer ou requalifier

STRUCTURE BÂTIE

Bâti existant :
Équipements et services
Commerces et activités
Bâti structurant

Bâti ancien à préserver :
Bâti historique et patrimonial
Petit patrimoine
Ensemble bâti patrimonial

Nouvelles constructions :
Implantation du bâti en retrait
Implantation du bâti en retrait avec traitement paysager

OSSATURE PAYSAGÈRE ET NATURELLE

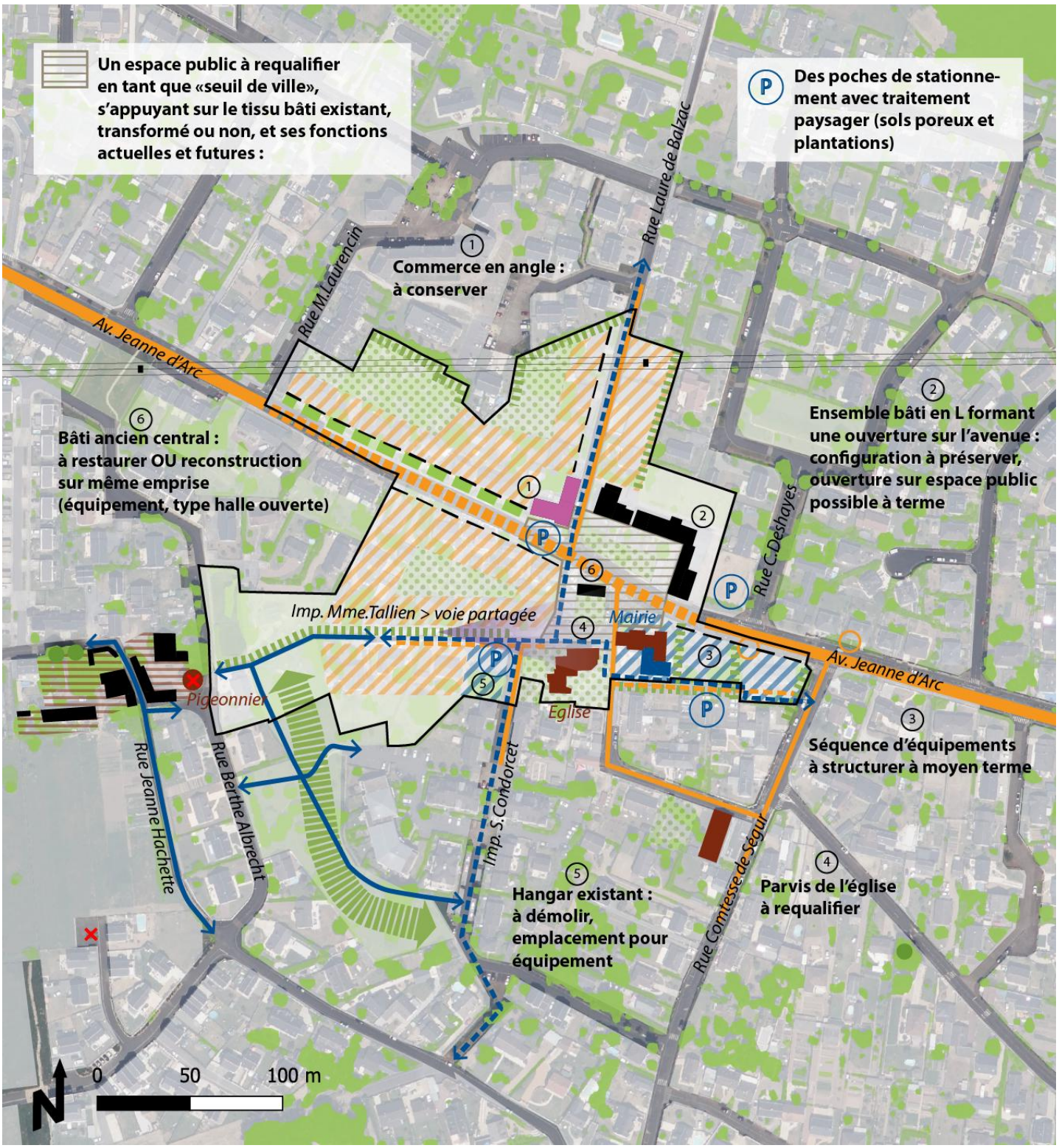
Existant à préserver :
Espaces verts, parcs, prairies
Espaces boisés, bosquets
Continuité végétale
Arbres exceptionnels / repères / marqueurs

A créer :
Traitement linéaire paysager
Espaces verts à créer et/ou renforcer

A valoriser :
Parcours de l'eau
Vues lointaines ou remarquables

PROGRAMMATION

Renouvellement urbain, à dominante :
Habitat
Équipements


Un espace public à requalifier en tant que «seuil de ville», s'appuyant sur le tissu bâti existant, transformé ou non, et ses fonctions actuelles et futures :
Des poches de stationnement avec traitement paysager (sols poreux et plantations)
Rue Laure de Balzac
Rue M.Laurencin
Av. Jeanne d'Arc
1 Commerce en angle : à conserver
2 Ensemble bâti en L formant une ouverture sur l'avenue : configuration à préserver, ouverture sur espace public possible à terme
6 Bâti ancien central : à restaurer OU reconstruction sur même emprise (équipement, type halle ouverte)
Rue C.Deshayes
Imp. Mme.Tallien > voie partagée
Mairie
Pigeonnier
Eglise
Av. Jeanne d'Arc
3 Séquence d'équipements à structurer à moyen terme
Rue Jeanne Hachette
Rue Berthe Albrecht
Imp. S.Condorcet
5 Hangar existant : à démolir, emplacement pour équipement
Rue Comtesse de Ségur
4 Parvis de l'église à requalifier
N
0
50
100 m

LA VILLE-AUX-DAMES : LA CARREE NORD

1_LE CONTEXTE

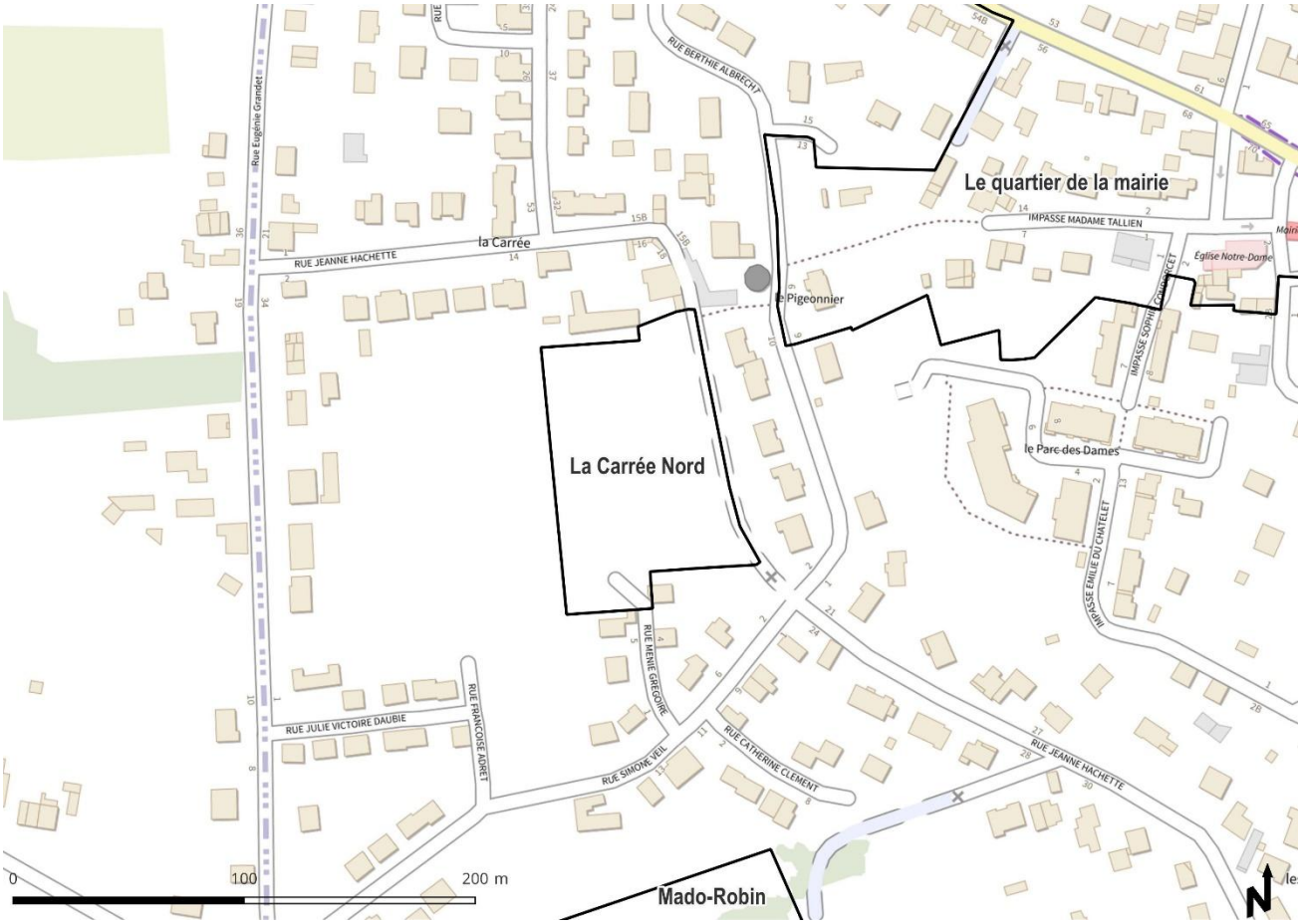
1.1_PRESENTATION DU CONTEXTE

Implanté dans la varenne inondable, le bourg historique de La Ville-aux-Dames est né de la présence d'une abbaye de femmes sur le territoire de Saint-Pierre-des-Corps. Il s'est ensuite 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 60-70 s'est accompagnée d'une structuration volontaire du centre-ville au nord, qui regroupe désormais les grands équipements communaux.

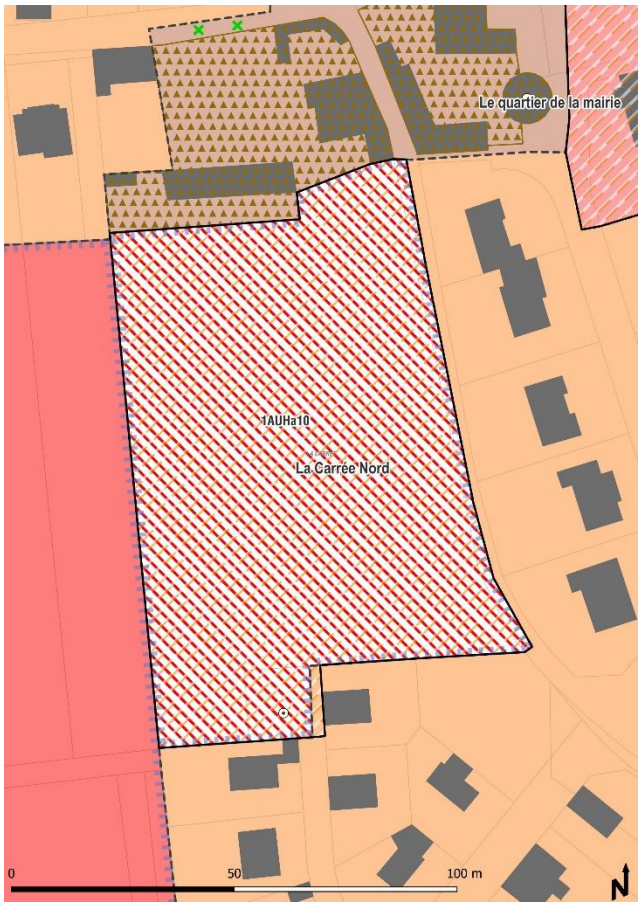
Ce secteur nord, équipé, connecté (desserte Fil Bleu), familial et attractif, poursuit sa densification progressive : le tissu résidentiel, largement constitué d'opérations « constituées », accueille ponctuellement des opérations de logements collectifs.



Plan de localisation

1.2_DESCRIPTION DU SITE

- **Superficie : 0,8 ha**
- **Plans de repérage :**



Zonage



Trame verte et bleue

Périmètre OAP

Inventaire des habitats naturels

Prairie artificielle semée sur substrat argileux à argilo - siliceux

Roncier

Le site est à l'ouest de la commune de La-Ville-aux-Dames, en limite de Saint-Pierre-des-Corps. Il est en secteur B_F du PPRI Tours Val de Luynes, soit en zone inondable déjà urbanisée (B) en aléa fort ($_F$), constructible sous réserve de prescriptions.

Il s'inscrit dans une large opération d'urbanisation : au sud et à l'ouest du périmètre, de nouvelles opérations de maisons individuelles, maisons groupées et des petits collectifs ont été réalisés ou sont en cours de réalisation.

Le secteur est à proximité d'un noyau ancien autour de l'église à l'est (à environ 250 mètres), et du parc de la Morinerie de Saint-Pierre-des-Corps à l'ouest (à environ 500m). Le collège Pablo Neruda, le stade et le skate-park à l'ouest du parc de la Morinerie, sont fréquentés par de nombreux enfants de La Ville-aux-Dames.

À l'est, le long de la rue Jeanne Hachette le site accueillait des parcelles potagères de particuliers, aujourd'hui l'ensemble du périmètre est une prairie artificielle semée sur substrat argileux à argilo-siliceux. Un ensemble bâti avec un ancien couvent, un mur d'enceinte, deux grands tilleuls et un pigeonnier classé représentent un patrimoine rare dans cette partie du bourg.



Vue aérienne sur le secteur, depuis le sud

1.3_LES ENJEUX IDENTIFIES

- **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**



Vue depuis la rue Jeanne Hachette, vers le sud – le muret à préserver (tout ou partie)



Vue depuis la rue Ménie Grégoire, vers le nord – à droite le pigeonnier

2_LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

La continuité de l'opération d'urbanisation du secteur de La Carrée et la mise en valeur des qualités du site

La vocation de l'OAP est de compléter le programme d'urbanisation en cours et d'accompagner les futurs projets en mettant en cohérence habitat récent et patrimoine bâti et paysager.

Le site poursuivra le réseau de cheminements doux qui seront mis en valeur et proposera un espace paysager.

Programmes de logements attendus sur ce site :
15 à 25 logements,
Maisons, logement intermédiaire* et/ou collectif

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

2.1_OSSATURE URBAINE ET DESSERTE

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

L'opération voisine en cours à l'est du site (La Carrée 3) prévoit une nouvelle desserte viaire nord-sud en son centre qui se raccordera au nord à la rue Jeanne Hachette. Le site de la présente OAP se raccordera donc à cette nouvelle voie au nord d'une part et à la rue Ménie Grégoire au sud d'autre part, afin d'éviter une voie en impasse et d'assurer une desserte efficace. Cette nouvelle voie sera accompagnée d'un cheminement piéton sécurisé et agréable et bénéficiera d'un traitement paysager.

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

La rue Ménie Grégoire existante aboutit aujourd'hui sur une poche de stationnement/aire de retournement. En vue des futures constructions sur le site, l'aire de stationnement sera étendue à l'ouest pour permettre d'accueillir plus de véhicules et limiter le stationnement au sein du site. À cet endroit se trouve un puits protégé. L'aménagement de cet espace sera l'occasion de le mettre en valeur et d'en faire un espace public agréable.

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

Les nouvelles opérations en cours à l'est du site (La Carrée 2 et 3) prévoient une promenade piétonne qui cheminera depuis la rue Simone Veil jusqu'à la rue Jeanne Hachette. Le projet sur la présente OAP réalisera des connexions est-ouest qui raccorderont cette nouvelle promenade piétonne au chemin piéton à l'est du Site (continuité de la rue Jeanne Hachette) permettant d'accéder à la mairie.

- **Mettre en valeur le patrimoine bâti**

Un ensemble bâti patrimonial constitué notamment du pigeonnier et d'anciens bâtis ruraux, rappelle l'identité au site. Il s'agira ici de le mettre en valeur en veillant à dégager des vues, notamment depuis l'entrée sud du site, mais aussi en préservant un recul face à ces bâtiments. Ce recul prendra la forme d'un espace vert paysager.

- **Proposer des typologies de constructions variées**

L'offre de nouveaux logements ira de la maison individuelle à la construction de logements intermédiaires (par exemple des maisons groupées) et un petit collectif au nord-ouest du site pourra

également être implanté. Chacun des logements individuels et intermédiaires bénéficiera d'un espace extérieur privé et des espaces verts partagés seront également aménagés. Le long de la voie de desserte centrale, les constructions respecteront un recul afin de participer au caractère paysager et apaisé de la rue. Au nord du site, les constructions seront implantées à l'alignement afin de constituer une façade et de structurer l'espace public. Les implantations, hauteurs et orientations seront variées afin d'éviter un effet monotone.

Prendre en compte le caractère inondable du site

Le chemin de l'eau lors d'une crue sera pris en compte dans la trame urbaine et paysagère. Des choix constructifs innovants seront recherchés pour atténuer la vulnérabilité des biens et des personnes (constructions au-dessus des plus hautes connues, rez-de-chaussée peu sensibles à l'eau, choix de matériaux adaptés et mise en œuvre des réseaux hors d'eau).

Mettre en œuvre les principes d'une architecture bioclimatique

Il s'agira d'assurer le confort d'hiver et d'été dans les futurs logements, en proposant des configurations favorisant les apports solaires et la ventilation naturelle, et limitant les déperditions thermiques.

Cette approche se traduira par des choix adaptés à chaque terrain, concernant notamment :

- L'orientation des constructions et leur volumétrie ;
- L'organisation et la répartition des ouvertures ;
- L'intégration de pergolas, balcons, loggias et de protections solaires sur les façades les plus ensoleillées.

Les aménagements paysagers aux abords des nouvelles constructions s'attacheront à :

- Proposer une diversité d'essences et de strates, afin d'assurer une présence végétale tout au long de l'année ;
- Favoriser des arbres caducs aux abords des façades les plus ensoleillées des logements, pour apporter de l'ombre en été et laisser passer les rayons du soleil l'hiver.

Ce site est concerné par l'OAP Patrimoine

2.2_OSSATURE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Mettre en valeur le patrimoine paysager

Des vues seront dégagées afin de mettre en valeur les deux grands tilleuls au nord du site. Le coteau nord Loire est visible depuis certains points à l'intérieur et autour du site. Ces vues existantes seront préservées autant que possible et mises en valeur.

Offrir un nouvel espace public paysager

Au nord-est du site, un ensemble bâti rural constitue une opportunité pour un espace public paysager. Un passage piéton sera ouvert dans le muret, au nord, et mènera à un jardin offrant une vue sur l'ensemble bâti rural. L'espace pourra accueillir du mobilier urbain, bancs, boite à livres, jeux pour enfants et pourra bénéficier non seulement aux habitants voisins mais aussi aux promeneurs et au reste de la commune. Plusieurs essences seront sélectionnées afin d'offrir des espaces ombragés et d'autres plus dégagés.

Renforcer la trame végétale, actuellement très peu développée, au sein du site

Le site est aujourd'hui une prairie artificielle et la nouvelle opération sera l'opportunité d'offrir au site une qualité paysagère et de renforcer les continuités végétales.

Ce site est concerné par l'OAP Trame Verte & Bleue

3_PLAN

LÉGENDE

Périmètre d'OAP

MAILLAGE ET DESSERTE, ESPACE PUBLIC

Existant :
Voie de desserte existante
Maillage doux existant

A créer :
Voie de desserte à créer
Maillage doux à créer et/ou compléter
Point d'accès à créer

A améliorer :
Espaces publics / Places / Plateaux, à renforcer ou requalifier

STRUCTURE BÂTIE

Bâti existant :
Bâti structurant

Bâti ancien à préserver :
Petit patrimoine
Ensemble bâti patrimonial

Nouvelles constructions :
Implantation du bâti à l'alignement
Implantation du bâti en retrait avec traitement paysager
Orientations principales des bâtis

OSSATURE PAYSAGÈRE ET NATURELLE

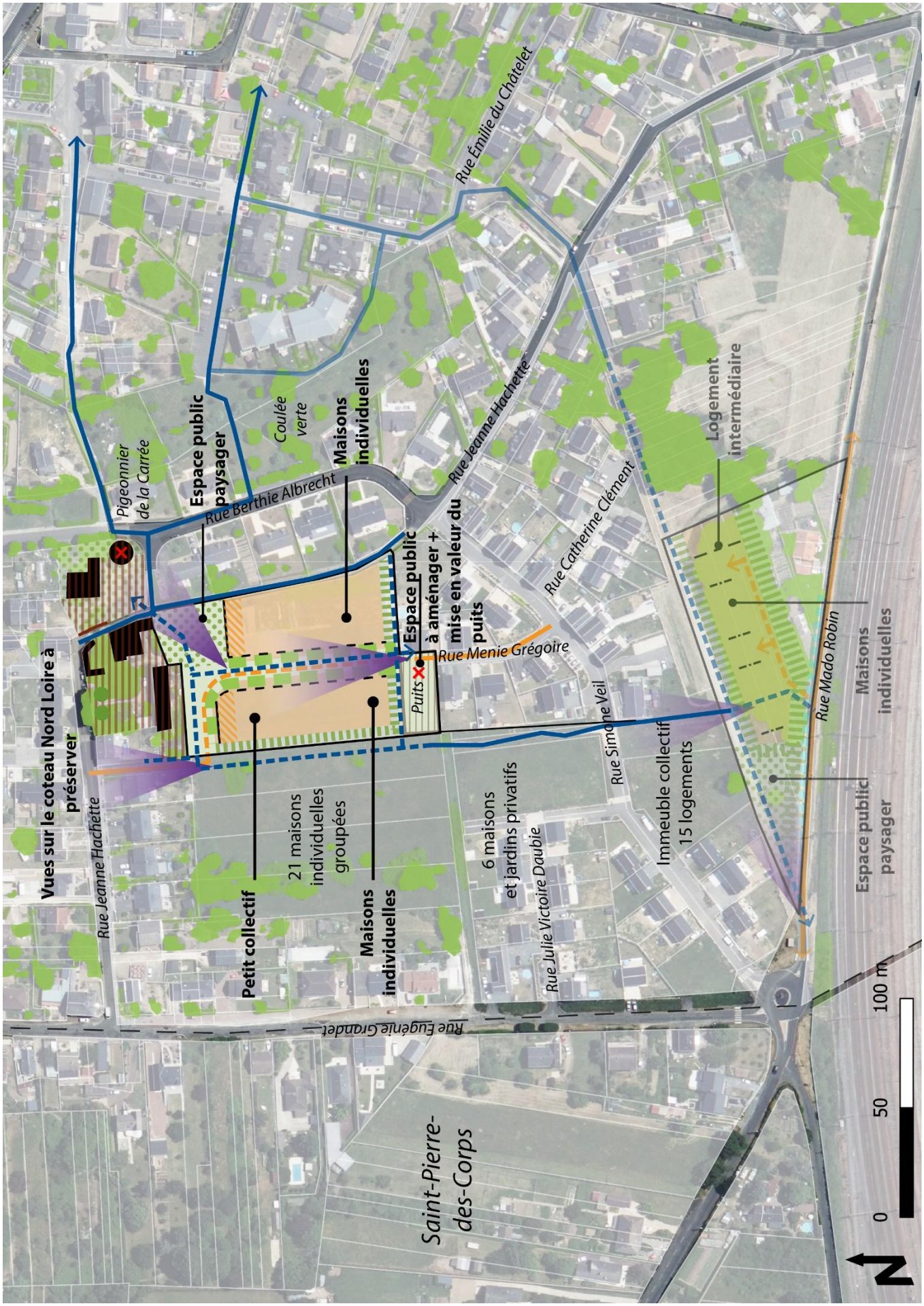
Existant à préserver :
Espaces verts, parcs, prairies
Espaces boisés, bosquets
Arbres exceptionnels / repères / marqueurs

A créer :
Traitement linéaire paysager
Espaces verts à créer et/ou renforcer

A valoriser :
Vues lointaines ou remarquables

PROGRAMMATION

Sites de projet en extension, à dominante :
Habitat


Rue Émilie du Châtelet
Pigeonnier de la Carrée
Espace public paysager
Rue Berthie Albrecht
Coulée verte
Maisons individuelles
Rue Jeanne Hachette
Logement intermédiaire
Rue Catherine Clément
Espace public à aménager + mise en valeur du puits
Puits
Rue Menie Grégoire
Vues sur le coteau Nord Loire à préserver
Rue Jeanne Hachette
Petit collectif
21 maisons individuelles groupées
Maisons individuelles
6 maisons et jardins privatifs
Rue Julie Victoire Daubié
Rue Simone Veil
Immeuble collectif 15 logements
Rue Mado Robin
Maisons individuelles
Espace public paysager
Rue Eugénie Grandet
Saint-Pierre-des-Corps
0
50
100 m
N

LA VILLE-AUX-DAMES : MADO-ROBIN

1_LE CONTEXTE

1.1_PRESENTATION DU CONTEXTE

Implanté dans la varenne inondable, le bourg historique de La Ville-aux-Dames est né de la présence d'une abbaye de femmes sur le territoire de Saint-Pierre-des-Corps. Il s'est ensuite 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 60-70 s'est accompagnée d'une structuration volontaire du centre-ville au nord, qui regroupe désormais les grands équipements communaux.

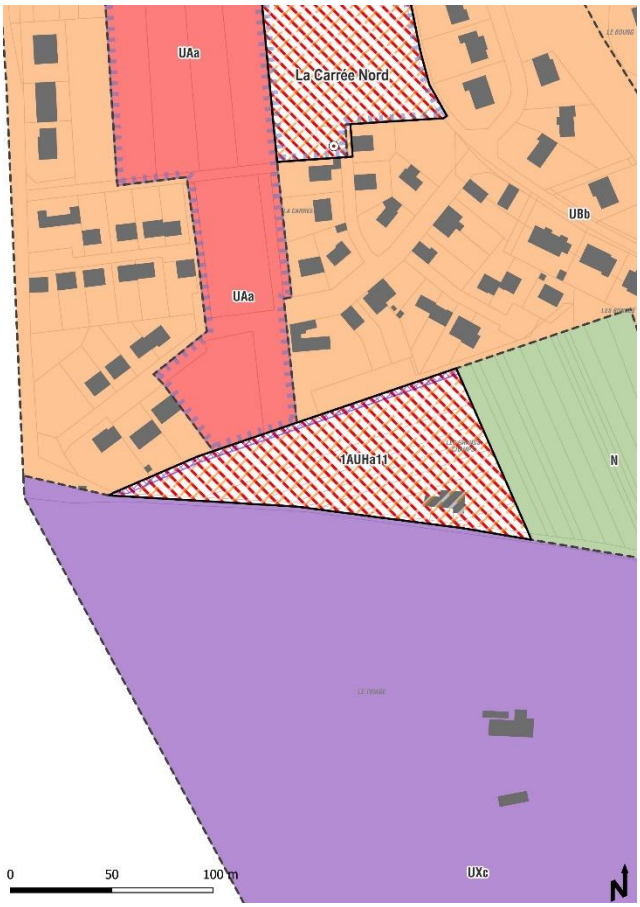
Ce secteur nord, équipé, connecté (desserte Fil Bleu), familial et attractif, poursuit sa densification progressive : le tissu résidentiel, largement constitué d'opérations « constituées », accueille ponctuellement des opérations de logements collectifs.



Plan de localisation

1.2_DESCRIPTION DU SITE

- **Superficie : 0,8 ha**
- **Plans de repérage :**



Zonage



Trame verte et bleue

Périmètre OAP

Inventaire des habitats naturels

- Prairie artificielle semée sur substrat argileux à argilo - siliceux
- Roncier
- Prairie mésoxérophile à hygrocline fauchée
- Fourrés arbustifs
- Jardins
- Jardins potagers de subsistance
- Alignement d'arbre, haie, petit bois, bocage, parc

Le site est à l'ouest de la commune de La-Ville-aux-Dames, en limite de Saint-Pierre-des-Corps. Il est en secteur B_F du PPRI Tours Val de Luynes, soit en zone inondable déjà urbanisée (B) en aléa fort ($_F$), constructible sous réserve de prescriptions.

Il est directement connecté à l'opération d'urbanisation La Carrée : au nord du périmètre, de nouvelles opérations de maisons individuelles, maisons groupées et deux petits collectifs ont été réalisés ou sont en cours de réalisation.

Au sud, il est délimité par la rue Mado Robin qui le sépare des voies SNCF. La pointe ouest du site s'accroche au carrefour qui matérialise la limite avec Saint-Pierre-des-Corps. La rue Mado Robin est prolongée à l'ouest par le chemin de la Morinerie, qui le connecte aux différents équipements de Saint-Pierre-des-Corps. Le collège Pablo Neruda, le stade et le skate-park à l'ouest du parc de la Morinerie, sont fréquentés par de nombreux enfants de La Ville-aux-Dames.

La pointe sud-est du site est occupée par une maison individuelle et ses jardins potagers de subsistance, délimités par une zone N, qui était une ancienne déchèterie.

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.



Vue aérienne sur le secteur, depuis le sud

1.3_LES ENJEUX IDENTIFIES

- **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**



Vue du petit bois depuis la rue Simone Veil



Vue de la pointe ouest du site, du petit bois et de la percée visuelle depuis la rue Mado Robin

2_LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

La continuité de l'opération d'urbanisation du secteur de La Carrée et la mise en valeur des qualités du site

La vocation de l'OAP est de poursuivre le programme d'urbanisation en cours et d'accompagner les futurs projets en veillant à la préservation et la mise en valeur du patrimoine paysager dans un site soumis à des risques (PPRI, nuisances sonores).

Le site poursuivra le réseau de cheminements doux et proposera un espace paysager.

Programmes de logements attendus sur ce site :
5 à 10 logements,
Maisons et habitat intermédiaire*

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

2.1_OSSATURE URBAINE ET DESSERTE

Structurer le site à l'aide des cheminements doux

Depuis le rond-point à l'ouest du site jusqu'à la pointe nord-est, un cheminement doux linéaire rejoindra le chemin existant rue Jeanne Hachette. Il sera conçu comme une allée plantée entre l'opération La Carrée au nord et la future opération sur le site Mado Robin.

Un accès piéton depuis la rue Mado Robin jusqu'au quartier de La Carrée traversera le site du sud au nord et prolongera le cheminement doux nord-sud existant qui longe les différentes opérations de La Carrée.

Desservir les nouveaux logements depuis la rue Mado Robin

L'accès au site par véhicule motorisé se fera uniquement par la rue Mado Robin au sud. Cette nouvelle voie devra être à double-sens puisque la sortie se fera au même endroit. La chaussée devra être optimisée au maximum afin de ne pas consommer trop de place au détriment de la végétation et des espaces piétons. On préfèrera un revêtement de chaussée perméable et clair.

Optimiser les espaces de stationnement

Les espaces de stationnement seront intégrés à l'opération de manière discrète. Leur revêtement sera perméable et clair afin de ne pas contraster avec celui de la chaussée.

Poursuivre l'offre de logements

L'opération Mado Robin proposera deux typologies de logements. À l'extrémité nord-est du site, des logements intermédiaires seront implantés, par exemple sous forme de maisons accolées.

Ensuite, des maisons individuelles prendront place à la perpendiculaire entre le cheminement doux au nord et la nouvelle voie de desserte au sud.

Les nouvelles constructions auront une orientation est-ouest et une attention particulière sera portée aux pignons afin de ne pas générer d'espace « délaissé » notamment le long du cheminement doux au nord.

Prendre en compte le caractère inondable du site

Le chemin de l'eau lors d'une crue sera pris en compte dans la trame urbaine et paysagère. Des choix constructifs innovants seront recherchés pour atténuer la vulnérabilité des biens et des personnes (constructions au-dessus des plus hautes connues, rez-de-chaussée peu sensibles à l'eau, choix de matériaux adaptés et mise en œuvre des réseaux hors d'eau).

Mettre en œuvre les principes d'une architecture bioclimatique

Il s'agira d'assurer le confort d'hiver et d'été dans les futurs logements, en proposant des configurations favorisant les apports solaires et la ventilation naturelle, et limitant les déperditions thermiques.

Cette approche se traduira par des choix adaptés à chaque terrain, concernant notamment :

- L'orientation des constructions et leur volumétrie ;
- L'organisation et la répartition des ouvertures ;
- L'intégration de pergolas, balcons, loggias et de protections solaires sur les façades les plus ensoleillées.

Les aménagements paysagers aux abords des nouvelles constructions s'attacheront à :

- Proposer une diversité d'essences et de strates, afin d'assurer une présence végétale tout au long de l'année ;
- Favoriser des arbres caducs aux abords des façades les plus ensoleillées des logements, pour apporter de l'ombre en été et laisser passer les rayons du soleil l'hiver.

2.2_OSSATURE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Mettre en valeur le patrimoine végétal du site

Le site est aujourd'hui densément planté et la végétation constitue un écran naturel contre les nuisances sonores de la voie ferrée au sud au-delà de la qualité paysagère qu'elle apporte.

Les aménagements futurs devront préserver une bande plantée entre la parcelle à l'extrémité sud-est (aujourd'hui occupée par une maison individuelle et son jardin potager) et l'aménagement futur. Des hautes tiges devront être favorisées pour conserver la fonction d'écran visuel et phonique.

Offrir un nouvel espace public paysager

À la pointe sud-ouest du site, un espace public paysager sera aménagé et profitera aux habitants de l'opération Mado Robin future mais aussi aux habitants du secteur de La Carrée. Une bande plantée sera constituée au sud afin de mettre le jardin en retrait de la rue Mado Robin et des voies ferrées.

Constituer une promenade arborée au nord du site

Le cheminement doux au nord du site offrira une promenade arborée entre les quartiers de La Carrée et l'opération Mado Robin. Cette allée plantée de hautes tiges dégagera une vue lointaine vers la rue Jeanne Hachette à l'est et préservera l'intimité des maisons au sud.

De manière générale, les chemins piétons et l'espace public seront support de plantations et permettront de créer des continuités végétales.

Ce site est concerné par l'OAP Trame Verte & Bleue

3_PLAN

LÉGENDE

Périmètre d'OAP

MAILLAGE ET DESSERTE, ESPACE PUBLIC

Existant :
Voie de desserte existante
Maillage doux existant

A créer :
Voie de desserte à créer
Maillage doux à créer et/ou compléter
Point d'accès à créer

STRUCTURE BÂTIE

Nouvelles constructions :
Orientations principales des bâtis

Bâti existant :
Bâti structurant

Bâti ancien à préserver :
Petit patrimoine
Ensemble bâti patrimonial

OSSATURE PAYSAGÈRE ET NATURELLE

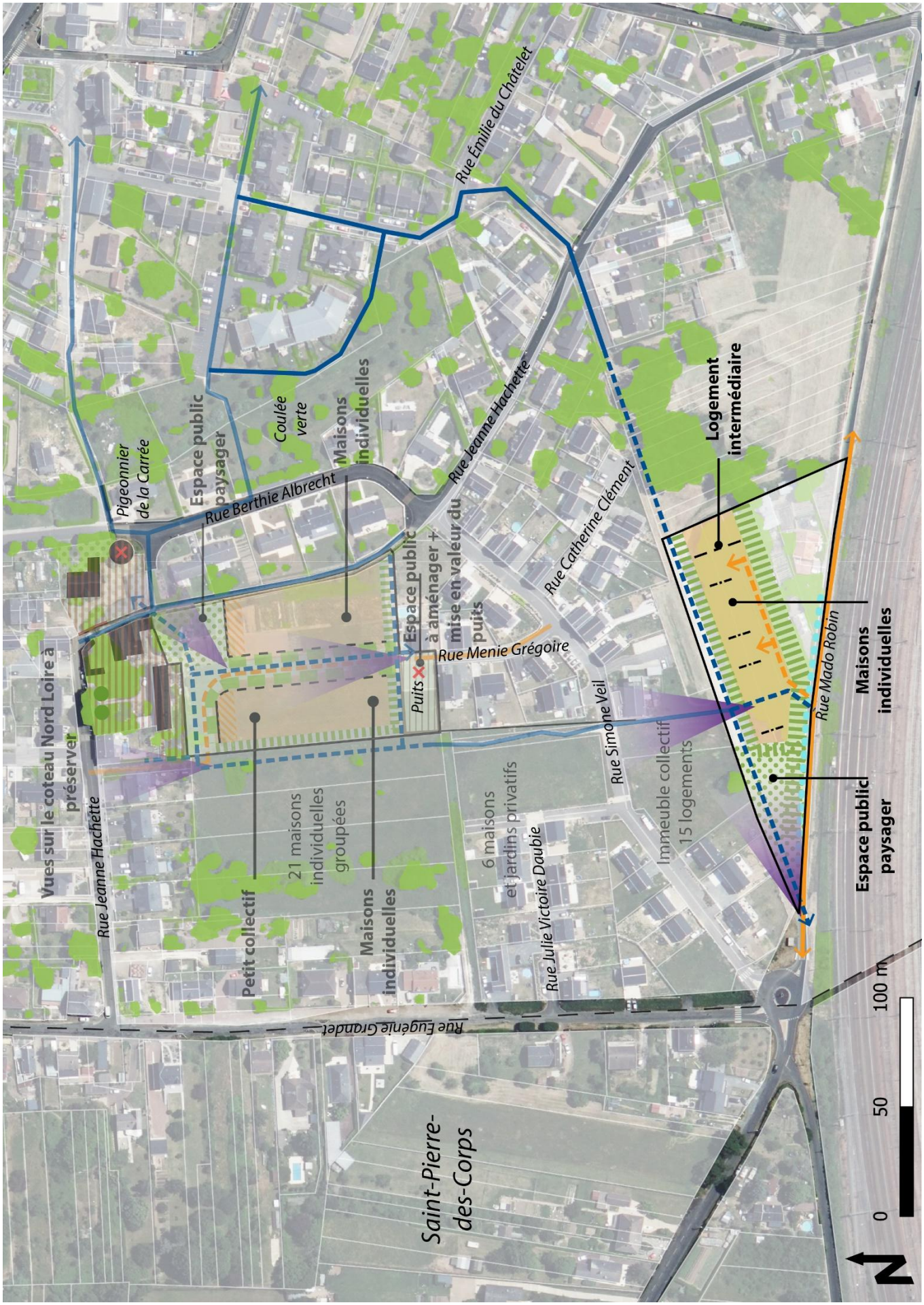
Existant à préserver :
Espaces verts, parcs, prairies
Espaces boisés, bosquets

A créer :
Traitement linéaire paysager
Espaces verts à créer et/ou renforcer

A valoriser :
Vues lointaines ou remarquables

PROGRAMMATION

Sites de projet en extension, à dominante :
Habitat


Rue Émilie du Châtelet
Pigeonnier de la Carrée
Espace public paysager
Coulée verte
Maisons individuelles
Rue Berthie Albrecht
Rue Jeanne Hachette
Logement intermédiaire
Rue Catherine Clément
Espace public à aménager + mise en valeur du puits
Puits
Rue Menie Grégoire
Vues sur le coteau Nord Loire à préserver
Rue Jeanne Hachette
Petit collectif
21 maisons individuelles groupées
Maisons individuelles
6 maisons et jardins privatifs
Rue Julie Victoire Daubie
Rue Simone Veil
Immeuble collectif 15 logements
Rue Mado Robin
Maisons individuelles
Espace public paysager
Rue Eugénie Grandet
Saint-Pierre-des-Corps
0
50
100 m
N

LA VILLE-AUX-DAMES : CHAMP DAVEAU

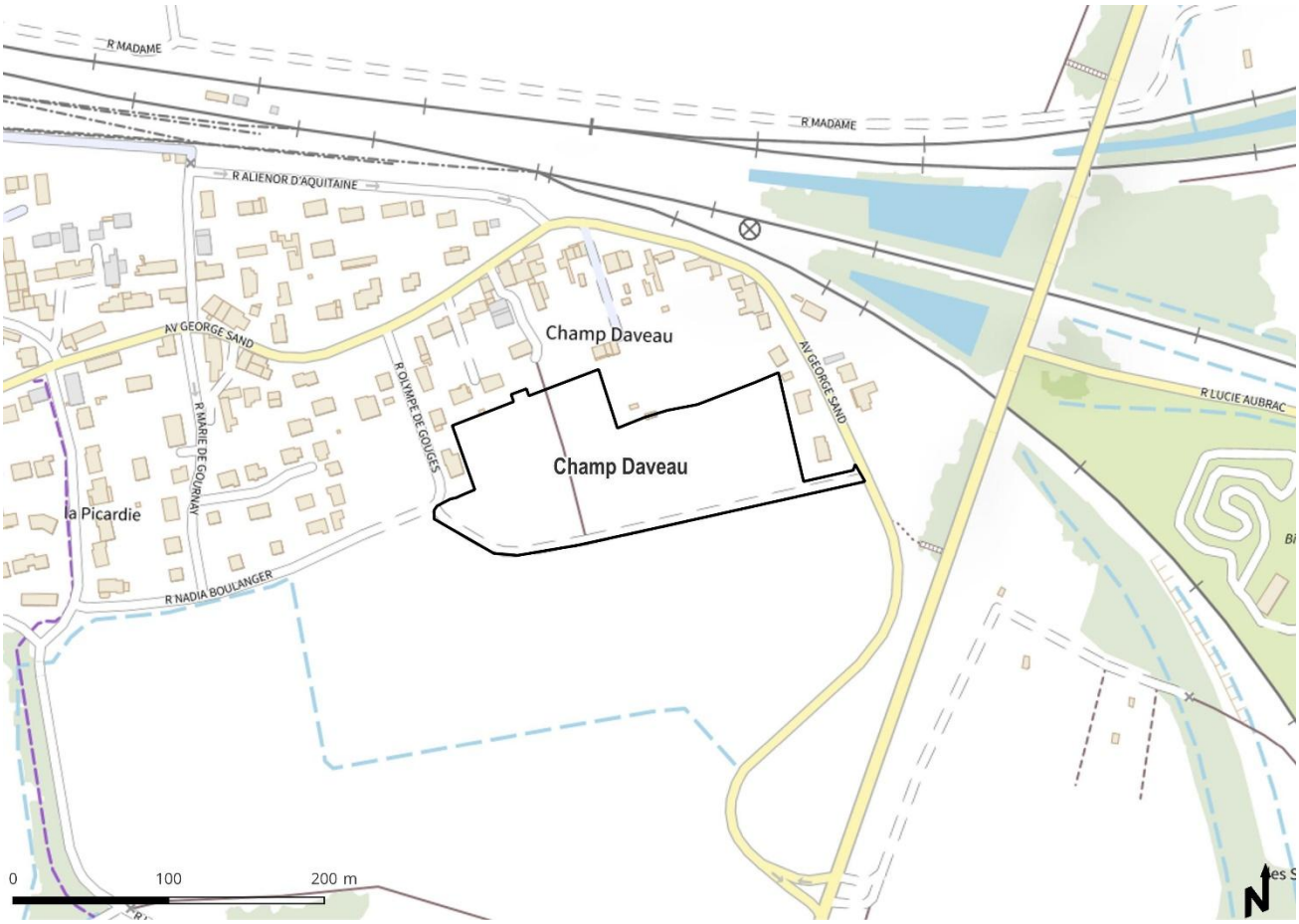
1_LE CONTEXTE

1.1_PRESENTATION DU CONTEXTE

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 des zones d'activité économique à l'ouest, une ouverture sur les champs cultivés et la RD 140 au sud, et un doublement d'infrastructures à l'est (RD 142 et ligne TGV).

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.

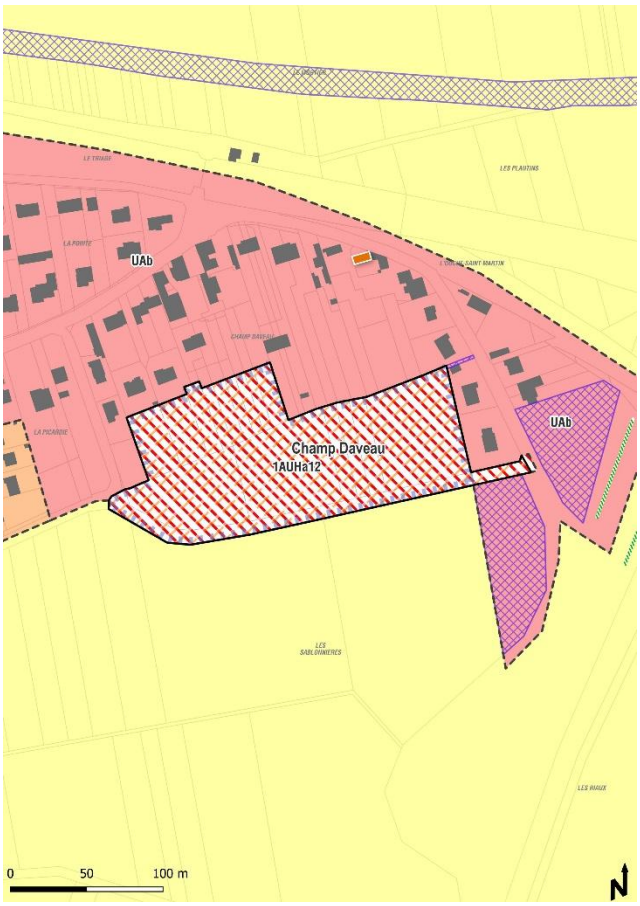
Ce cadre bâti historique et apaisé est à préserver, sans pour autant entraver le rôle urbain structurant de l'avenue George Sand qui le traverse d'est en ouest.



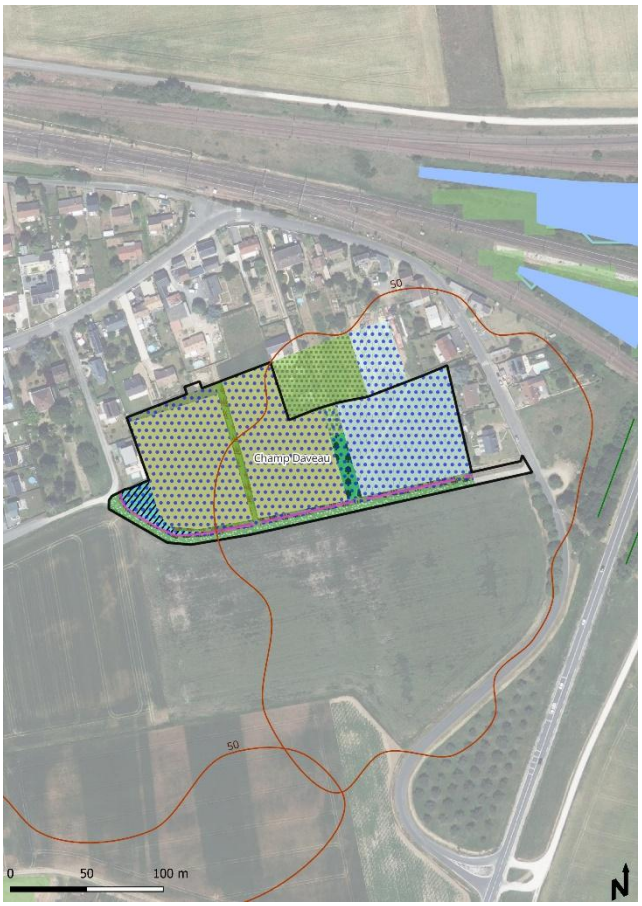
Plan de localisation

1.2_DESCRIPTION DU SITE

- **Superficie : 1,9 ha**
- **Plans de repérage :**



Zonage



Trame verte et bleue

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

Trame verte et bleue

Elément relais

Ouvert, humide ou boisé

Inventaire des habitats naturels

Culture
Prairie mésoxérophile à hygrocline fauchée
Végétation rase sur substrat minéral
Fossés et petits canaux
Friches vivaces mésophiles à mésoxérophiles
Jardins potagers de subsistance
Mégaphorbiaies eutrophes
Ourlet nitrophile à Ortie dioïque et Gaillet croisette
Prairies humides améliorées
Vergers

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.

La majeure partie du site est en secteur B_F du PPRI Tours Val de Luynes – zone inondable déjà urbanisée (B) en aléa fort (F). La frange sud-ouest est en secteur B_{TF} (aléa très fort). Ces secteurs sont constructibles sous réserve de prescriptions.

Un verger et une prairie mésophile de fauche constituent des éléments végétaux intéressants en bordure nord-ouest, hors périmètre d'OAP.

Un fossé longe le site au sud.

Des sondages pédologiques (5) ont fait apparaître le caractère humide d'une partie des terrains.

L'ensemble de la commune se trouve dans la varenne inondable entre Loire et Cher. Ce site est assez contraint, soumis à plusieurs facteurs de risques et de nuisances :

- Proximité des voies de chemins de fer au nord ;
- Qui s'ajoute à celle des infrastructures routières, les RD 142 et 140 étant très empruntées (déplacements pendulaires domicile-travail de et vers Tours Centre) ;
- Risque d'inondation par débordement de cours d'eau et remontée de nappe, avec des contraintes de constructibilité relevant du PPRI.



Vue 1 : vue aérienne sur le secteur, depuis le sud

1.3_LES ENJEUX IDENTIFIES

- **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**



Vue 2 : le secteur depuis l'avenue George Sand à l'est, en regardant vers l'ouest



Vue 3 : le secteur depuis la boucle avenue George Sand au sud, en regardant vers le nord

2_LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Une lisière de tissu rural, ouverte sur les champs et sur une entrée routière d'agglomération

Un travail de couture urbaine sera mené pour permettre une bonne articulation des nouveaux projets avec le tissu de maisons individuelles sur la partie nord du même ilot.

Il s'agira sur ce site :

- D'organiser et de maîtriser l'urbanisation des derniers sites urbanisables de la commune ;
- De prendre en compte le caractère inondable du site : orientation du bâti pour ne pas entraver l'écoulement de l'eau en cas de crue, atténuation de la vulnérabilité du bâti et des habitants par des choix constructifs innovants (exemple : construction sur pilotis pour permettre l'écoulement de l'eau en cas de crue, préserver l'intégrité des sols et leur fonctionnalité de zones humides), choix de matériaux adaptés, etc. ;
- De prolonger la façade urbaine en rive sud-est de la commune ;
- De renforcer le maillage viaire et développer les circulations douces ;
- De renforcer et diversifier l'offre en logements (dans la forme et la statut) et ce conformément aux objectifs du PLH.

Le traitement paysager devra tenir compte des nuisances sonores et de pollution, et fera en sorte de les limiter (filtres ou masques paysagers, notamment sur le sud et l'est du site).

Programmes de logements attendus sur ce site :
25 à 35 nouveaux logements
Maisons et habitat intermédiaire*

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

2.1_OSSATURE URBAINE ET DESSERTE

Composer une trame urbaine avec les contraintes et atouts du contexte

La forme urbaine devra correspondre à une logique de composition tirant parti des spécificités du site et des éléments structurants du futur projet (ouverture sur le grand paysage notamment). Le découpage parcellaire (surfaces et nombre de parcelles) devra permettre une mixité de formes bâties.

La prise en compte du risque constitue également un élément clé de composition, notamment en raison des densités limitées imposées par le PPRI (20% d'emprise au sol maximum pour les constructions à usage d'habitation).

Valoriser une lisière urbaine et paysagère, ouverte sur les champs au sud

La rue Nadia Boulanger et son prolongement est forment la voie de desserte principale du site, et l'unique accès en voiture aux futurs terrains urbanisés. Deux accès seront positionnés sur cette voie pour une desserte interne du secteur en boucle.

La requalification de cette voie s'accompagnera de la constitution d'une façade urbaine, qui ne se traduira pas par un front bâti continu, ou un alignement strict :

- Des retraits bâtis sont imposés, au profit d'un traitement paysager sur cette voie, qui intègrera aussi la gestion aérienne des eaux de pluie, en requalifiant le fossé existant en noue plantée ;

- Des perméabilités nord/sud donnant à voir la ville en profondeur pourront agrémenter la composition urbaine ;
- Les implantations des constructions sur rue se feront perpendiculairement à la voie de desserte sur la frange sud du secteur, pour préserver et mettre en valeur des percées visuelles vers la plaine agricole.

Proposer une « couture urbaine » avec le tissu rural au nord

Des connexions douces est-ouest et nord-sud seront intégrées dans la desserte globale du site, pour le rendre traversant et reconnecter les tissus bâtis voisins entre eux.

La connexion est-ouest reliant la rue Nadia Boulanger à l'ouest et l'avenue George Sand à l'est, traversera intégralement le secteur et s'accompagnera d'une bande paysagère : plantations de haies diversifiées et pluristratifiées, de part et d'autre du cheminement.

Prolonger le tissu résidentiel actuel par des typologies sensiblement plus denses

Le site pourra accueillir une mixité de typologies de logement, avec une répartition des densités comme suit :

- Des maisons individuelles et/ou de l'habitat individuel dense (maisons groupées, mitoyennes), sur la partie nord du secteur, en intérieur de quartier ;
- Des logements intermédiaires sur la frange sud, implantés et organisés de manière à mettre en valeur cette façade urbaine visible de loin, et à préserver des ouvertures visuelles à travers les constructions.

Mettre en œuvre les principes d'une architecture bioclimatique

Il s'agira d'assurer le confort d'hiver et d'été dans les futurs logements, en proposant des configurations favorisant les apports solaires et la ventilation naturelle, et limitant les déperditions thermiques.

Cette approche se traduira par des choix adaptés à chaque terrain, concernant notamment :

- L'orientation des constructions et leur volumétrie ;
- L'organisation et la répartition des ouvertures ;
- L'intégration de pergolas, balcons, loggias et de protections solaires sur les façades les plus ensoleillées.

Les aménagements paysagers aux abords des nouvelles constructions s'attacheront à :

- Proposer une diversité d'essences et de strates, afin d'assurer une présence végétale tout au long de l'année ;
- Favoriser des arbres caducs aux abords des façades les plus ensoleillées des logements, pour apporter de l'ombre en été et laisser passer les rayons du soleil l'hiver.

2.2_OSSATURE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Mettre en valeur une interface paysagère, entre plaine agricole et faisceau ferroviaire

La définition ou requalification de la frange urbaine en limite sud du site, s'appuiera sur les qualités naturelles et paysagères du contexte. Le traitement de la zone de contact avec l'espace agricole inondable (figé dans sa destination) constitue un enjeu fort.

La requalification de la voie en limite sud devra donc prendre en compte cette situation particulière d'interface. Tout en assurant sa fonction de desserte principale, son aménagement mettra en avant le caractère champêtre du site, avec par exemple :

- La préservation du fossé en lisière du site, en assurant un recul des constructions, et sa revalorisation en noue paysagère, qui pourra être poursuivie d'un maillage plus complet de noues en intérieur de site, le long des cheminements doux (gestion aérienne des eaux pluviales, visible et valorisée) ;
- L'utilisation d'accotements enherbés ;
- Le recours à des plantations « aléatoires » alliant strates herbacées, arbustives et arborées, sous formes de bouquets, cépées, ou encore de haies d'essences diversifiées en accompagnement des limites séparatives ;

On évitera en revanche le recours à des arbres d'alignement, qui formeraient un ordonnancement trop rigide et urbain, et iraient à l'encontre de la porosité ville-champs recherchée.

Dans le même sens, le profil en travers de la voie n'intègrera pas de stationnement longitudinal, ou uniquement ponctuellement.

Proposer une articulation paysagère sur la limite nord

Cette accroche passera par un traitement de bande paysagère sur les fonds de parcelles (maintenus en tant que fonds de jardins sur les limites séparatives), et par l'intégration d'un espace vert ou parc public, sur le sud-ouest du secteur, à proximité des habitations déjà en place.

Protéger la zone humide et compenser les incidences résiduelles

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

Ce site est concerné par l'OAP Trame Verte & Bleue

3_PLAN

LÉGENDE

Périmètre d'OAP

MAILLAGE ET DESSERTE, ESPACE PUBLIC

Existant :
- Voie de desserte existante
- Arrêt transport en commun
- Ligne de chemin de fer

A créer :
- Voie de desserte à créer
- Point d'accès à créer
- Maillage doux à créer et/ou compléter

STRUCTURE BÂTIE

Bâti ancien à préserver :
- Bâti historique et patrimonial
- Ensemble bâti patrimonial

Nouvelles constructions :
- Implantation du bâti en retrait
- Implantation du bâti en retrait avec traitement paysager
- Orientations principales des bâtis

OSSATURE PAYSAGÈRE ET NATURELLE

Existant à préserver :
- Espaces boisés, bosquets
- Arbres exceptionnels / repères / marqueurs
- Alignements d'arbres
- Bassins de rétention ou d'infiltration des eaux de pluie

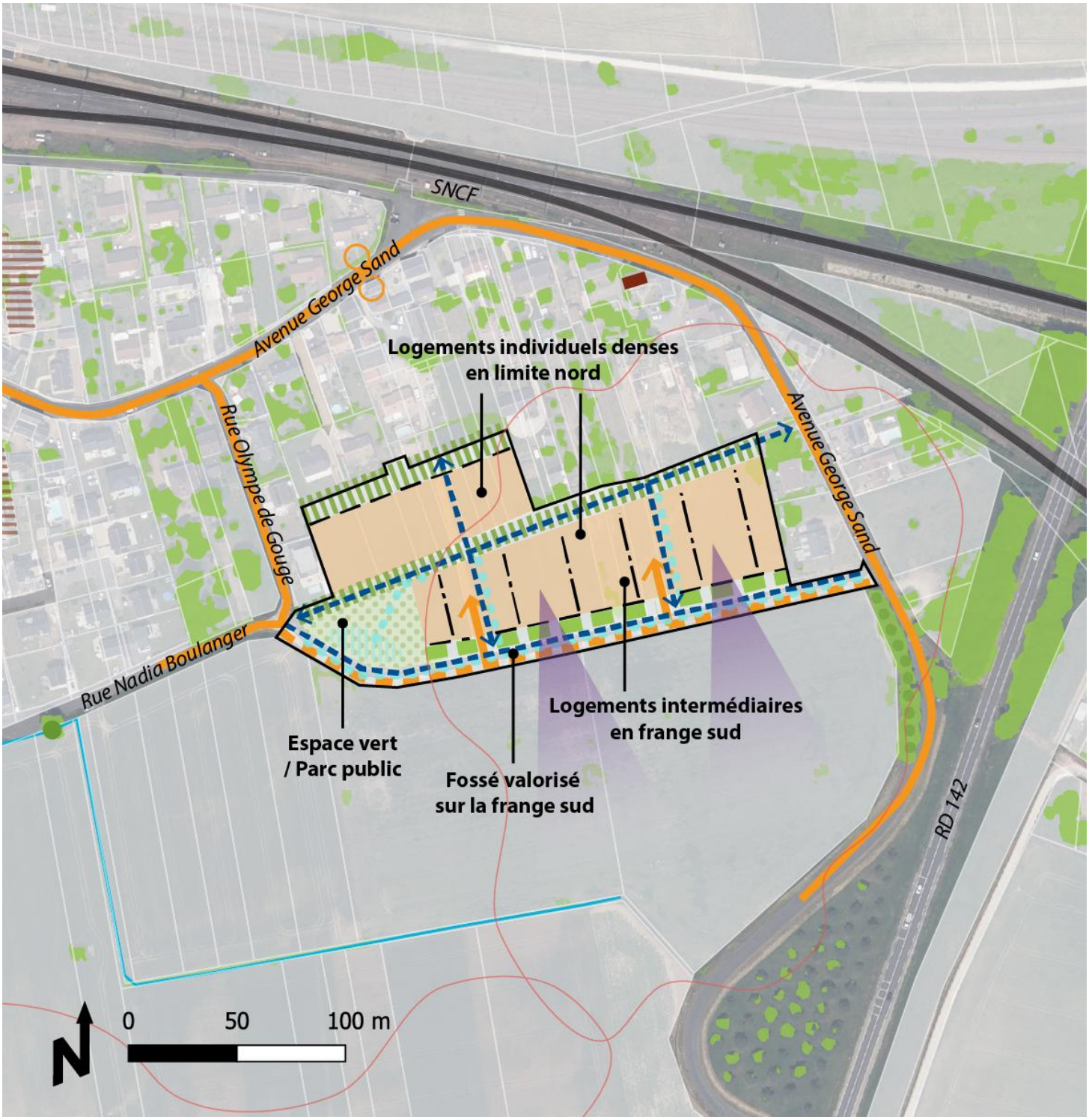
A créer :
- Traitement linéaire paysager
- Espaces verts à créer et/ou renforcer

A prendre en compte :
- Topographie (courbes de niveau / pas de 5m)

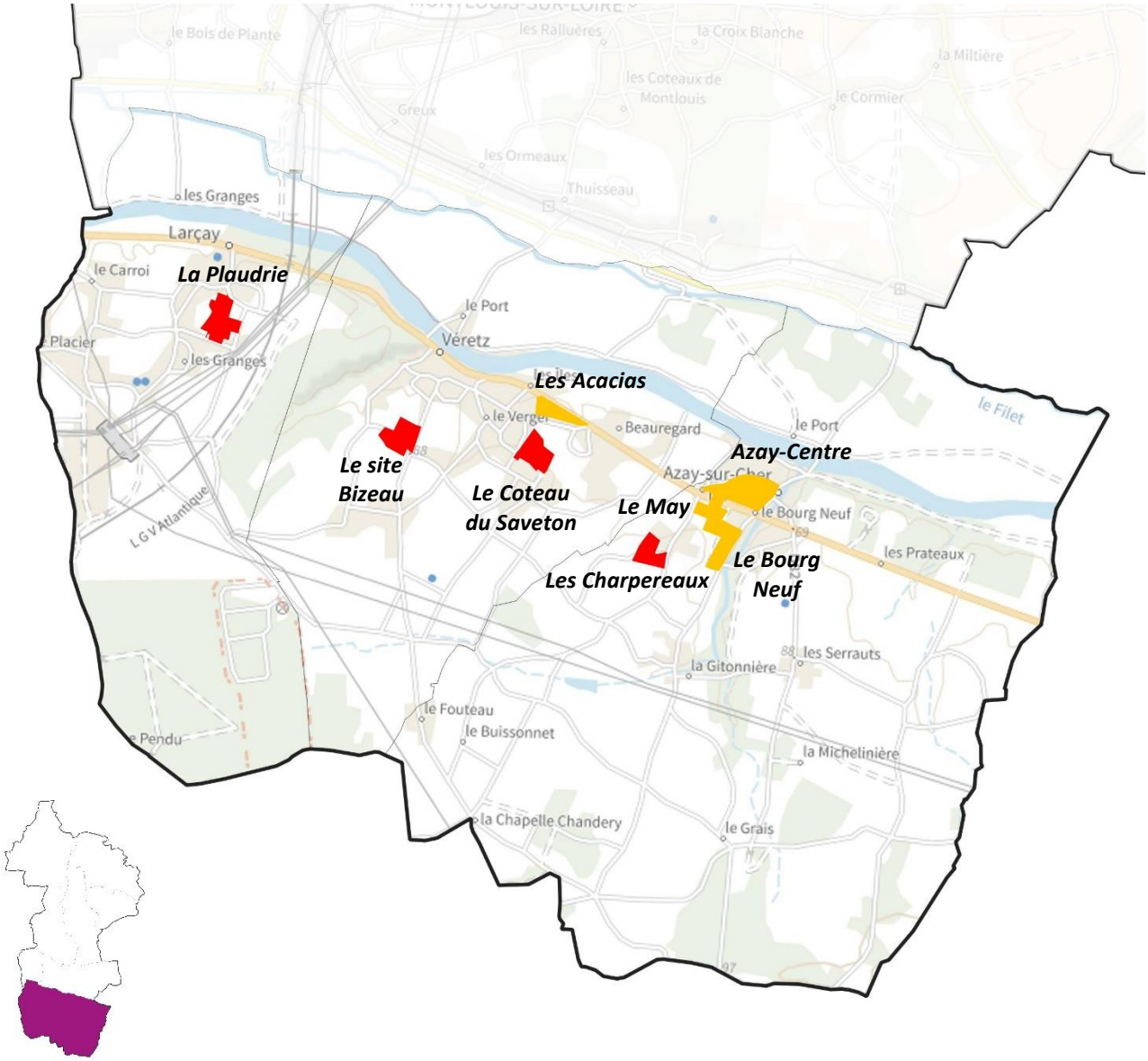
A valoriser :
- Parcours de l'eau
- Vues lointaines ou remarquables

PROGRAMMATION

Sites de projet en extension, à dominante :
- Habitat


SNCF
Avenue George Sand
Rue Olympe de Gouge
Rue Nadia Boulanger
Avenue George Sand
RD 142
Logements individuels denses
en limite nord
Logements intermédiaires
en frange sud
Espace vert
/ Parc public
Fossé valorisé
sur la frange sud
N
0
50
100 m

CHAPITRE 2 : LE SUD CHER



Plan de localisation des sites d'OAP

Site en renouvellement urbain

Site en extension

LARÇAY : LA PLAUDRIE

DESCRIPTION DU SITE

Les dispositions figurant dans la « Description du site » ont valeur de rapport de présentation ; elles ne sont pas opposables. Elles expliquent les choix retenus pour établir l'orientation d'aménagement et de programmation et ainsi faciliter l'instruction.

Localisation du secteur et contexte

- Secteur d'OAP
- Centre commercial
- Habitat récent
- Exploitation agricole
- Zone de virage « accidenté »
- Secteur de jardins paysagers
- Ligne HT et piliers
- Secteur d'habitat mixte (traditionnel et pavillonnaire)
- Limite d'urbanisation
- Boisements qualitatifs



Ce site est d'une surface globale de 8.4 ha.
Le secteur se situe sur l'amorce du plateau à proximité des boisements liés au coteau. Le site est entouré par des voies de circulation de quartier qui favorisent sa liaison à l'ensemble du secteur. L'absence de voie traversant le périmètre permettra de concevoir des modes de déplacements doux et de respecter une continuité paysagère avec les parties Nord et Est. Le centre commercial se trouve à environ 1km à vol d'oiseau, du secteur. Ce pôle de commerces permet d'offrir des services de proximité aux résidents (boulangerie, charcuterie, pharmacie...) ; il a matière à se développer.
Le site s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables proposant de préserver le cadre de vie harmonieux de la commune (qualité paysagère : topographie, coteau, boisements) tout en permettant l'accueil de nouveaux habitants.



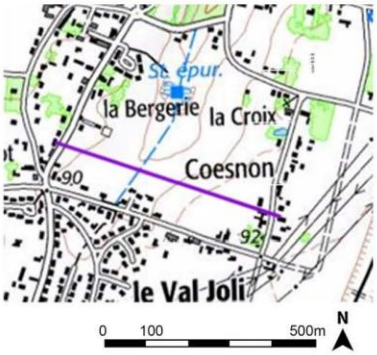
L'environnement

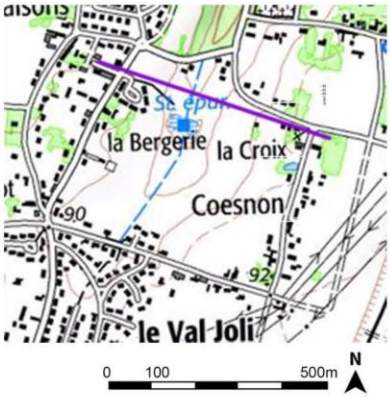
En matière d'environnement, le site est entièrement constitué de cultures agricoles présentant un faible potentiel d'accueil pour la biodiversité. Etant donné que le site a été enclavé par l'enveloppe urbaine, le déplacement des espèces est d'ores et déjà contraint.

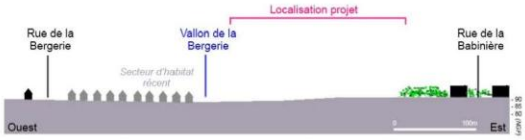
Le site fait partie d'une zone potentiellement humide selon la prélocalisation du SDAGE Loire-Bretagne, nécessitant une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (noues, bassins...).

Topographie

La topographie est un peu marquée et n'entraîne que de légères contraintes pour l'aménagement futur.
Le terrain présente un dénivelé direction Sud-Ouest de 3% et 5%. Les pentes sont davantage accentuées à l'Est







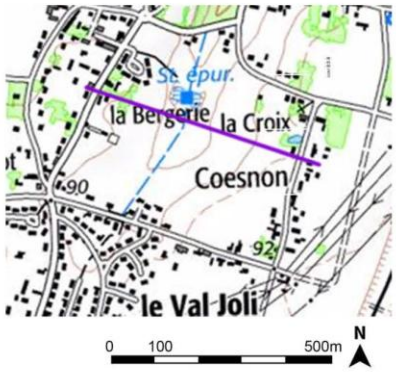


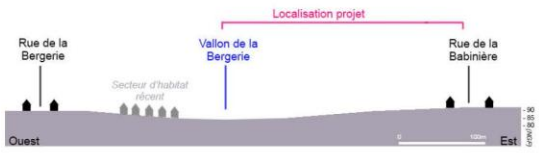
Formes urbaines

Le contexte bâti est constitué d'un tissu de maisons individuelles accompagnées d'une végétation régulière. Les habitations perceptibles depuis le site sont des maisons individuelles souvent d'un simple niveau avec des combles parfois aménagés. La partie à l'Ouest du périmètre de l'OAP fait l'objet de récentes implantations d'habitat dense dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (la Bergerie). Ces constructions ne présentent pas de caractéristiques liées à la préservation du patrimoine architectural. La partie à l'Est dispose d'un habitat plus ancien et plus identitaire, il se trouve en limite d'urbanisation.

En matière de morphologie urbaine, le bâti à proximité est implanté de la façon suivante :

Implantation orthogonale du bâti autour de la cour intérieure avec ouverture sur rue. Implantation par le pignon de manière perpendiculaire à la voie ou parallèle à la voie en retrait de celle-ci





Coupes de principe sur le secteur de la Plaudrie



Type d'habitation plus ancien à proximité du site (limite Est).

En matière de volumétrie, les toitures ont des pentes moyennes (environ 45°). Il est possible de trouver également des toitures à pentes plus accentuées et réalisées en tuiles plates, ardoises ou encore en tuiles à emboitement.
Les façades sont de ton clair ; couleur pierre ou sable de pays, ou encore à pierres vues. De manière générale, la forme des constructions est simple.

Les constructions existantes sont assez diverses dans leurs éléments constitutifs ; souvent, l'habitat récent rompt avec les constructions anciennes pourvues d'ornements.
La variété d'ordonnancement élargit les possibilités des futures constructions : pente comprise entre 45 et 60°, coyau, chaînage d'angle, lucarnes à fronton, engagée, rampante…, pierres de taille ou moellons en façades, briques parfois, chainage d'angle, linteau bois, couverture en ardoises ou en tuiles, ligne de faitage en tuile, corniche, …



Rue de Cangé : maison bourgeoise.



Rue de la Babinière : façades à pierres vues, encadrement en tuffeau, toiture en petites tuiles plates.



Rue de la Babinière : enduit couleur sable de pays, encadrement en pierre de taille, pente de toit supérieure à 50°.

Les principes directeurs pour l'aménagement

- Ce secteur a connu une récente urbanisation le long de la rue de la Bergerie, il convient de valoriser le quartier et de le concevoir de manière cohérente dans son aménagement futur.
- Le secteur est une frange à deux types d'urbanisation : une partie plus ou moins ancienne le long de la rue de la Babinière, et une partie récente vers l'Ouest qui est en cours de construction (la Bergerie). Pourvu d'une qualité paysagère, ce secteur doit permettre d'optimiser le foncier tout en conservant un cadre paysager fort qui intègre la maîtrise des eaux pluviales et un espace récréatif de qualité.
- Les implantations des formes urbaines sur ce secteur devront respecter l'identité urbaine de Larçay, et créer du lien entre les deux formes du bâti qui existent. Cela s'appuie aussi sur le paysage, la topographie du site et les vues ouvertes sur les espaces agricoles et naturels.
- Dans l'esprit de l'identité paysagère, l'aménagement de ce secteur est l'opportunité de créer de nouveaux espaces paysagers ; corridors verts entre les espaces construits.
- Le quartier permet de bénéficier d'une vue de qualité sur le paysage environnant. L'enjeu est de valoriser ces vues dans la composition du quartier d'habitations en s'appuyant sur le paysage urbain et végétal et de concevoir des espaces publics qui permettent de ne pas l'obstruer. Les hauteurs choisies pour les bâtiments seront également primordiales et respecteront la topographie.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les dispositions figurant dans la partie « Orientation d'aménagement et de programmation » sont opposables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements et exhaussements de sol et aux ouvertures d'installations classées pour l'environnement.

Les conditions d'aménagement

1. Mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur accueillera principalement de l'habitat, il pourra accueillir également des activités artisanales, commerciales et de services compatibles avec l'habitat et avec l'aménagement du quartier. La vocation de ce site est, avant tout, d'accueillir de nouveaux logements en préservant le cadre paysager de qualité.

Environ 163 logements sont envisagés (ce chiffre prend en compte des logements réalisés pour une résidence accessible aux seniors). Le nombre de logements pourra évoluer en fonction des besoins définis dans les années futures.

Les constructions d'habitations pourront être notamment des maisons individuelles, des maisons accolées, des logements intermédiaires…

En matière de fonction sociale du logement, les volumétries et l'organisation de la construction sur la parcelle pourront être évolutives pour répondre aux besoins des familles (extension, agrandissement, ...) ou de l'évolution du logement pour l'intégration d'une activité professionnelle au sein de l'habitat (exemple : bureau, prestation de services ...).
Il est envisagé d'accueillir une résidence adaptée pour les seniors autonomes de manière à répondre à la demande. Il est entendu par « adaptée », des logements pour une 1 à 2 personnes (accessibles en rez-de-chaussée), des espaces communs aménagés pour l'ensemble des personnes qui habiteront la résidence (salle commune, salle pour des repas de famille, anniversaire, jardins et/ou potagers partagés…). Ainsi, les personnes pourraient bénéficier des services de proximité et se déplacer à pied jusqu'au centre commercial.

Ce programme pourra évoluer en fonction des besoins définis dans les années futures et ceci en fonction du calendrier de réalisation des opérations.

2. Qualités architecturales, urbaines et paysagères

L'ambiance attendue

Prioriser « l'esprit de quartier » par :

- l'implantation des constructions au cœur d'un îlot paysager au sein de l'enveloppe urbaine de la commune,
- la création d'espaces partagés (potagers, espaces verts…), lieux de convivialité et d'échanges qui doivent permettre de continuer la trame des espaces publics,
- les cheminements doux qui bordent ou traversent le quartier pour l'insérer dans une dynamique de déplacements.

Ce secteur s'inscrit dans la continuité des secteurs d'habitat environnants. La recherche d'un esprit de quartier sera valorisée grâce à la création d'un espace public central, fédérateur de rencontres et de convivialité.

L'intimité des futures constructions par rapport au voisinage sera recherchée afin de conserver le caractère du site. Ce point pourra être résolu grâce à l'implantation, l'organisation intérieure de l'habitation ou encore par les réponses architecturales et paysagères (traitement du seuil d'entrée, plantation pour animer et préserver les vues).

Hauteur des constructions

- La hauteur sera modulée pour garantir l'intégration des constructions dans l'environnement visuel en cohérence avec la topographie du site.

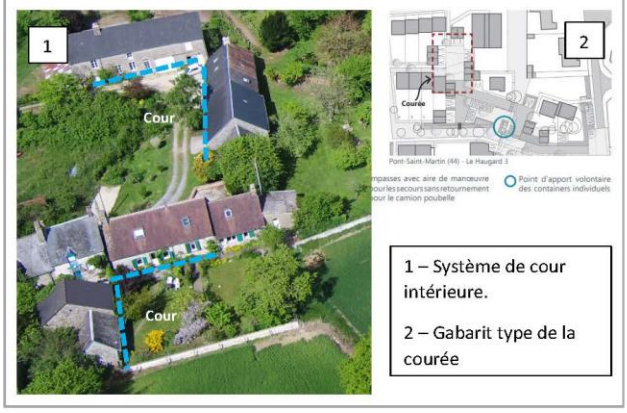
Implantation et volumétrie

- L'implantation du bâti permettra d'assurer une continuité avec les caractéristiques architecturales des ensembles bâtis voisins de telle sorte à créer un lien entre le bâti ancien et le bâti plus récent (implantation en courée, implantation en îlot…).
- Les constructions seront préférablement orientées de façon à bénéficier au maximum de la lumière naturelle et des apports solaires.

Paysage et espaces publics

- Une trame végétale sera plantée en limites des rues existantes qui bordent l'OAP pour créer un espace tampon avec les habitations actuelles.
- Des haies ou les haies d'alignements d'arbres seront valorisés le long des voies principales afin de contribuer à la qualité paysagère.

Illustrations :



1 – Système de cour intérieure.

2 – Gabarit type de la courée

- L'aspect paysager du site sera valorisé par la création d'un espace vert ; il contribuera à la gestion des eaux pluviales sur le territoire.
  - **L'espace vert central – la structure verte des quartiers** : Cet espace public majeur correspond au prolongement de l'axe vert venant du coteau vers l'espace agricole et le plateau.
    - Il sera le lieu de convergence et le noyau central sur le plateau.
    - Il pourra être composé de plusieurs secteurs rythmant l'usage des lieux : des cheminements doux, des espaces de détente, des espaces de promenade et de jeux, des équipements de plein air…

- Ces vocations multiples doivent être utiles et fonctionnelles : jardins cultivés et/ou partagés par les habitants, vergers collectifs, jeux pour les enfants, parcours sportifs… Cet espace public central pourra être un lieu d'accueil de manifestation.
- Il sera bordé de logements dont l'intimité sera préservée ; ils bénéficieront de la proximité immédiate des jardins.
- Ce parc assurera les liaisons douces entre les futurs quartiers et ceux existants.

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Eaux pluviales

- Si la nature du sol le permet, privilégier l'infiltration de tout ou partie des eaux pluviales sur la parcelle,
- Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, la gestion des eaux pluviales se fera par la rétention d'un volume d'eau ruisselée, de préférence à ciel ouvert, avant le rejet régulé au réseau de manière à assurer un débit de fuite maximal de 10 l/s/ha.
- Les surfaces imperméables seront réduites : un effort particulier sera mené pour utiliser des matériaux drainants pour les revêtements de sol (favoriser l'infiltration des eaux de pluie pour les voiries).
- Les cuves de stockage des eaux de pluie pourront être installées sur les parcelles.

Environnement

- En termes de biodiversité, l'espace vert central favorisera la mise en place d'un corridor semi-naturel pour améliorer le passage de certaines espèces.
- Le recours aux énergies renouvelables est encouragé.
- Le gabarit et l'implantation des constructions seront rationnels pour gérer au mieux les questions énergétiques et les apports solaires.

4. Voies - desserte – stationnements – réseaux

Pour l'ensemble des réseaux, l'emplacement des bassins de rétention ou autres systèmes sera positionné de manière la plus judicieuse possible en fonction des études techniques réalisées.

Desserte

Le site pourra être desservi par :

- La rue de la Croix,
- La rue de la Babinière,
- La rue de Cangé,
- La rue des Anciens Combattants (par le quartier de la Bergerie),
- Les voies internes du site qui seront aménagées lors de l'urbanisation.

Les aménagements pour les modes doux

- Les cheminements permettront les déplacements à pieds, à vélo, … pour l'ensemble du quartier. Dans cette perspective, ils seront en connexion avec les espaces communs (placettes, espaces paysagers). Leur trajet sera sécurisé lorsqu'ils sont parallèles aux voies principales ou croisent les voies de circulation des véhicules motorisés.
- Au moins une voie douce sera réalisée, du Nord au Sud, entre le nouveau quartier et celui de la Bergerie, en plus d'une voie douce en continuité de la rue des Anciens Combattants. Elles permettront de lier l'ensemble des secteurs urbains. De petites voies douces perpendiculaires viseront à connecter l'ensemble du site afin de compléter un maillage doux connecté à l'existant.

Voirie

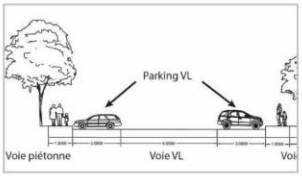
- La voie de desserte principale du quartier pourra s'effectuer par la création de voies doublées de cheminements piétons pour favoriser le partage de l'espace ; dans ce cas, une hiérarchisation des voies sécurisera les déplacements.
- La recherche de connexions avec les voies existantes des quartiers avoisinants est essentielle et privilégiée. Elles s'inscriront dans une continuité de déplacement.
- Les voies secondaires seront d'un gabarit moindre par rapport aux voies principales ; elles seront traitées en espace partagé pour les piétons, les 2 roues et les voitures. Dans ce cas de figure, les piétons restent prioritaires.

Stationnement pour les habitations et les visiteurs

- La réflexion est orientée vers la création de plusieurs petites unités de stationnements réparties sur la totalité du secteur à aménager.
- Le stationnement sera réparti en petites et moyennes unités.
- Pour l'habitat, le stationnement pourra s'effectuer sur la parcelle ou regroupé pour certains îlots (espaces regroupés). Le choix relatif au mode de stationnement devra être en cohérence avec le type de logement. De manière générale, l'espace dédié à la voiture sera majoritairement paysagé.
- Le projet sera l'occasion de répondre à la nécessité de mutualisation des stationnements pour des fonctions complémentaires, sur un même site.
- Des stationnements pour les vélos seront préférablement protégés par un auvent, ils pourront se situer à proximité du mail piéton. Ils seront intégrés à l'environnement.

Aire de partage : lieu où sont présents plusieurs modes de transports (cycles, covoiturage, piétons, stationnements VL)

- Une zone de stationnement accueillant du covoiturage pourra être envisagée avec l'aménagement d'un carrefour Rue de la Croix.
- Les cheminements pour les piétons à proximité de l'aire de partage, seront différenciés physiquement de l'espace dédié aux véhicules (ex. : haie vive). Ils pourront ouvrir sur le mail piéton qui permettra d'accéder à l'entrée du quartier et desservira l'espace vert central.
- Tous les croisements sur l'aire de partage seront sécurisés en faveur des piétons.



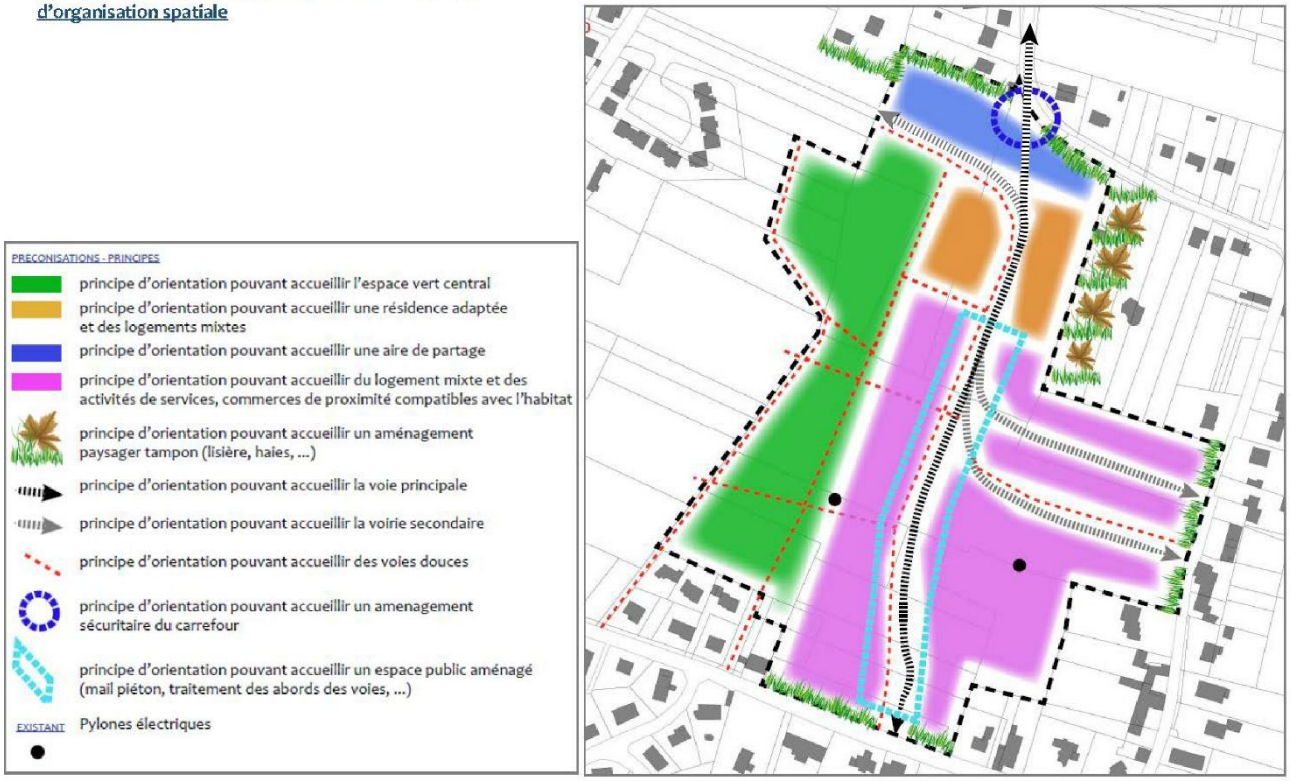
Exemple d'aménagement de voirie - Conception PURBS





A gauche : Exemple de stationnements vélo couverts - photo PURBS
A droite : Exemple de stationnement carport paysager – source web

Schéma d'aménagement : principales caractéristiques d'organisation spatiale



VERETZ : LE SITE BIZEAU

1_LE CONTEXTE

1.1_PRESENTATION DU CONTEXTE

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, notamment suite à la forte croissance périurbaine des années 1970.

C'est ainsi que s'est formée la polarité de plateau autour de la ZAC de la Guérinière dans les années 1980, qui 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.

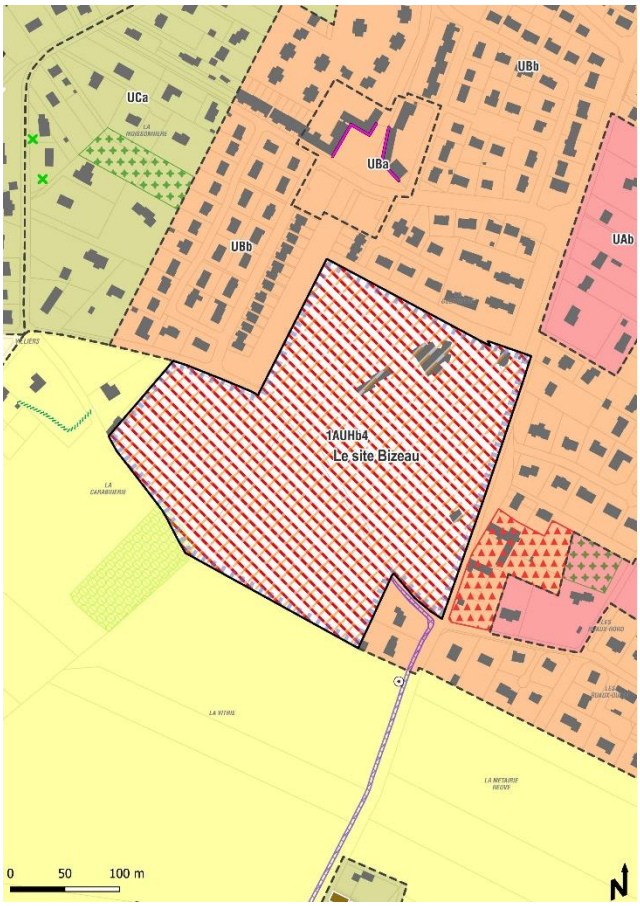
Les aménagements se sont poursuivis sur le sud de cette place, avec une quinzaine de logements intermédiaires locatifs livrés au premier semestre 2024. Dans le prolongement immédiat au sud, le site qui fait l'objet de cette OAP regroupe, en sortie de centre-bourg, des terrains sportifs et équipements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



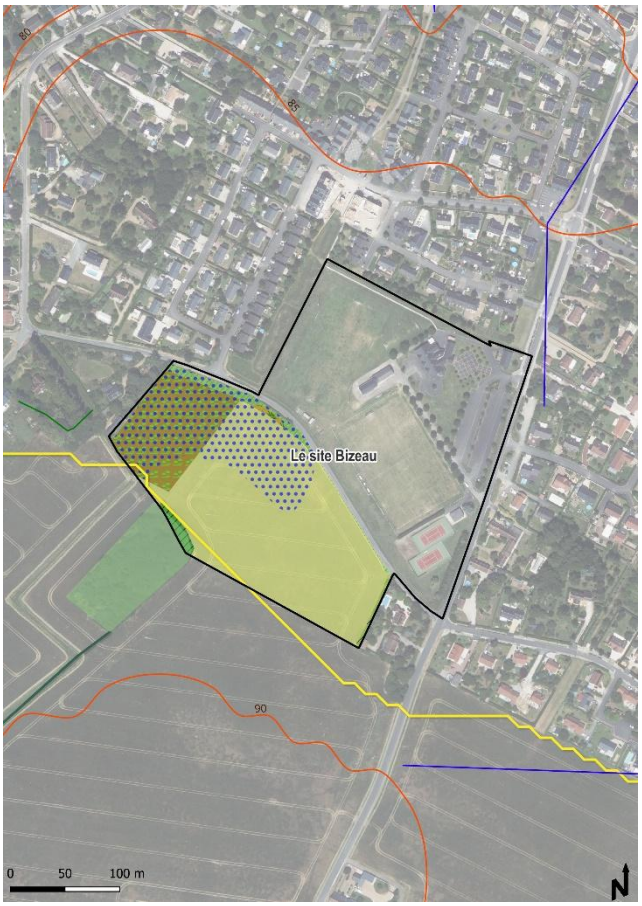
Plan de localisation

1.2_DESCRIPTION DU SITE

- **Superficie : 7,7 ha**
- **Plans de repérage :**



Zonage



Trame verte et bleue

Périmètre OAP
Courbes de niveaux
Axe préférentiel de ruissellement
Zone humide avérée
Haie, ripisylve

Trame verte et bleue

Elément relais

Ouvert, humide ou boisé

Corridor

Calcicole

Inventaire des habitats naturels

Culture
Prairie sub-rudérale mésophile à Liseron des champs et Chiendent rampant
Roncier
Chênaies et chênaies/hêtraies acidophiles atlantiques
Prairies mésophiles acidiclines

Entre la ZAC de la Guérinière et le chemin de la Carabinerie, sont regroupés les équipements suivants :

- La salle Bizeau (salle des fêtes polyvalente) et son parvis ;
- Une maison des associations ;
- Deux terrains sportifs (foot) et entre les deux, le local du Football Club de Véretz-Azay (vestiaires) ;
- Deux terrains de tennis extérieurs ;
- Un parking extérieur mutualisé pour l'ensemble de ces équipements.

Le périmètre de l'OAP s'étend au sud pour englober des champs cultivés le long du chemin de la Carabinerie, une prairie mésophile et des fourrés/ronciers au nord-ouest, et une hêtraie au sud.

Des sondages pédologiques ont par ailleurs mis en évidence la présence d'une zone humide sur une partie ouest du site. Et un corridor écologique de la sous-trame calcaire passe en lisière du site.



Vue 1 : le secteur depuis le chemin de la Carabinerie en regardant vers l'est



Vue 2 : le secteur depuis le chemin de la Carabinerie en regardant vers l'ouest

1.3_LES ENJEUX IDENTIFIES

- **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**



Vue 3 : le secteur depuis la rue Victor Schoelcher (en impasse) en regardant vers le sud



Vue 4 : la salle E. Bizeau depuis l'avenue de la Guérinière (RD 85)

2_LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Un quartier ouvert sur le paysage agricole, organisé autour d'équipements structurants

La polarité actuelle autour de la Place des Droits de l'Homme sera confortée, et la vocation sportive et de loisir du site sera préservée, par :

- La restructuration de la Salle Bizeau (actuelle salle des fêtes, pouvant être amenée à accueillir de nouveaux équipements publics) ;
- Le maintien d'un terrain sportif (sur les deux actuels), qui sera déplacé au sud du chemin de la Carabinerie.

Les autres projets sur ce site poursuivront la vocation résidentielle de cette frange urbaine, avec des programmes d'habitat de densité variable, et des espaces verts : une place importance leur sera accordée, en s'appuyant sur le renforcement de la coulée verte existante (nord-sud) et l'ouverture sur les grandes prairies agricoles en lisière sud.

Programmes de logements attendus sur ce site :
60 à 90 logements,
Maisons, habitat intermédiaire* à collectif

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

2.1_OSSATURE URBAINE ET DESSERTE

Restructurer l'axe nord-sud de l'avenue de la Guérinière (RD 85)

Un traitement paysager accompagnera les futures opérations le long de cet axe, pour conforter sa surlargeur actuelle, et en faire une avenue verte et aérée en entrée/sortie des secteurs urbanisés. Cette requalification de l'avenue de la Guérinière (route d'Esvres) se fera en faveur des modes doux, jusqu'au hameau de la Vitrie au sud.

Cette bande verte sur le côté ouest de l'avenue, qui prolongera celle existante plus au nord jusqu'à la rue Martin Luther King, permettra aussi de ménager des ouvertures visuelles et des accès vers les équipements proches, et de prolonger les déplacements doux le long de cet axe important, soumis à un trafic routier régulier.

Les constructions qui s'implanteront au sud de l'actuelle Salle Bizeau sur l'avenue, respecteront donc un retrait important, en continuité avec le traitement de front urbain de la rue Robert Bernard au nord.

Poursuivre le maillage de cheminements doux pour assurer une desserte apaisée

La coulée verte nord-sud, qui relie le site au groupe scolaire en entrée de plateau, est un axe doux structurant pour la commune. Elle sera donc à prolonger jusqu'aux futurs équipements au sud.

Le maillage doux sera complété sur tout ce secteur de projet, pour desservir et connecter entre elles les différentes opérations de logements aux commerces, services, équipements, et à leur contexte proche. Ces connexions douces se raccrocheront aux venelles et cheminements existants.

Des cheminements seront également prévus en boucle sur le secteur, pour compléter ce maillage sur les lisières agricoles au sud et les franges urbaines au nord.

Optimiser la desserte viaire des futurs aménagements

On cherchera à se raccrocher le plus possible aux voies existantes : avenue de la Guérinière, chemin de la Carabinerie et prolongement de la rue Victor Schoelcher au nord.

Le nombre d'accès et les linéaires de voiries à créer seront optimisés, et on cherchera à mutualiser les stationnements entre équipements, services, commerces et nouveaux programmes de logements.

Le chemin de la Carabinerie sera amené à être restructuré, car il desservira à terme des équipements et/ou espaces verts au sud, et un secteur résidentiel et d'équipement au nord.

Sur cette voie de desserte secondaire, le caractère rural, paysager et apaisé sera mis en avant. Aussi, les constructions s'implanteront :

- Sur la frange nord plus urbaine et dense, en retrait marqué de la voie pour laisser place à un traitement paysager qualitatif (espaces enherbés et plantations basses permettant des vues dégagées) ;
- Sur la frange sud, plus ouverte mais pouvant accueillir ponctuellement un ou plusieurs équipements, en retrait également mais moins important.

Les bosquets et plantations existantes seront préservés dans la mesure du possible au sein des espaces verts ou des jardins privés des futurs projets.

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

La polarité déjà constituée sur la place des Droits de l'Homme et son marché, sera confortée par une offre complémentaire en équipements sur ce secteur sud du plateau urbanisé : l'actuelle Salle Bizeau sera amenée à être réhabilitée, et/ou fera l'objet d'une extension, ou d'une démolition / reconstruction pour maintenir ici une vocation culturelle et/ou de loisirs.

Des percées visuelles seront préservées et mises en valeur vers ses façades principales et son parvis, en particulier depuis l'avenue de la Guérinière et le chemin de la Carabinerie.

On veillera à la bonne cohabitation entre logements et programmes publics, en cherchant à limiter les nuisances sonores, conflits d'usage ou de desserte à l'échelle du quartier.

Proposer des typologies d'habitat nouvelles et diverses

Le secteur regroupera des typologies individuelles denses (maisons mitoyennes, maisons en bande) et des logements intermédiaires à collectif, en continuité avec les opérations récentes au sud de la Place des Droits de l'Homme.

Une graduation des formes et densités bâties sera recherchée dans les programmes de logements, en allant :

- De typologies plus denses et collectives aux abords de la place des Droits de l'Homme ;
- À des formes d'habitat individuelles ou intermédiaires sur la pointe sud-est du secteur, en se rapprochant de la lisière entre ville et campagne.

Mettre en œuvre les principes d'une architecture bioclimatique

Il s'agira d'assurer le confort d'hiver et d'été dans les futurs logements, en proposant des configurations favorisant les apports solaires et la ventilation naturelle, et limitant les déperditions thermiques.

Cette approche se traduira par des choix adaptés à chaque terrain, concernant notamment :

- L'orientation des constructions et leur volumétrie ;
- L'organisation et la répartition des ouvertures ;

- L'intégration de pergolas, balcons, loggias et de protections solaires sur les façades les plus ensoleillées.

Les aménagements paysagers aux abords des nouvelles constructions s'attacheront à :

- Proposer une diversité d'essences et de strates, afin d'assurer une présence végétale tout au long de l'année ;
- Favoriser des arbres caducs aux abords des façades les plus ensoleillées des logements, pour apporter de l'ombre en été et laisser passer les rayons du soleil l'hiver.

2.2_OSSATURE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Prolonger la coulée verte de La Guérinière, structurante à l'échelle du plateau

Celle-ci pourra se poursuivre sur la zone humide au sud du chemin de la Carabinerie (espace vert sur le plan), et constituera une liaison paysagère favorisant la biodiversité, en même temps qu'un lieu de promenade et de détente pour le quartier (aires de jeux, bancs, tables, espaces plantés et ombragés l'été…).

La ligne d'eau qui la parcourt sera mise en valeur dans les aménagements.

Renforcer l'offre en espaces verts publics sur ce secteur

Ces espaces verts seront répartis entre :

- La coulée verte, qui pourra s'élargir au sud du chemin de la Carabinerie ;
- La valorisation des lisières agricoles ;
- L'intégration d'espaces publics arborés aux abords immédiats des équipements, sécurisés et accueillants pour les piétons et cyclistes.

Préserver et amplifier les habitats naturels propices à la biodiversité

Il s'agit de maintenir la prairie mésophile (nord-ouest), la hêtraie (sud) et les fourrés/ronciers (nord-ouest), d'assurer une transition harmonieuse et perméable avec la hêtraie au sud.

La plantation de haies diversifiées et pluristratifiées pour les clôtures par exemple ou à l'interface avec le milieu agricole est vivement conseillée, hormis là où est identifié le corridor des milieux calcaires.

Protéger le corridor écologique

À l'emplacement du corridor de la sous-trame des milieux calcaires, une bande de 10 à 20 m de large de milieux ouverts sera créée pour permettre le déplacement des espèces inféodées à ces milieux.

Accompagner les futurs aménagements en lisières par un traitement soigné des franges paysagères

Ces franges paysagères intègreront des cheminements doux, et leur traitement permettra de préserver des perspectives ouvertes sur le plateau agricole et le hameau de la Vitrie au sud.

Intégrer une trame verte le long des voies et cheminements créés

Les aménagements paysagers le long de l'avenue de la Guérinière seront préservés et renforcés. Ils se prolongeront au sein des nouveaux aménagements du secteur, en s'appuyant notamment sur les allées plantées existantes aux abords de la Salle Bizeau, pour constituer une ossature verte à l'ensemble du quartier.

Les aires de stationnement, qu'elles soient aux abords des équipements futurs, et/ou réparties en poches de stationnement mutualisées à proximité des habitations, feront l'objet d'un traitement paysager soigné : sols perméables favorisant la végétalisation, plantation d'arbres et haies.

Protéger la zone humide et compenser les incidences résiduelles

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

Ce site est concerné par l'OAP Trame Verte & Bleue

3_PLAN

LÉGENDE

Périmètre d'OAP

MAILLAGE ET DESSERTE, ESPACE PUBLIC

Existant :
Voie de desserte existante
Maillage doux existant

A créer :
Voie de desserte à créer
Point d'accès à créer
Maillage doux à créer et/ou compléter

A améliorer :
Axe principal à requalifier
«Seuils» de quartier ou de noyau historique, à apaiser et valoriser
Espaces publics / Places / Plateaux, à renforcer ou requalifier

STRUCTURE BÂTIE

Bâti existant :
Équipements et services
Commerces et activités

Bâti ancien à préserver :
Petit patrimoine
Ensemble bâti patrimonial

Nouvelles constructions :
Implantation du bâti en retrait
Implantation du bâti en retrait avec traitement paysager

OSSATURE PAYSAGÈRE ET NATURELLE

Existant à préserver :
Espaces verts, parcs, prairies
Espaces boisés, bosquets
Continuité végétale
Arbres exceptionnels / repères / marqueurs
Fossé

A créer :
Traitement linéaire paysager
Espaces verts à créer et/ou renforcer

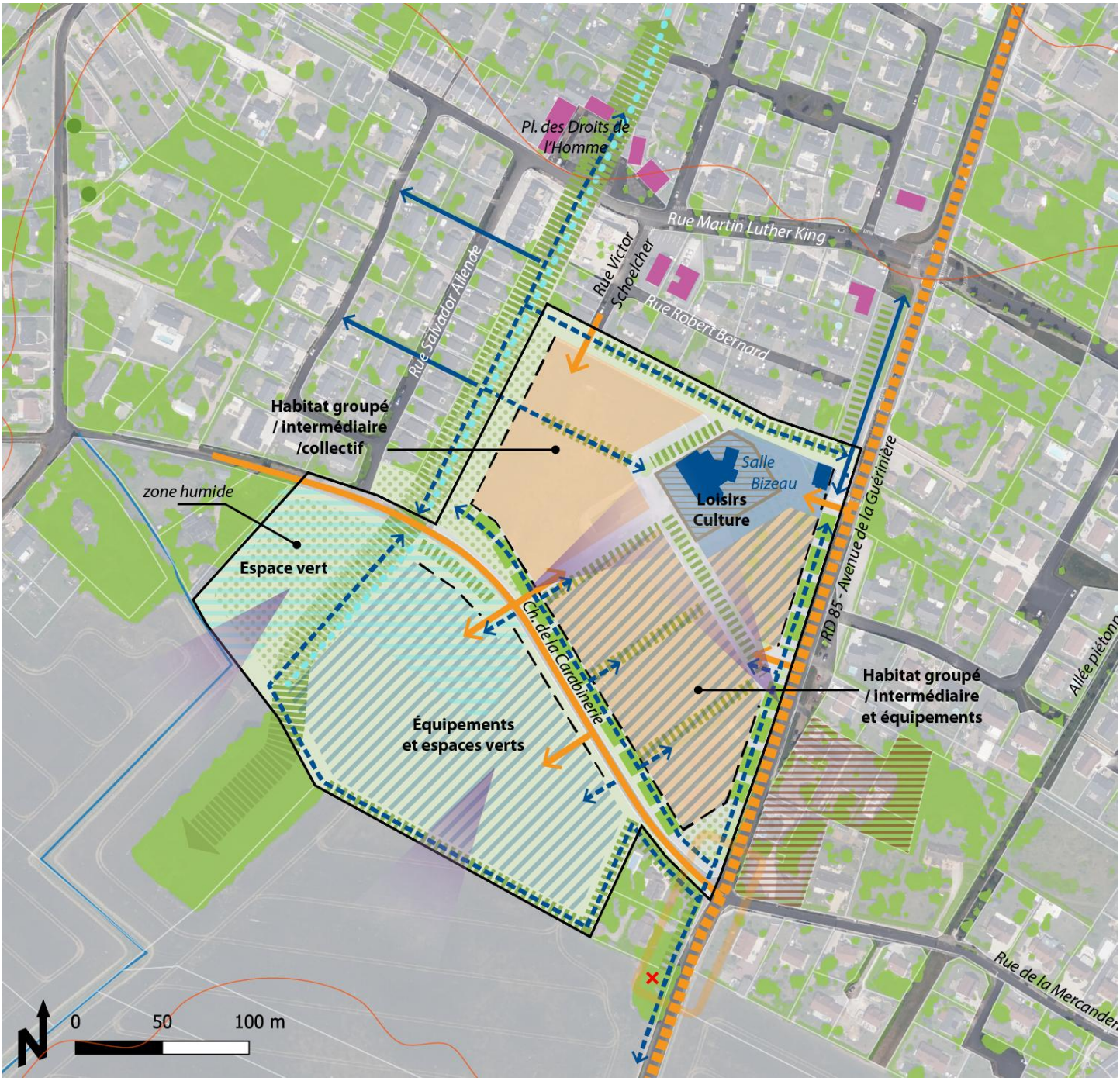
A prendre en compte :
Zones humides
Topographie (courbes de niveau / pas de 5m)

A valoriser :
Parcours de l'eau
Vues lointaines ou remarquables

PROGRAMMATION

Sites de projet en extension, à dominante :
Habitat
Équipements

Sites de projet mixtes :
Mixte Habitat / Équipements
Espace vert / Équipements


Pl. des Droits de l'Homme
Rue Martin Luther King
Rue Victor Schoelcher
Rue Robert Bernard
Rue Salvador Allende
Habitat groupé / intermédiaire /collectif
zone humide
Espace vert
Salle Bizeau
Loisirs Culture
RD 85 - Avenue de la Guérinière
Ch. de la Carabinerie
Équipements et espaces verts
Habitat groupé / intermédiaire et équipements
Allée piétonn
Rue de la Mercander
N
0
50
100 m

VERETZ : LE COTEAU DU SAVETON

1_LE CONTEXTE

1.1_PRESENTATION DU CONTEXTE

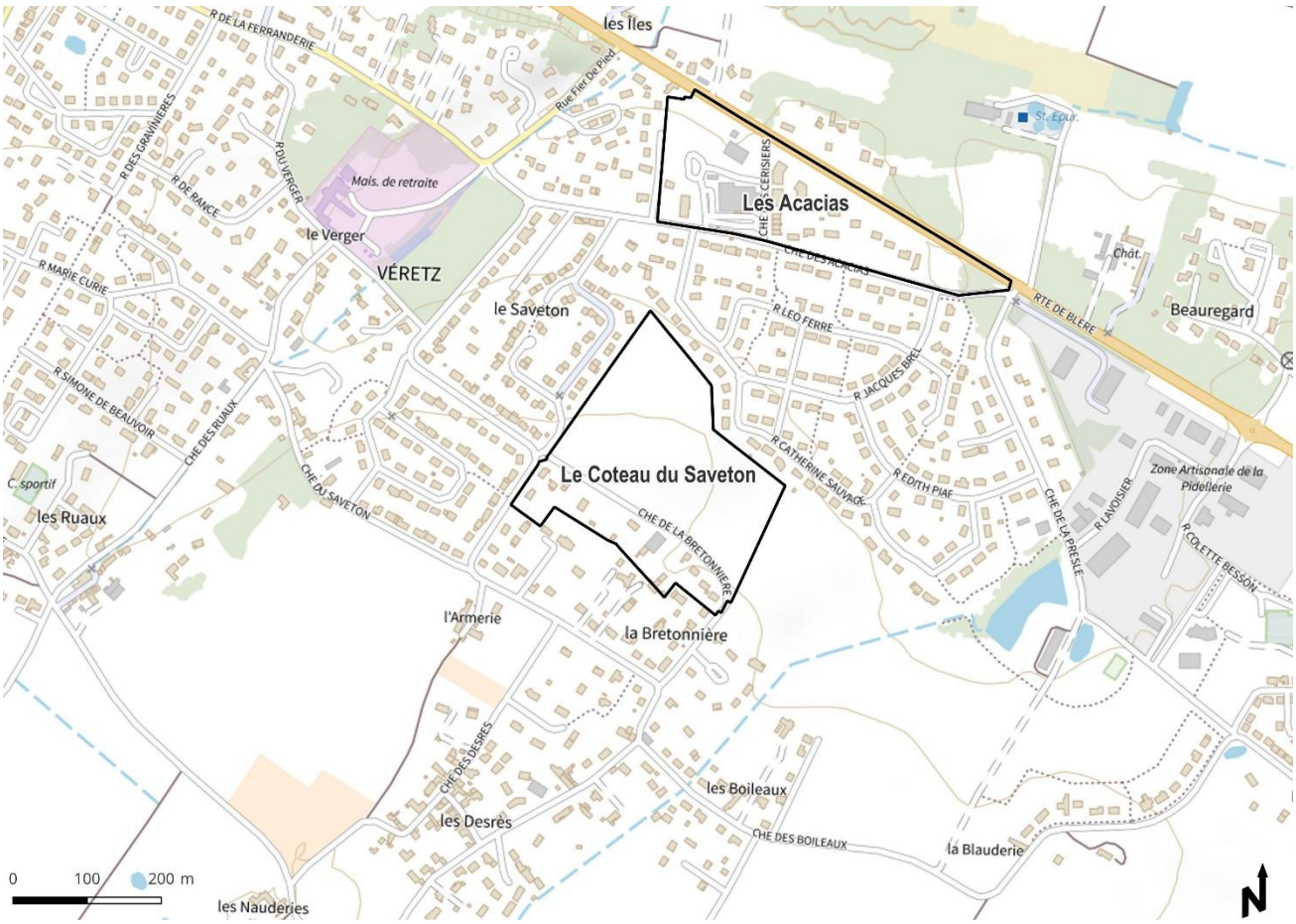
La configuration étroite du bourg de Véretz, en pied de coteau sur le Cher, a peu à peu décentré l'urbanisation vers le plateau au sud et au sud-est, notamment suite à la forte croissance périurbaine des années 1970.

En entrée de plateau depuis la rue Chaude à l'ouest, la ZAC de la Guérinière aménagée dans les années 1980 regroupe commerces, services et logements, complétés en lisière sud par des terrains et équipements sportifs et de loisir (secteur Bizeau, faisant aussi l'objet d'une OAP).

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, polarité renforcée par l'implantation récente d'une grande surface à l'interface entre Véretz et Azay-sur-Cher.

Le plateau urbanisé de Véretz se déploie donc aujourd'hui d'est en ouest entre ces deux polarités complémentaires (Guérinière et Pidellerie). Il est séquencé par plusieurs vallons nord-sud reliés à la vallée du Cher.

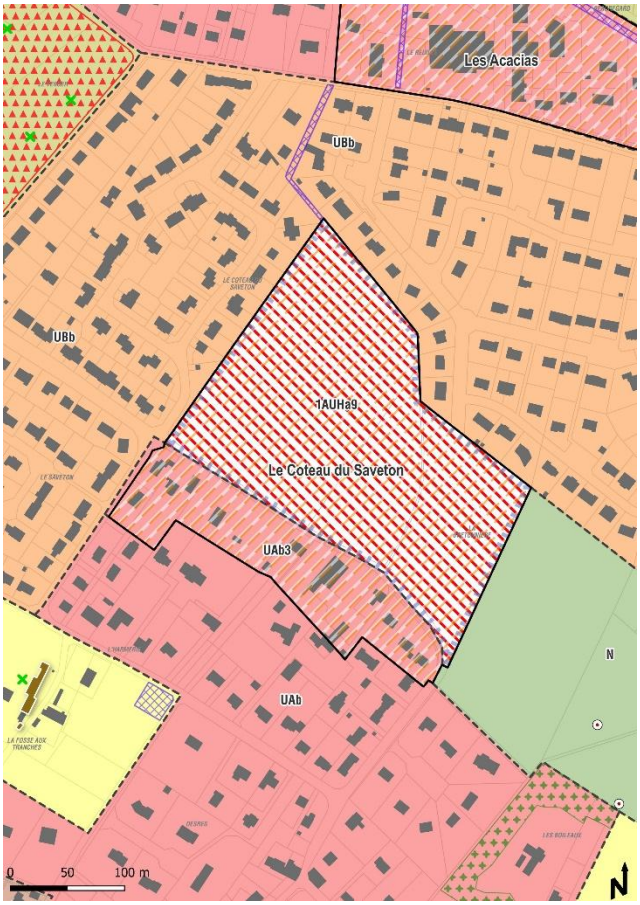
Une grande connexion douce est en cours d'aménagement pour relier ces séquences et quartiers entre eux : déjà réalisée sur l'ouest du vallon des Ruaux, elle sera prolongée jusqu'à la Pidellerie et à Azay-sur-Cher à terme.



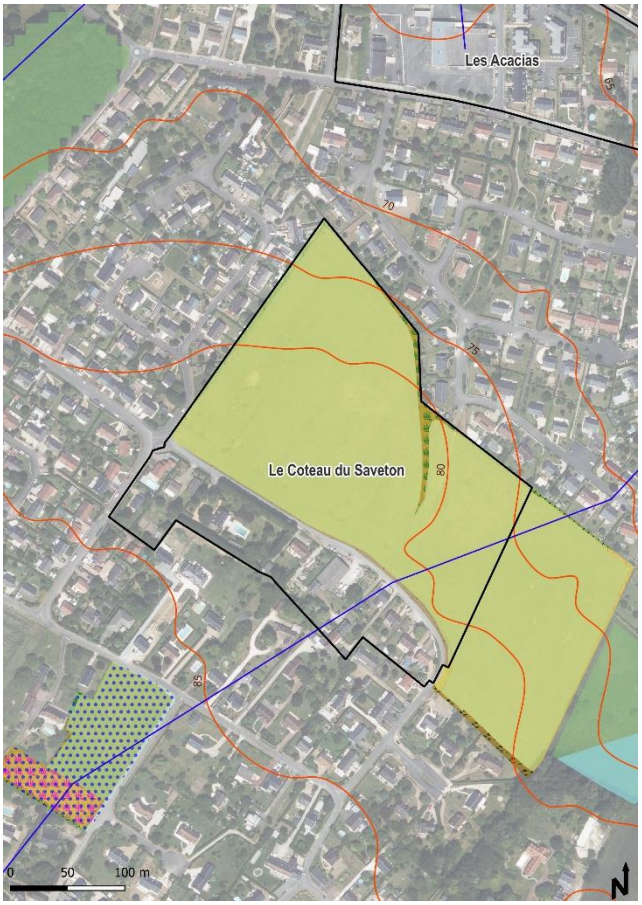
Plan de localisation

1.2_DESCRIPTION DU SITE

- **Superficie : 7,3 ha**
- **Plans de repérage :**



Zonage



Trame verte et bleue

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

Trame verte et bleue

Réservoir de biodiversité

Humide

Elément relais

Ouvert, humide ou boisé

Inventaire des habitats naturels

Culture
Alignement d'arbre, haie, petit bois, bocage, parc
Prairie mésoxérophile à hygrocline mésotrophe à eutrophe
Prairie fertilisée à Tanaisie commune et Fromental
Prairie piétinée mésophile à Luzerne lupuline et Plantain majeur
Prairie sub-rudérale mésophile à Liseron des champs et Chiendent rampant
Prairie mésohygrophile basiphile à neutrophile des vallées, bords de canaux et de routes
Prairie mésophile pâturée à Fétuque rouge et crépide capillaire
Prairie humide mésotrophe à eutrophe
Prairie sub-rudérale et nitrophile

Au centre du plateau urbanisé, un vaste terrain cultivé est resté non bâti jusqu'à présent.

Ce site vallonné est entouré de fonds de jardins de lotissements pavillonnaires sur ses limites nord-est et nord-ouest, d'un tissu d'habitat plus spontané sur sa limite sud, le long du chemin de la Bretonnière, et il est ouvert sur sa lisière sud-est, offrant des perspectives dégagées vers le vallon qui délimite la Pidellerie aux portes de la commune.

Le chemin de la Bretonnière au sud, en point haut, offre aussi des vues généreuses vers les lotissements en contre-bas, et plus lointaines encore vers les coteaux nord du Cher et de la Loire.

Le terrain du Coteau du Saveton est par ailleurs coupé en deux dans sa topographie, par un talus nord-sud très marqué, dans le prolongement de la rue Georges Brassens en impasse.



Vue 1 : le secteur depuis l'angle sud-ouest du chemin de la Bretonnière avec l'allée des Ormeaux

1.3_LES ENJEUX IDENTIFIES

- **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**



Vue 2 : depuis le chemin de la Bretonnière en regardant vers l'ouest



Vue 3 : depuis le chemin de la Bretonnière en regardant vers l'est

2_LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Un quartier résidentiel en promontoire, ouvert sur le grand paysage

Quatre sous-secteurs de projets sont identifiés sur ce site :

- Une grande emprise de terrain sur la pointe nord du site, accessible depuis le nord par le chemin de la Bretonnière : ce principal sous-secteur d'environ 3,5 ha accueillera de l'habitat de densités variables et des jardins publics connectés aux quartiers voisins pour les modes doux ;
- Une petite emprise sur la pointe est du site, desservie en prolongeant la rue Georges Brassens, sera réservée en priorité à du logement individuel, en continuité des tissus voisins ;
- La frange sud le long du chemin de la Bretonnière, occupée par des parcelles d'habitat individuel plus ou moins grandes, pourra faire l'objet d'une densification progressive ;
- Deux grandes emprises de terrains seront non bâties, réservées à des espaces publics et à l'aménagement ou la requalification des voies du quartier :
    - La coulée verte nord-sud, le long du talus qui coupe le site en deux ;
    - La surlargeur d'espaces verts le long du chemin de la Bretonnière, débouchant à l'est sur une ouverture vers le vallon et les lisières d'Azay-sur-Cher.

Programmes de logements attendus sur ce site :
75 à 95 logements,
Maisons et habitat intermédiaire*

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

2.1_OSSATURE URBAINE ET DESSERTE

Des perspectives remarquables sont à préserver, en particulier vers les lisières boisées à l'est et vers les coteaux nord du Cher et de la Loire : les cônes de vue qui les encadrent pourront servir d'armature urbaine aux futurs quartiers.

Toujours en soulignant ces vues proches et lointaines, un travail de couture urbaine sera à composer, d'une part avec les lisières pavillonnaires au nord, de l'autre avec le front bâti plus rural et hétérogène du chemin de la Bretonnière en limite sud.

Le site se présente comme une transition dans la pente, entre ces lotissements pavillonnaires en contrebas au nord et cette frange plus rurale au sud. Cette topographie notable sera mise à profit dans les opérations futures, entre des espaces verts aménagés dans la pente, et des espaces bâtis étagés, suivant au plus près les courbes de niveau du terrain.

Afin de souligner la vocation du site comme lieu de promenade et de connexions entre quartiers, une place importante sera réservée, dans les aménagements futurs, aux espaces verts et aux cheminements doux, tant sur ses lisières que le long de traversées nord-sud et est-ouest.

La connexion douce structurante du plateau, amenée à relier la Guérinière à la Pidellerie, traversera le Coteau du Saveton, elle s'accompagnera sur cette séquence d'une mise en valeur paysagère.

Proposer, à travers les aménagements du Coteau du Saveton, une couture urbaine entre des quartiers aujourd'hui isolés les uns des autres, voire se tournant le dos

(à savoir des lotissements assez ordonnés et resserrés sur les franges nord, est et ouest, et un ensemble plus rural et hétéroclite au sud du chemin de la Bretonnière) :

- Une nouvelle voie traversera le site du nord au sud, entre le prolongement de la rue Georges Brassens au nord et le chemin de la Bretonnière au sud, pour reconnecter ces franges entre elles et desservir la partie est du site, à vocation résidentielle ;
- Cette voie s'intégrera dans une coulée verte assez large pour préserver une vue dégagée vers le lointain au nord ;
- Le chemin de la Bretonnière sera requalifié avec la mise en œuvre des nouveaux aménagements côté nord et/ou la requalification de sa frange sud, en laissant de part et d'autre de la chaussée une surlargeur non bâtie mettant en valeur la perspective vers le vallon à l'est et vers Azay-sur-Cher (les implantations de bâtis se feront ici en retrait de la voie) ;
- L'accès (ou les accès) principal(aux) aux futurs projets de logements entre la rue Georges Brassens et le chemin de la Bretonnière, se feront depuis ce chemin au sud, avec une desserte interne en boucle ;
- Aucun accès motorisé n'est envisagé sur les limites nord, qui sont des fonds de jardin privatifs, le long desquels un recul des constructions avec traitement paysager sera attendu (haies arbustives par exemple).

Remailler en liaisons douces ce secteur du plateau :

- La liaison douce structurante traversant tout le plateau urbanisé de Véretz, de la Guérinière à l'ouest jusqu'à la Pidellerie puis Azay-sur-Cher à l'est, est amenée à traverser le Coteau du Saveton entre sa pointe ouest (angle allée des Ormeaux / chemin de la Bretonnière) et sa lisière ouverte rejoignant le vallon qui descend à la Pidellerie à l'est ;
- Des connexions douces seront attendues sur l'ensemble des limites du site, avec les différents lotissements et quartiers résidentiels alentour, en particulier vers les jardins publics et espaces verts de proximité insérés dans ces tissus urbains ;
- Des cheminements doux desserviront, au sein du site, l'ensemble des futures opérations.

Accompagner le renouvellement du plateau urbanisé

Une mixité de typologies d'habitat sera recherchée – de formes et densités variables, ouvertes à des programmes intermédiaires ou individuels denses – tout en veillant à leur bonne intégration vis-à-vis des quartiers résidentiels alentour.

La hauteur des habitations permettra de garantir leur intégration dans l'environnement visuel en cohérence avec la topographie du site et les habitations environnantes.

Mettre en œuvre les principes d'une architecture bioclimatique

Il s'agira d'assurer le confort d'hiver et d'été dans les futurs logements, en proposant des configurations favorisant les apports solaires et la ventilation naturelle, et limitant les déperditions thermiques.

Cette approche se traduira par des choix adaptés à chaque terrain, concernant notamment :

- L'orientation des constructions et leur volumétrie ;
- L'organisation et la répartition des ouvertures ;
- L'intégration de pergolas, balcons, loggias et de protections solaires sur les façades les plus ensoleillées.

Les aménagements paysagers aux abords des nouvelles constructions s'attacheront à :

- Proposer une diversité d'essences et de strates, afin d'assurer une présence végétale tout au long de l'année ;
- Favoriser des arbres caducs aux abords des façades les plus ensoleillées des logements, pour apporter de l'ombre en été et laisser passer les rayons du soleil l'hiver.

2.2_OSSATURE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

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 :

- Une coulée verte traversera le site du nord au sud, au niveau du ressaut naturel qui coupe le site entre une large partie ouest plus haute, et une extrémité est en contrebas, qui descend ensuite jusqu'au vallon menant à la Pidellerie ;
- Le chemin de la Bretonnière, amené à être requalifié en voie d'accès aux futurs secteurs de logements sur son côté nord, sera bordé de part et d'autre de bandes non constructibles, mettant en valeur les vues et liens avec le vallon paysager à l'est ; son côté sud pourra être davantage planté pour préserver les maisons existantes (filtre paysager et ombrage pour les jardins privés) ;
- Des jardins publics seront intégrés au cœur de la trame urbaine de l'ensemble du nouveau quartier, à l'image de ceux aménagés au sein des lotissements voisins ; l'ensemble de ces jardins de quartiers, actuels et futurs, seront connectés entre eux par la trame de cheminements doux à structurer sur tout l'est résidentiel de Véretz ;
- Les limites du site avec les arrières de jardins des maisons et lotissements existants seront soignées, sous forme de franges paysagères qui pourront intégrer des noues d'écoulement des eaux pluviales et/ou des cheminements doux selon les configurations ;
- La trame végétale diffuse de jardins privatifs arborés qui entourent le Coteau du Saveton, sera prolongée et complétée au sein des nouveaux aménagements.

Tenir compte de la topographie du site, la préserver et la mettre en valeur :

- Les aménagements futurs feront en sorte que les constructions s'adaptent à la pente et non l'inverse : il s'agira donc de limiter le remodelage du terrain naturel (déblais / remblais), et d'intégrer la trame urbaine du quartier (desserte viaire, cheminements, composition d'ensemble et implantation des bâtis) en bonne intelligence avec cette contrainte topographique ;
- Les aménagements intégreront aussi, toujours en suivant les dénivelés du terrain naturel, une gestion aérienne de l'écoulement des eaux pluviales, par des réseaux de noues paysagères accompagnant les futures voiries et cheminements du quartier ;
- La topographie du site offre des vues plus ou moins lointaines vers l'est et vers le nord, qu'il s'agira de préserver et mettre en valeur dans les aménagements du futur quartier.

Ces trois principes associés (adaptation des constructions aux pentes du terrain / gestion aérienne des eaux pluviales / perspectives délimitant des cônes de vue non construits) dessineront l'ossature urbaine du futur quartier.

Ce site est concerné par l'OAP Trame Verte & Bleue

3_PLAN

LÉGENDE

Périmètre d'OAP

MAILLAGE ET DESSERTE, ESPACE PUBLIC

Existant :
Voie de desserte existante
Maillage doux existant

A créer :
Voie de desserte à créer
Point d'accès à créer
Maillage doux à créer et/ou compléter

STRUCTURE BÂTIE

Bâti ancien à préserver :
Bâti historique et patrimonial
Petit patrimoine
Ensemble bâti patrimonial

Nouvelles constructions :
Implantation du bâti en retrait
Implantation du bâti en retrait avec traitement paysager

OSSATURE PAYSAGÈRE ET NATURELLE

Existant à préserver :
Espaces verts, parcs, prairies
Espaces boisés, bosquets
Arbres exceptionnels / repères / marqueurs
Ruisseau, fossé
Plan d'eau

A créer :
Traitement linéaire paysager
Espaces verts à créer et/ou renforcer

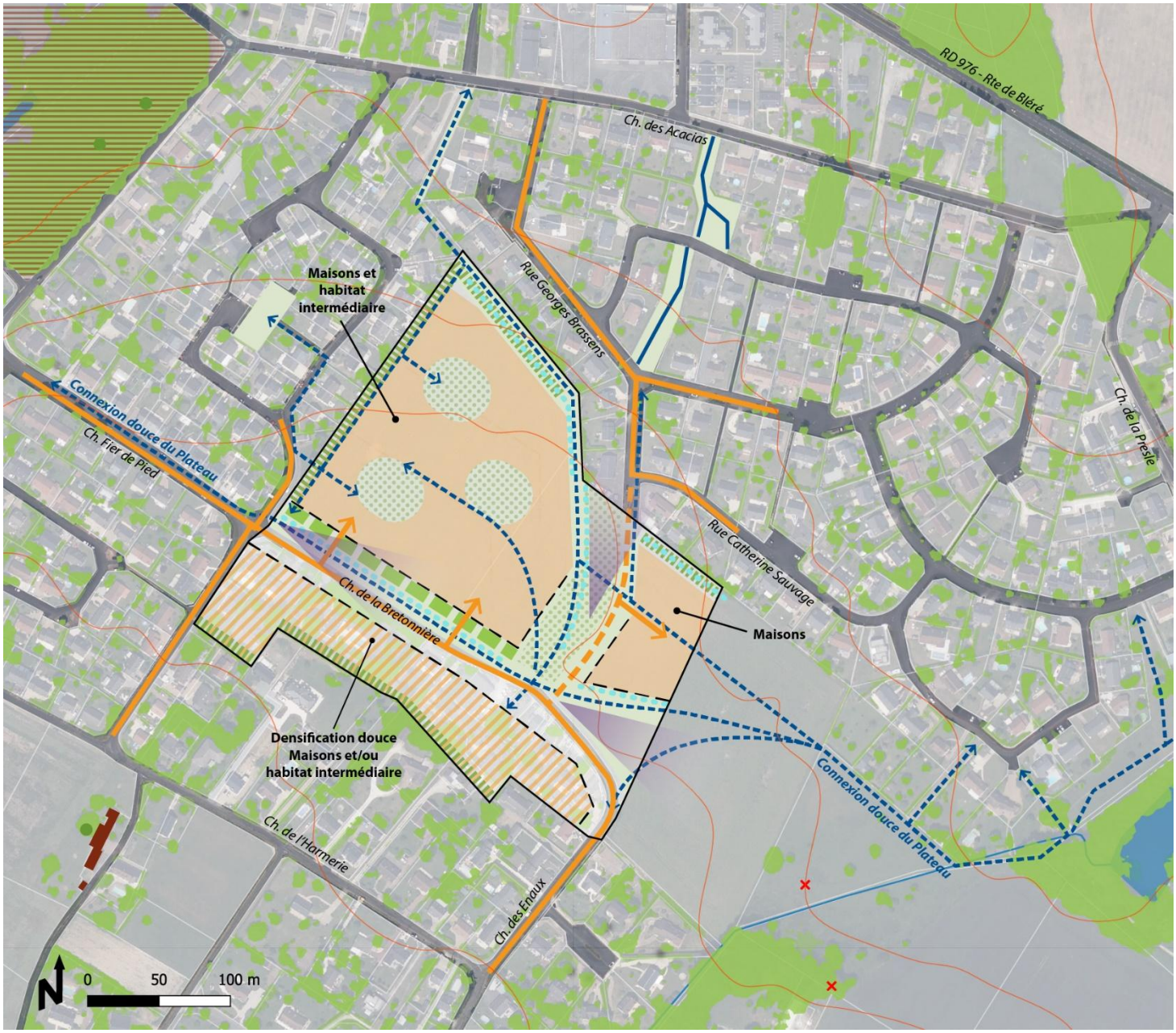
A prendre en compte :
Topographie (courbes de niveau / pas de 5m)

A valoriser :
Parcours de l'eau
Vues lointaines ou remarquables

PROGRAMMATION

Sites de projet en extension, à dominante :
Habitat

Renouvellement urbain, à dominante :
Habitat


RD 976 - Rte de Bléré
Ch. des Acacias
Maisons et habitat intermédiaire
Rue Georges Brassens
Connexion douce du Plateau
Ch. Fier de Pied
Ch. de la Peste
Rue Catherine Sauvage
Ch. de la Bretonnière
Maisons
Densification douce Maisons et/ou habitat intermédiaire
Connexion douce du Plateau
Ch. de l'Harmerie
Ch. des Enaux
N
0
50
100 m

VERETZ : LES ACACIAS

1_LE CONTEXTE

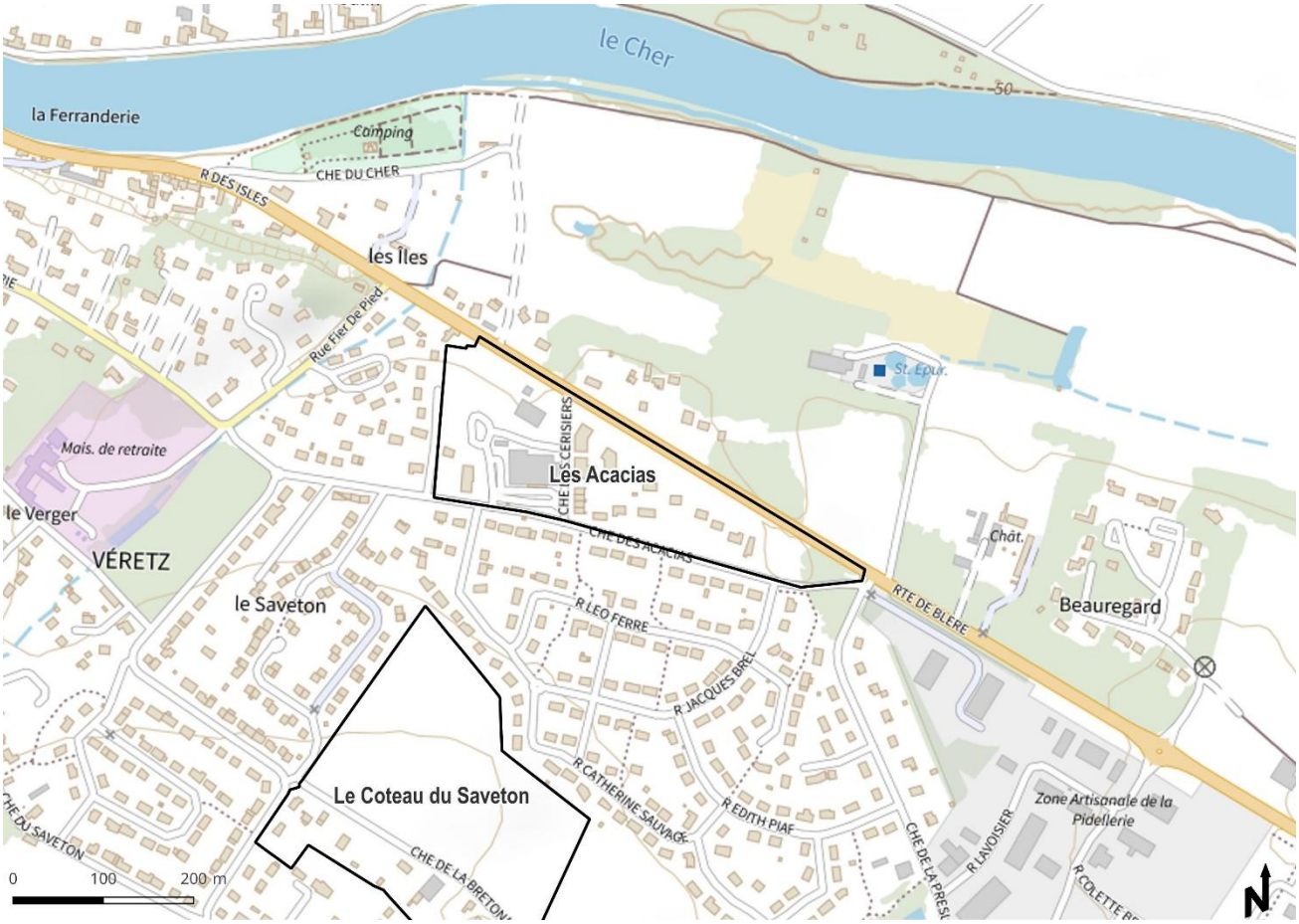
1.1_PRESENTATION DU CONTEXTE

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, parallèlement à la RD 976 (route de Bléré).

Les quartiers d'habitat pavillonnaire se sont ainsi progressivement déployés au sud de cet axe majeur des communes du sud Cher, alors que la sortie est de Véretz sur ce même axe se transformait pour accueillir des activités économiques et commerciales, autour 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.

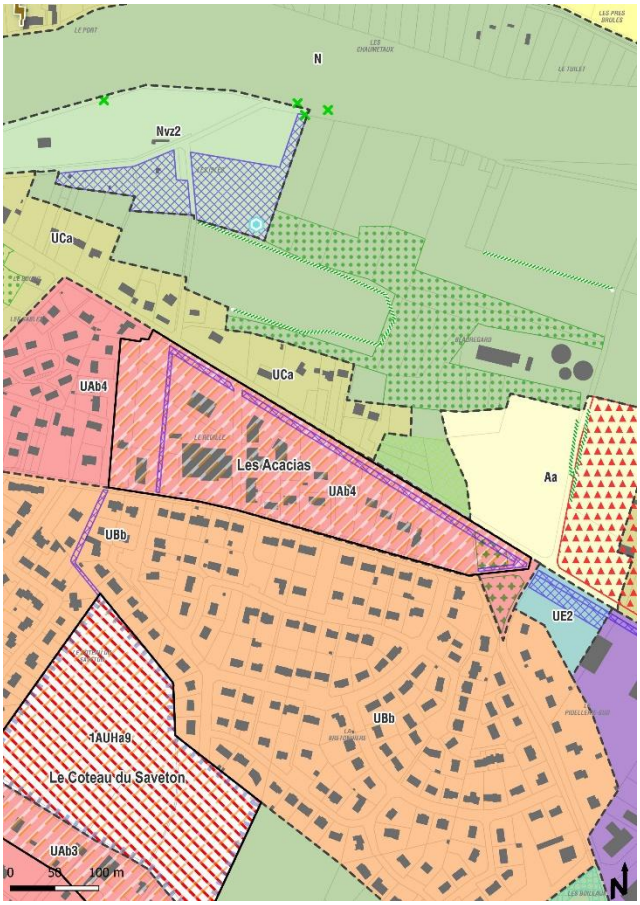
Cette friche et ses abords en rive sud de la RD 976 font l'objet de la présente OAP.



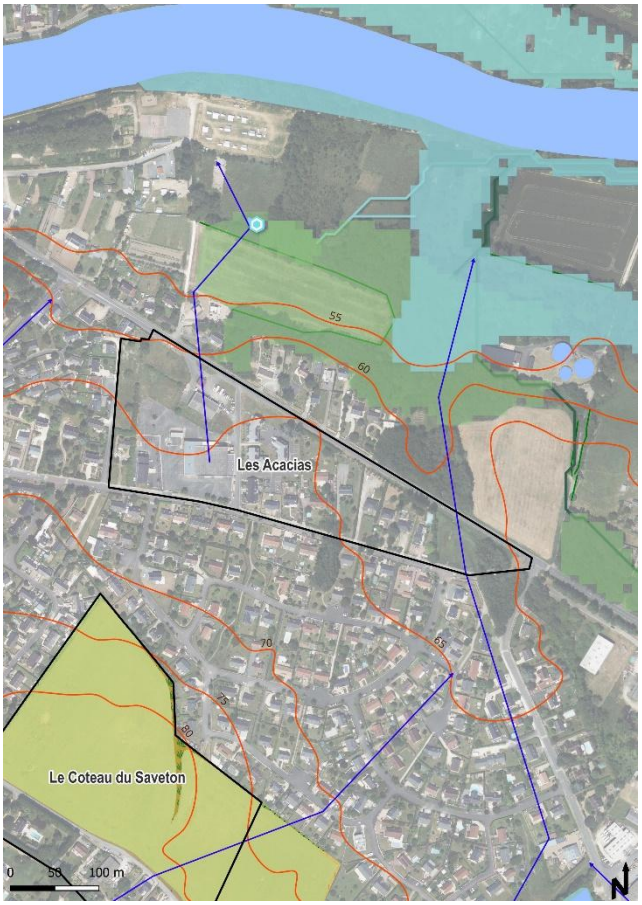
Plan de localisation

1.2_DESCRIPTION DU SITE

- **Superficie : 5,3 ha (1,8 ha friche + 3,5 ha tissus résidentiels)**
- **Plans de repérage :**



Zonage



Trame verte et bleue

Périmètre OAP
Courbes de niveaux
Surface en eau
Axe préférentiel de ruissellement
Mare
Haie, ripisylve

Trame verte et bleue

Réservoir de biodiversité

Humide

Elément relais

Ouvert, humide ou boisé

Corridor

Boisé
Humide

Le site d'OAP se trouve en sortie est du centre-bourg historique, alors que la topographie de coteau s'adoucit progressivement, et que la RD 976, poursuivant une direction sud-est de manière très rectiligne, s'éloigne du Cher et de ses méandres.

Il se trouve à proximité de milieux précieux identifiés dans la Trame Verte et Bleue de Touraine-Est Vallées : un réservoir de biodiversité de la sous-trame humide et des boisements constituant des éléments relais, pour la faune et la flore.

Deux axes préférentiels de ruissellement traversent le site de projet, témoignant de sa sensibilité du point de vue de la gestion des eaux pluviales.

Le périmètre d'OAP se compose de deux grands ilots le long de la RD 976 :

- Un premier ilot trapézoïdal qui englobe la friche de l'ancien supermarché (dont le bâtiment est vacant, mais toujours en place), et est occupé par un programme de logement collectif au sud et par une activité en bord de RD 976 au nord-est ;
- Lui faisant face, côté est, un second ilot triangulaire exclusivement résidentiel qui se déploie entre RD 976 et chemin des Acacias, et qui s'est récemment densifié avec l'implantation de maisons en bande et de trois petites opérations de logement collectif.

Cette séquence entière est marquée par une légère déclivité des terrains, du sud vers le nord et les bords de Cher. Elle s'accompagne par ailleurs d'une trame paysagère avec des constructions en retrait de part et d'autre de la RD 976, et la présence d'une ligne arborée sur la rive nord de l'ilot plus résidentiel, à l'est.

La trame urbaine des lotissements d'habitat individuel, au sud et à l'ouest du site, est assez verdoyante (jardins privatifs arborés) et intègre de nombreuses liaisons douces débouchant sur le chemin des Acacias.



Vue 1 : le secteur depuis la RD 976 en regardant vers l'ouest

1.3_LES ENJEUX IDENTIFIES

- **La requalification paysagère et urbaine de cette sortie de bourg très routière**
- **La mutation et densification douce des deux ilots 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**



Vue 2 : le sud du secteur, depuis la rue Georges Brassens en regardant vers le nord (l'immeuble collectif est à gauche)



Vue 3 : l'ancien supermarché depuis le chemin des Acacias

2_LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Une sortie de bourg routière et une frange urbaine en mutation, à requalifier en séquence plus apaisée et paysagère

2.1_OSSATURE URBAINE ET DESSERTE

Requalifier la RD 976 sur cette séquence très routière, en rupture avec le bourg historique

La frange paysagère qui existe sur le côté sud de la RD 976 / route de Bléré, sera maintenue et mise en valeur, notamment en intégrant un cheminement doux, en continuité des aménagements réalisés plus à l'est au droit du nouveau centre commercial, sur le secteur de la Pidellerie.

Pour l'accompagner et en renforcer la lecture, les retraits bâtis en limite de cette voie seront généreux : on se référera ici à l'implantation des logements collectifs récents sur l'est du chemin des Cerisiers.

La desserte viaire des sites de projet, en renouvellement urbain comme en densification douce, se fera exclusivement par l'arrière, c'est-à-dire par le chemin des Acacias et/ou ses perpendiculaires. L'accessibilité par la route de Bléré sera réservée aux circulations douces.

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

La trame douce est en effet déjà très constituée sur les lotissements voisins au sud (de part et d'autre de la rue Léo Ferré notamment), et sera amenée à se prolonger jusqu'au Coteau du Saveton, plus au sud encore (faisant l'objet d'une autre OAP).

Ce réseau de cheminements sera complété sur les ilots résidentiels mixtes, pour se connecter à la liaison douce structurante le long de la route de Bléré, et vers le Cher. Dans le prolongement de la rue Georges Brassens, une liaison douce sera intégrée dans une bande paysagère nord-sud, pour ménager une coupure dans le tissu bâti et préserver la vue dégagée vers les boisements de bords de Cher au nord.

Ces connexions au Cher devront aussi être facilitées par la création éventuelle de nouveaux points de traversées de la route de Bléré, et la sécurisation de ceux déjà en place.

En complément de ces connexions douces nord-sud, l'urbanisation de l'ilot ouest du secteur d'OAP (décrite ci-après) s'accompagnera à terme d'une desserte interne pour les modes doux, reliant entre eux les différents programmes et espaces publics, de l'impasse des Robiniers à l'ouest au chemin des Cerisiers à l'est.

Enfin, le trottoir nord du chemin des Acacias est aménagé pour les piétons et vélos au droit de l'ilot ouest du secteur : cet aménagement de l'espace public sera prolongé et amélioré vers l'est.

Accompagner le renouvellement urbain de la friche et la densification douce des tissus résidentiels actuels

L'ilot ouest de ce secteur sera lui-même décomposé en plusieurs espaces de projets :

- La limite ouest est aujourd'hui constituée d'une seule parcelle tout en longueur, desservie dans sa profondeur par l'impasse des Robiniers, occupée par une seule maison isolée : elle pourra faire l'objet d'une densification douce, en s'appuyant sur cette desserte existante en impasse, et à condition de préserver la haie arbustive sur sa limite est ;
- De l'autre côté de cette haie, se trouve un immeuble de logements collectifs en R+2+c à R+3+c, qui pourra faire l'objet d'une restructuration mais conservera sa programmation actuelle ; les terrains dans l'axe de ce bâti existant au nord accueilleront de l'habitat ; on

veillera ici à maintenir une ouverture assez large sans construction, face au débouché de la rue Georges Brassens, pour mettre en valeur les vues lointaines vers la vallée du Cher et les coteaux de la Loire ;

- Le sud-est de l'ilot correspond à la friche de l'ancien supermarché, qui fera l'objet d'une démolition / reconstruction pour accueillir de l'habitat, avec une recherche de mixité de typologies (pouvant aller de l'individuel au collectif) ;
- Au nord-est enfin, le site est actuellement occupé par un garage en activité : ce programme – plus largement la vocation économique – sera ici maintenu, mais ce site pourra à terme être densifié et accueillir également du logement, dans la continuité des programmes construits récemment de l'autre côté du chemin des Cerisiers.

La structuration urbaine de ces terrains sud-est et nord-est passera par un épannelage des hauteurs des nouvelles constructions : des hauteurs plus importantes (de l'ordre de R+2+c) seront attendues en partie centrale, alors que les franges bâties sud (sur le chemin des Acacias) et nord (sur la route de Bléré) resteront plus basses.

Les constructions s'implanteront en retrait des trois voies de desserte existantes (route de Bléré, chemin des Cerisiers, chemin des Acacias), et le long de la liaison douce paysagère amenée à traverser le site du nord au sud, dans le prolongement de la rue Georges Brassens.

La desserte viaire sera optimisée pour limiter le nombre d'accès et les linéaires de voiries à créer. On cherchera en priorité à se raccorder aux voies et accès existants :

- Prolongement de la rue Georges Brassens au sud ;
- Desserte par l'impasse des Robiniers à l'est ;
- Desserte par un accès unique sur le chemin des Cerisiers à l'ouest.

L'ilot est du secteur d'OAP sera maintenu dans sa fonction résidentielle, avec un enjeu de densification douce à structurer sur le moyen-long terme. Les orientations d'aménagement pour y répondre sont les suivantes :

- Une bande paysagère sera préservée le long du chemin des Acacias pour préserver le caractère apaisé et verdoyant du quartier ;
- Par suite, l'implantation des constructions devra respecter un retrait de la voirie significatif ;
- On cherchera à limiter le nombre d'accès, en mutualisant les accès à des parcelles mitoyennes, voire en organisant des accès et poches de stationnement groupés pour 3 maisons ou plus ;
- Un retrait bâti sera également maintenu sur la route de Bléré au nord, comme précisé précédemment ;
- Les typologies d'habitat pourront se diversifier par rapport au tissu individuel actuel, pour accueillir ici des maisons mitoyennes ou de l'habitat groupé, voire intermédiaire.

Diversifier les typologies et densités de logements sur l'ensemble du secteur

Les espaces identifiés en plan en « densification douce » accueilleront de l'habitat, pouvant aller, en termes de densité, jusqu'à :

- Des maisons en bande sur la frange ouest ;
- Des maisons mitoyennes (c'est-à-dire groupées au maximum 2 par 2) sur l'ilot est.

L'immeuble collectif à restructurer conservera une densité et une programmation similaire, ou proche de l'état actuel.

La friche de l'ancien supermarché pourra accueillir à la fois la plus grande diversité de typologies d'habitat, et de plus grande densité.

Maintenir de l'activité économique et ouvrir le site à davantage de mixité

Le garage qui occupe aujourd'hui le terrain au nord de la friche commerciale, est maintenu, au moins sur le court-moyen terme. Ce secteur pourra, tout en conservant cette fonction d'activité, accueillir en plus des programmes de logements, sans dépasser les densités d'habitat amenées à prendre place sur la friche, ni celles existantes en face, sur l'est du chemin des Cerisiers.

Mettre en œuvre les principes d'une architecture bioclimatique

Il s'agira d'assurer le confort d'hiver et d'été dans les futurs logements, en proposant des configurations favorisant les apports solaires et la ventilation naturelle, et limitant les déperditions thermiques.

Cette approche se traduira par des choix adaptés à chaque terrain, concernant notamment :

- L'orientation des constructions et leur volumétrie ;
- L'organisation et la répartition des ouvertures ;
- L'intégration de pergolas, balcons, loggias et de protections solaires sur les façades les plus ensoleillées.

Les aménagements paysagers aux abords des nouvelles constructions s'attacheront à :

- Proposer une diversité d'essences et de strates, afin d'assurer une présence végétale tout au long de l'année ;
- Favoriser des arbres caducs aux abords des façades les plus ensoleillées des logements, pour apporter de l'ombre en été et laisser passer les rayons du soleil l'hiver.

2.2_OSSATURE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Renforcer le caractère paysager et arboré de la RD 976, en mettant en valeur la proximité du Cher

Cette orientation s'appuiera sur les dispositions décrites au chapitre précédent, concernant la requalification de la RD 976 et le maillage doux.

Les plantations et les différentes composantes paysagères existantes le long de cet axe (haies bocagères, fossés enherbés, arbres remarquables isolés, alignements d'arbres…) seront préservées et valorisées, en lien avec l'intégration à terme de la connexion douce structurante sur cette frange.

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

Deux séquences d'espaces verts ponctueront la façade urbaine sur ce secteur d'OAP, et seront à mettre en valeur dans l'approche paysagère globale :

- L'espace boisé sur la pointe est du périmètre, et le bassin paysager de rétention-infiltration attenant ;
- La future bande paysagère nord-sud et sa liaison douce, dans le prolongement de la rue Georges Brassens.

Ces deux espaces présentent des ouvertures intéressantes dans la façade urbaine et paysagère de la route de Bléré. Leur valorisation intègrera aussi, le long de cette route, la future connexion douce structurante, qui fera l'objet d'un traitement qualitatif de la gestion des eaux pluviales (noues plantées).

Ce principe de gestion aérienne et paysagère de l'écoulement de l'eau pourra se prolonger dans l'épaisseur du secteur, au sein des sites de projets et de densification.

La friche de l'ancien supermarché et ses abords immédiats présentent un sol quasi-intégralement artificialisé, de par l'emprise importante des aires de stationnement, qu'elles soient hors d'usage pour

le supermarché, ou encore en fonction pour l'immeuble collectif. Ces espaces seront à désimperméabiliser et à végétaliser, en adéquation avec les futurs projets amenés à s'y implanter.

De manière générale, l'ensemble des espaces de stationnement, actuels et futurs, feront l'objet d'amélioration et seront végétalisés (sols perméables, plantation d'arbres et de haies).

Un espace public sera intégré en cœur du secteur ouest de l'OAP, en appui ou en complément de la coupure paysagère nord-sud prévue dans le prolongement de la rue Georges Brassens, et au croisement des cheminements doux.

Ce site est concerné par l'OAP Trame Verte & Bleue

3_PLAN

LÉGENDE

Périmètre d'OAP

MAILLAGE ET DESSERTE, ESPACE PUBLIC

Existant :
Voie de desserte existante
Arrêt transport en commun
Maillage doux existant

A créer :
Point d'accès à créer
Maillage doux à créer et/ou compléter
Espace public à intégrer en cœur de site

A améliorer :
Axe principal à requalifier

STRUCTURE BÂTIE

Bâti ancien à préserver :
Ensemble bâti patrimonial

Nouvelles constructions :
Implantation du bâti en retrait
Implantation du bâti en retrait avec traitement paysager

OSSATURE PAYSAGÈRE ET NATURELLE

Existant à préserver :
Espaces verts, parcs, prairies
Espaces boisés, bosquets
Bassins de rétention ou d'infiltration des eaux de pluie

A créer :
Traitement linéaire paysager
Espaces verts à créer et/ou renforcer

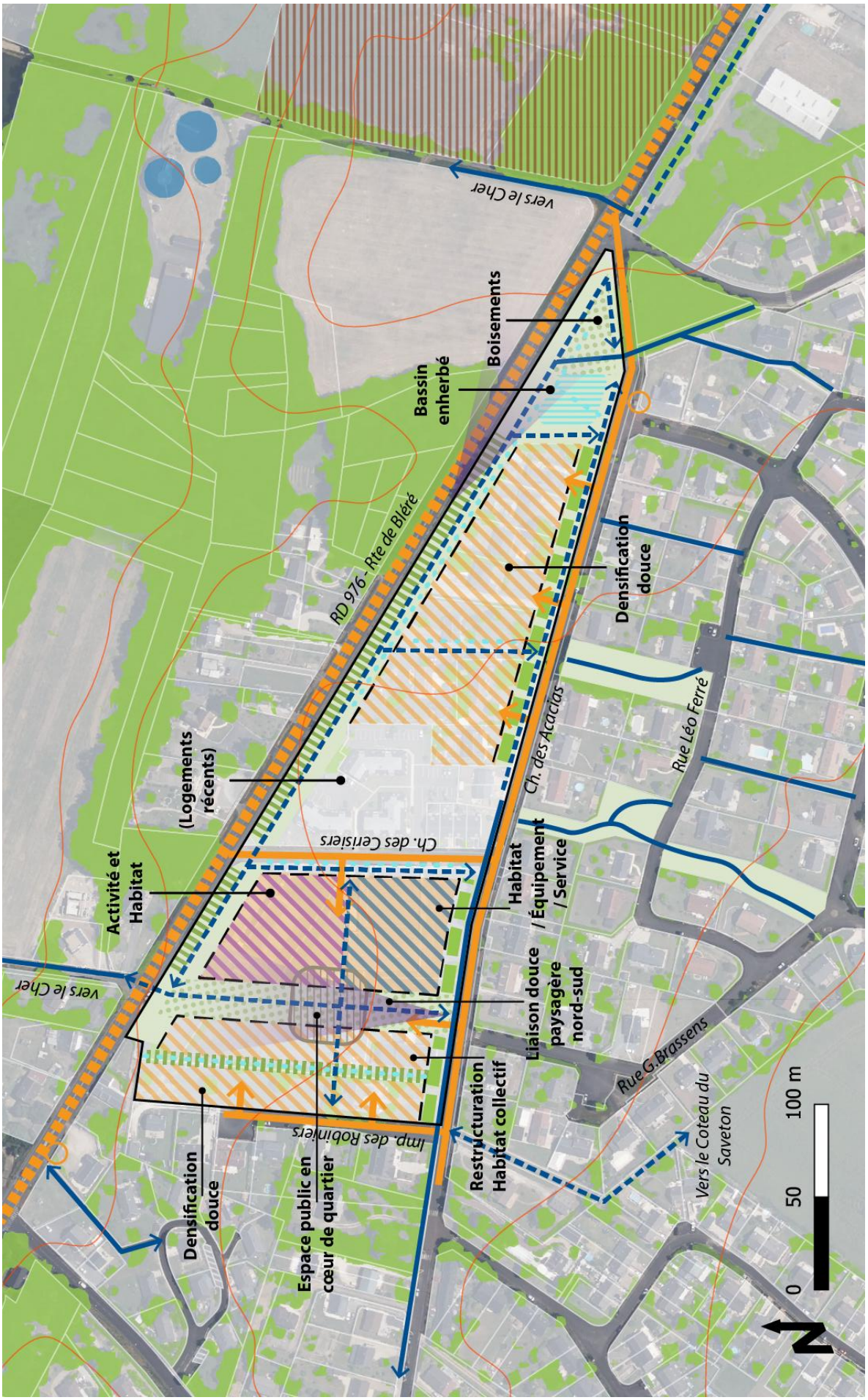
A prendre en compte :
Topographie (courbes de niveau / pas de 5m)

A valoriser :
Parcours de l'eau
Vues lointaines ou remarquables

PROGRAMMATION

Sites de projet mixtes :
Mixte Habitat / Équipements / Services
Mixte Habitat / Activités

Renouvellement urbain, à dominante :
Habitat


Vers le Cher
Boisements
Bassin enherbé
RD 976 - Rte de Bléré
Densification douce
Ch. des Acacias
Rue Léo Ferré
(Logements récents)
Ch. des Cerisiers
Activité et Habitat
Habitat / Équipement / Service
Vers le Cher
Liaison douce paysagère nord-sud
Rue G.Brassens
Restructuration Habitat collectif
Imp. des Robiniers
Densification douce
Espace public en cœur de quartier
Vers le Coteau du Saveton
0
50
100 m
N

AZAY-SUR-CHER : AZAY-CENTRE

1_LE CONTEXTE

1.1_PRESENTATION DU CONTEXTE

Implanté dans un vallon en rive sud du Cher, le bourg historique d'Azay-sur-Cher s'est progressivement développé vers le sud et l'ouest. Le noyau ancien est aujourd'hui toujours visible et préservé le long de la Grande rue qui descend jusqu'au Cher, le pont d'Azay (sur la RD 82) permettant de relier la fine rive nord urbanisée au reste de la commune.

Le développement urbain du bourg, qui s'est accéléré dans les années 1970 avec la périurbanisation de l'agglomération tourangelle, peut se résumer en 3 séquences imbriquées :

- Un regroupement d'équipements scolaires et sportifs sur l'ouest du noyau ancien ;
- Des aménagements morcelés le long de la RD 976, imbriqués avec un patrimoine bâti diffus, des maisons individuelles, logements collectifs plus récents, parkings d'équipements, et quelques hangars d'activités sur la frange sud ;
- Un tissu de maisons individuelles plus au sud, composé de lotissements pavillonnaires et d'habitat diffus.

Récemment, de nouvelles opérations de logements collectifs et intermédiaires se sont implantées en renforcement du centre :

- Une première opération de maisons en bande en rive nord de la RD 976 et d'un collectif à l'angle de la RD 976 et de la Grande rue ;
- Une seconde opération de logements intermédiaires a pris place à l'est du pôle petite enfance et du stade, en lieu et place de la partie sud du parc du Docteur Lebas ;

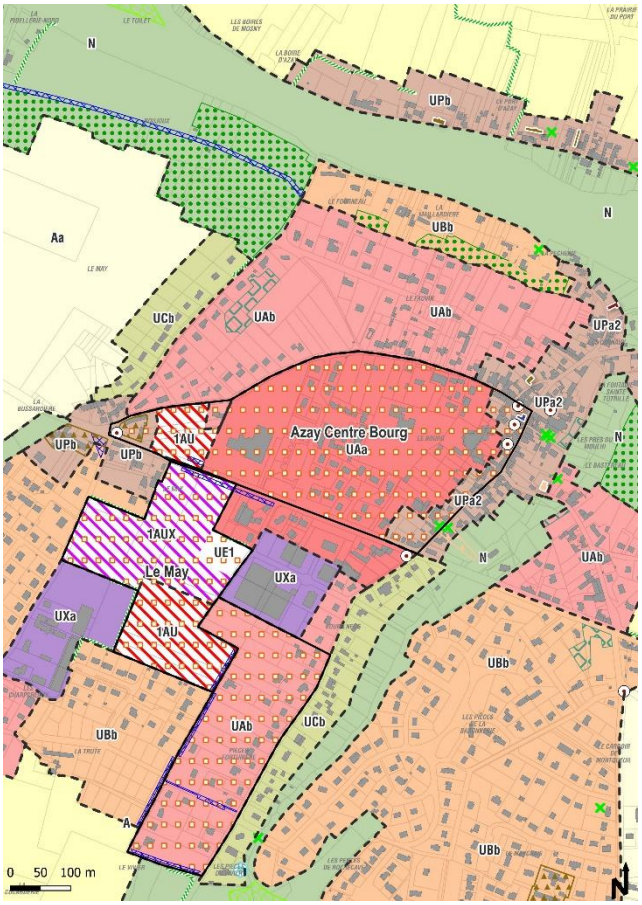


Plan de localisation

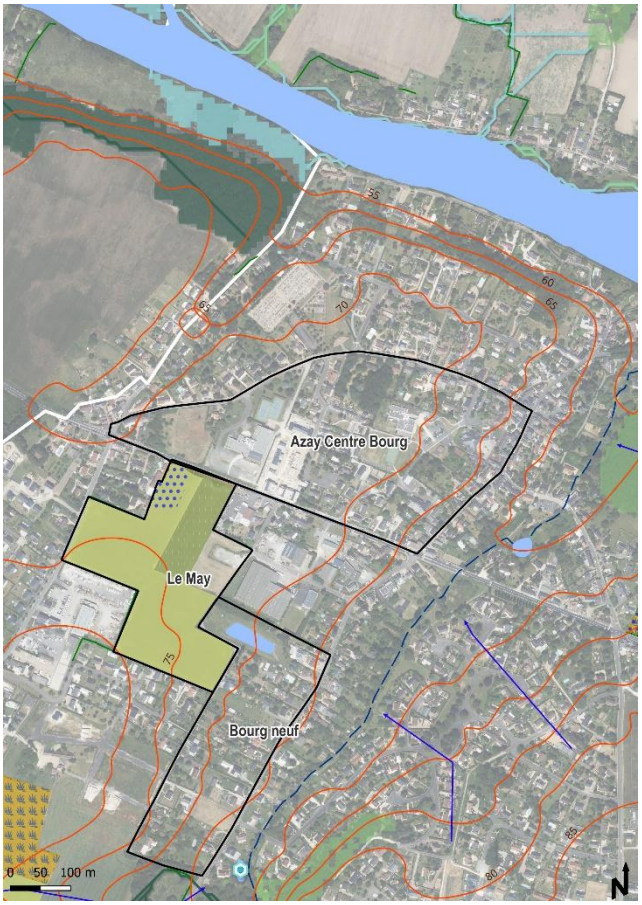
- Une troisième opération de logements collectifs et intermédiaires, « Les terrasses du Cher », entre la rue des combattants d'AFN et l'espace de loisirs Jacques Revaux et Alain Foucher (ERF), avec une façade sur la RD 976, en lieu et place d'une friche industrielle qui représentait une verrue imposante en centre-bourg.

1.2_DESCRIPTION DU SITE

- **Superficie : 13 ha**
- **Plans de repérage :**



Zonage



Trame verte et bleue

Périmètre OAP
Courbes de niveaux
Surface en eau
Cours d'eau
Mare
Haie, ripisylve
Axe préférentiel de ruissellement
Zone humide avérée

Trame verte et bleue

Réservoir de biodiversité

Humide
Boise

Elément relais

Ouvert, humide ou boisé

Corridor

Boisé

Inventaire des habitats naturels

Culture
Prairie mésoxérophile à hygrocline fauchée
Prairie mésophile fauchée

Le secteur de l'OAP Azay-Centre est délimité au sud par la RD 976, au nord par la rue de la Poste et à l'est par la Grande rue.

La frange est, le long de la Grande rue, présente une urbanisation traditionnelle de centre-bourg.

À la pointe ouest du centre-bourg se trouve un ensemble bâti patrimonial dont le terrain densément planté offre une entrée de ville agréable.

Cette entrée de ville dialogue avec l'OAP du May, délimitée au nord par la RD 976 et donc adjacente à la présente OAP.

Au cœur de cet « ilot » central, on retrouve de nombreux équipements scolaires et sportifs : l'espace de loisirs Jacques Revaux et Alain Foucher et plusieurs terrains de sport en extérieur, un pôle petite enfance, une école maternelle et une école élémentaire.

Une partie de l'OAP ainsi qu'une partie de la rive nord de la RD 976 est concernée par le Périmètre Des Abords des Monuments Historiques.

Un espace boisé central, le parc du Docteur Lebas, s'étire de la rue de la Poste vers le cœur d'ilot et les jardins des maisons de la Grande rue entre l'école maternelle et l'école primaire, participent également au caractère boisé de ce secteur.



La RD 976 traversant le centre d'Azay-sur-Cher, vue vers l'est.

1.3_LES ENJEUX IDENTIFIES

- **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**



Cheminement doux entre les équipements (à gauche le pôle petite enfance) vers l'allée du parc Robert Lebas



Vue vers sur le clocher depuis la rue de la Poste

2_LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Poursuivre et organiser le renouvellement et la densification du centre-bourg de la commune

La présente OAP vise à accompagner le renouvellement et la densification du centre-bourg de la commune d'Azay-sur-Cher en identifiant des secteurs d'opportunité de projets selon leur emplacement, leur forme urbaine et/ou leur occupation du sol actuelle.

2.1_OSSATURE URBAINE ET DESSERTE

Aménager une façade urbaine le long de la RD 976

- Poursuivre le développement du centre désormais élargi, notamment par le renouvellement des franges urbaines de part et d'autre de la RD 976. On veillera à ne pas densifier trop radicalement cette séquence, et à préserver les percées visuelles et une qualité paysagère globale sur cet axe, y compris sur les entrées et sorties de bourg. Les nouvelles constructions seront aménagées en alternant les reculs, plus ou moins importants afin de rythmer la façade et d'éviter un effet « couloir ».
- Aménager deux nouvelles « portes », des traversées sécurisées nord-sud sur la RD 976, une sur le secteur de l'espace de loisirs Jacques Revaux et Alain Foucher, avec un accès au site du May côté sud et au clos du May côté nord, une autre au niveau de l'arrêt de bus Azay-sur-Cher-Centre avec un accès vers le cœur d'ilot et le centre historique.

Engager la densification des secteurs d'urbanisation spontanés

Le clos du May (**-01-** sur le plan) :

Le secteur du clos du May est un espace non bâti adossé à un ensemble bâti patrimonial. Le projet s'intègrera dans cette typologie de constructions traditionnelles et mettra en valeur le mur du clos. La vue sur la vallée du Cher depuis la RD 976 et le site sera préservée. La façade sur la RD 976 sera implantée en partie à l'alignement pour mettre en valeur la « porte » et sera composée de manière à préserver et mettre en valeur les éléments de végétation existants à l'ouest. L'offre de logements sera diversifiée : des logements collectifs et/ou intermédiaires sur la RD 976 et des logements individuels du côté de la rue de la Poste afin d'assurer la transition avec le secteur de maisons plus diffuses au nord de la rue.

Le nord du parc du Docteur Lebas (**-02-** sur le plan) :

Le nord du parc du Docteur Lebas accueillera des logements individuels accolés. Les constructions respecteront un recul et préserveront le caractère végétal des bordures afin de s'inscrire dans la continuité de ce quartier verdoyant. Les nouvelles maisons préserveront un cœur d'ilot arboré renvoyant au caractère boisé du parc du Docteur Lebas, dont une partie devra rester accessible au public.

Prévoir les besoins futurs d'extension des équipements

Entre l'école élémentaire Maurice Genevoix et l'école maternelle Charles Perrault, un secteur permettra d'accueillir les potentiels besoins supplémentaires en équipements. Les futures constructions s'intègreront dans le tissu existant, entre les maisons de centre-bourg et les parcelles arborées en prenant soin d'en préserver les qualités paysagères et architecturales.

Optimiser la desserte viaire pour en limiter l'emprise

De manière générale, la démultiplication des voiries sera évitée. L'opération sur le clos du May (**01**) sera desservie par une voie allant de la rue de la Poste jusqu'au parking de l'espace de loisirs Jacques Revaux et Alain Foucher puis connectée à la RD 976 au niveau de la « porte » en face du May.

Poursuivre le réseau de circulations douces pour permettre de desservir les nouveaux quartiers, commerces et équipements

Des liaisons douces inter-quartier seront aménagées et/ou confortées au sein du secteur Azay-Centre. La nouvelle voirie sur l'opération du clos du May sera accompagnée d'un cheminement doux qui se prolongera au sud de l'espace de loisirs Jacques Revaux et Alain Foucher, à travers l'opération « Les terrasses du Cher », pour se raccorder au chemin piéton existant entre la RD 976 et la rue des Combattants d'AFN.

La liaison douce existante entre la RD 976 et la place de la Poste, qui permet de relier l'arrêt de bus aux équipements et au centre-bourg historique, sera préservée et mise en valeur.

Une liaison douce sera aménagée depuis la rue de la Poste afin d'accéder au parc du Docteur Lebas et de relier le réseau de cheminements doux existant en cœur d'ilot, qui permet ensuite de joindre les équipements et la RD 976.

Dans le cadre de la réalisation d'un nouvel équipement qui prendra place entre l'école élémentaire Maurice Genevoix et l'école maternelle Charles Perrault, une liaison douce entre la Grande rue et le chemin piéton existant en face du terrain de tennis pourrait être prolongée.

Accompagner le secteur de services et commerces de proximité rue de la Poste et place de la Poste en requalifiant l'espace public

Le regroupement de services et commerces depuis le 18 rue de la Poste jusqu'à la place de la Poste constitue un petit centre actif et attractif. Une harmonisation des espaces publics permettra de renforcer l'identité et la visibilité de ce secteur qui pourrait être désigné comme le secteur préférentiel pour l'implantation de futurs services et commerces.

Mettre en valeur les éléments bâtis remarquables et dégager des vues

Les éléments bâtis remarquables du centre-bourg historique, autour de la mairie et au clos du May seront mis en valeur notamment en préservant des vues lors de la réalisation de nouvelles opérations immobilières. Le muret du clos du May le long de la rue de la Poste sera préservé et rénové, une ouverture sera prévue pour l'aménagement d'un accès.

Le clocher de l'église est visible depuis le cœur de l'ilot centre et depuis le milieu de la rue de la Poste. Le projet de renouvellement de l'ilot centre s'assurera de préserver ces percées visuelles.

Mettre en œuvre les principes d'une architecture bioclimatique

Il s'agira d'assurer le confort d'hiver et d'été dans les futurs logements, en proposant des configurations favorisant les apports solaires et la ventilation naturelle, et limitant les déperditions thermiques.

Cette approche se traduira par des choix adaptés à chaque terrain, concernant notamment :

- L'orientation des constructions et leur volumétrie ;
- L'organisation et la répartition des ouvertures ;
- L'intégration de pergolas, balcons, loggias et de protections solaires sur les façades les plus ensoleillées.

Les aménagements paysagers aux abords des nouvelles constructions s'attacheront à :

- Proposer une diversité d'essences et de strates, afin d'assurer une présence végétale tout au long de l'année ;
- Favoriser des arbres caducs aux abords des façades les plus ensoleillées des logements, pour apporter de l'ombre en été et laisser passer les rayons du soleil l'hiver.

2.2_OSSATURE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Assurer des continuités végétales

Dans le cadre du renouvellement urbain de l'ilot centre d'Azay-sur-Cher, les opérations immobilières et le traitement de l'espace public veilleront à ménager les continuités végétales et à les renforcer afin de préserver la biodiversité existante sur le secteur.

Accompagner le renouvellement du parc du Docteur Lebas

Le parc du Docteur Lebas pourra accueillir de nouvelles maisons orientées sur la rue de la Poste. Les futures constructions veilleront à préserver au maximum les qualités paysagères et écologiques de ce secteur. Le cœur d'ilot végétal sera conservé et des cheminements publics seront aménagés afin de permettre à l'ensemble des habitants du centre-bourg de profiter cet espace arboré qui offre un ilot de fraîcheur.

Poursuivre la frange plantée sur la rive sud de la rue de la Poste depuis le Clos du May

La rue de la Poste arbore un caractère paysager, résidentiel et apaisé. Les opérations futures le long de cette rue veilleront à respecter cette identité en préservant et renforçant les bordures paysagères et les reculs des constructions qui participent à la qualité de l'espace public.

Accompagner les circulations douces structurantes par un traitement paysager

La réalisation des futures circulations douces inter-quartier seront l'opportunité de concevoir des aménagements paysagers qui permettront de préserver l'intimité des logements alentour d'une part et de créer des continuités végétales accompagnées de noues paysagères support de biodiversité d'autre part.

Ce site est concerné par l'OAP Trame Verte & Bleue

3_PLAN

LÉGENDE

Périmètre d'OAP

MAILLAGE ET DESSERTE, ESPACE PUBLIC

Existant :
Voie de desserte existante
Arrêt transport en commun
Maillage doux existant

A créer :
Voie de desserte à créer
Point d'accès à créer
Maillage doux à créer et/ou compléter

A améliorer :
Axe principal à requalifier

Espaces publics / Places / Plateaux, à renforcer ou requalifier

STRUCTURE BÂTIE

Bâti existant :
Équipements et services
Commerces et activités
Bâti structurant

Bâti ancien à préserver :
Bâti historique et patrimonial
Petit patrimoine
Ensemble bâti patrimonial

Nouvelles constructions :
Implantation du bâti à l'alignement
Implantation du bâti en retrait

OSSATURE PAYSAGÈRE ET NATURELLE

Existant à préserver :
Espaces verts, parcs, prairies
Espaces boisés, bosquets
Continuité végétale
Arbres exceptionnels / repères / marqueurs
Arbres à valoriser
Cours d'eau / plan d'eau

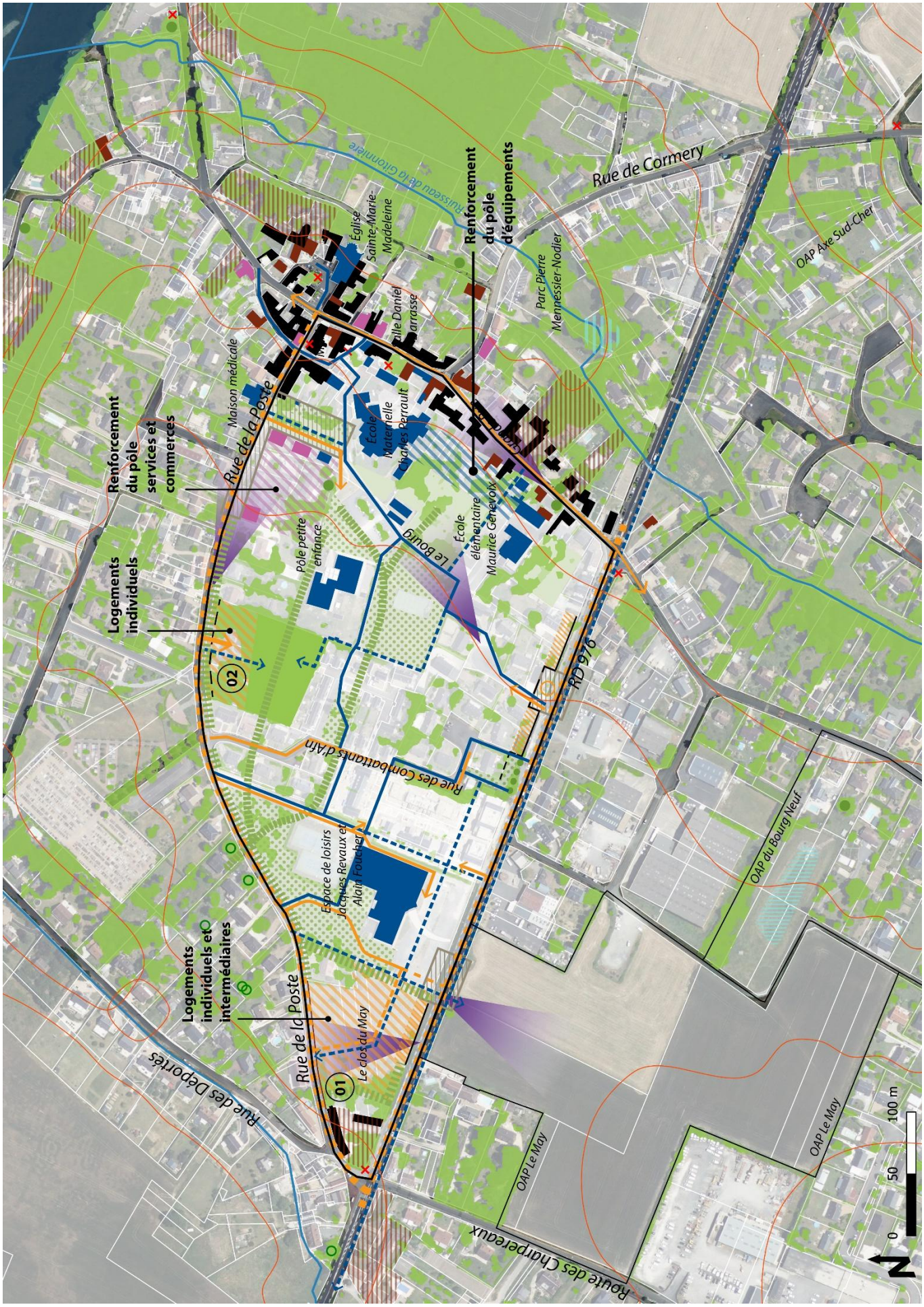
A créer :
Traitement linéaire paysager
Espaces verts à créer et/ou renforcer

A prendre en compte :
Topographie (courbes de niveau / pas de 5m)

A valoriser :
Vues lointaines ou remarquables

PROGRAMMATION

Renouvellement urbain, à dominante :
Habitat
Équipements
Activités


Renforcement du pôle d'équipements
Rue de Cormery
Église Sainte-Marie-Madeleine
Parc Pierre Mennessier-Nodier
OAP Axe Sud-Cher
Renforcement du pôle services et commerces
Maison médicale
Rue de la Poste
École Maternelle Charles Perrault
Logements individuels
Pôle petite enfance
Le Bourg
École élémentaire Maurice Genevoix
RD 976
02
Rue des Combattants d'Afn
Espace de loisirs Jacques Revaux et Alain Foucher
OAP du Bourg Neuf
Logements individuels et intermédiaires
Rue de la Poste
Le clos du May
01
Rue des Déportés
OAP Le May
OAP Le May
Route des Chaperaux
100 m
50
0
N

AZAY-SUR-CHER : LE MAY

1_LE CONTEXTE

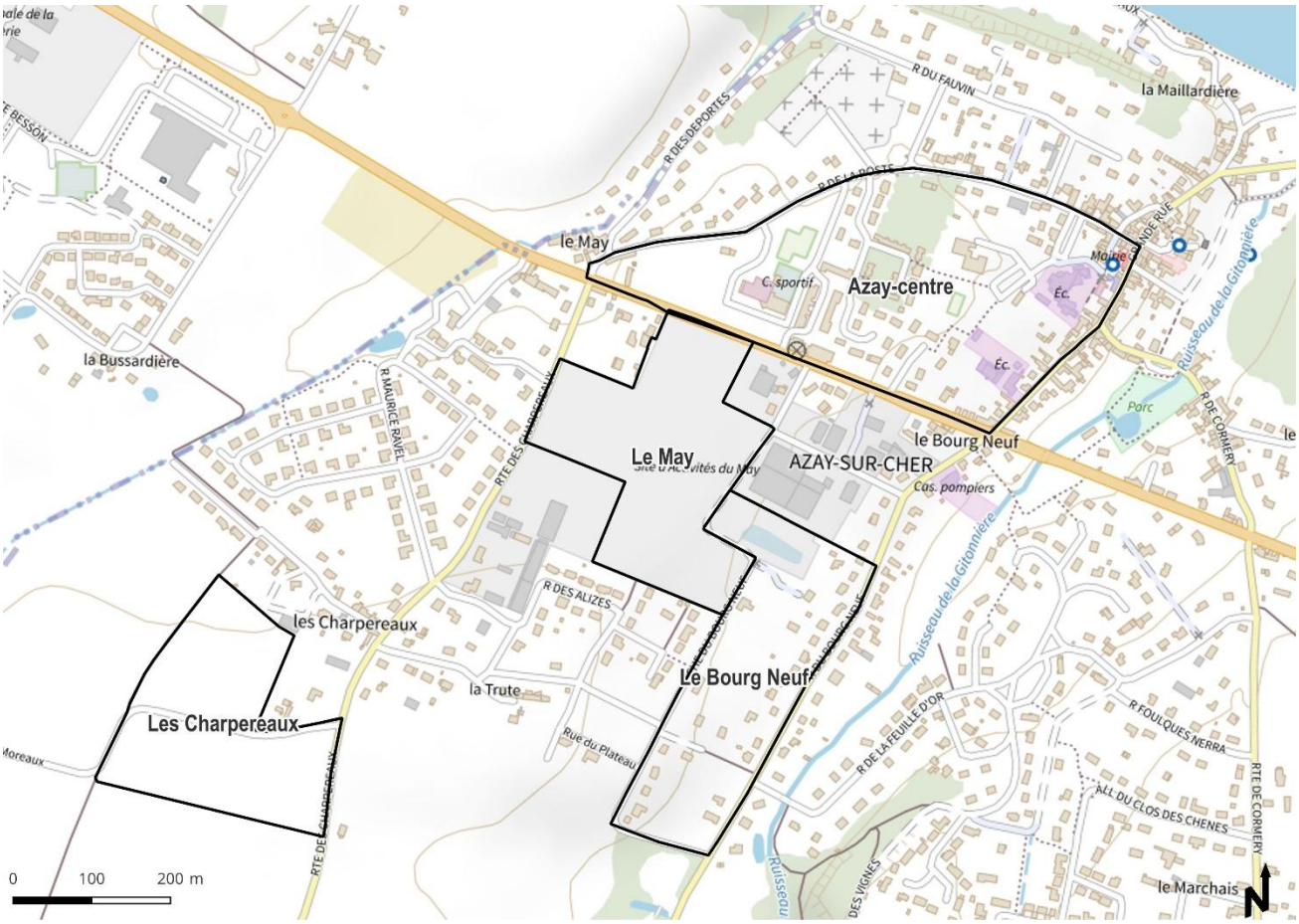
1.1_PRESENTATION DU CONTEXTE

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

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

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

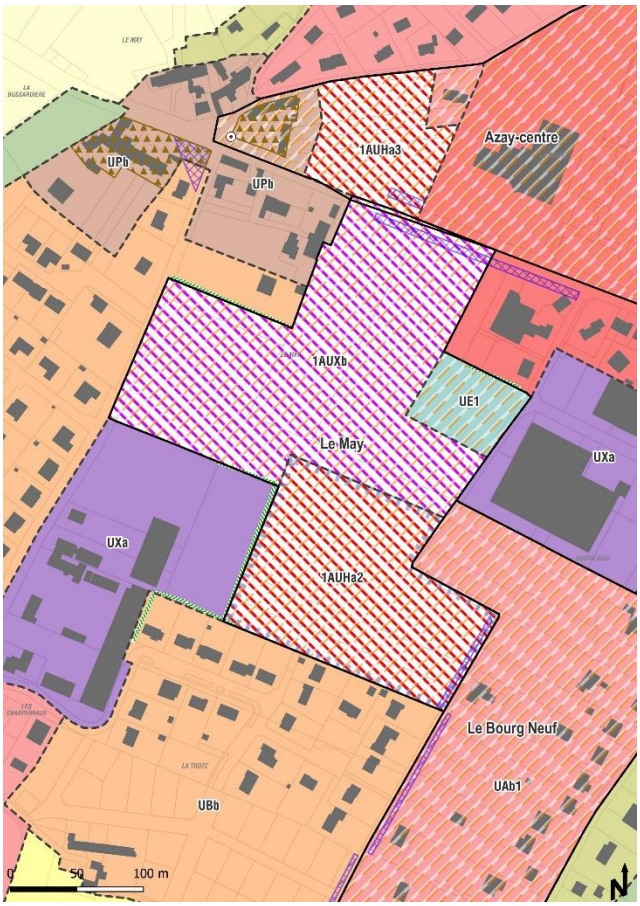
La frange sud de RD 976 est quant à elle marquée par une alternance de maisons individuelles et de bâtiments d'activités (une partie de la zone d'activité communautaire, implantée en recul de la voie, et la station essence en plein centre), et par une large ouverture face au gymnase (espace Revaux/Foucher)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



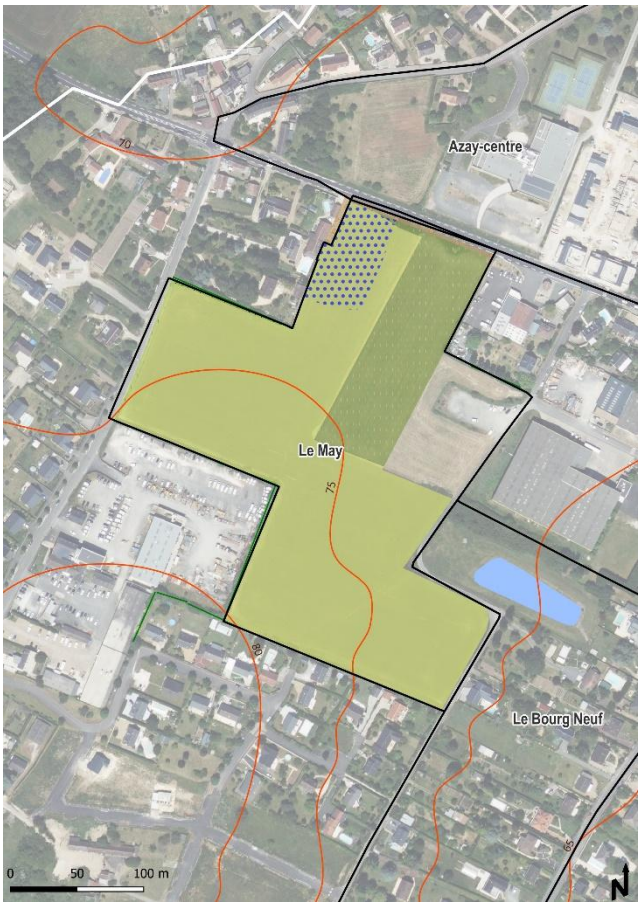
Plan de localisation

1.2_DESCRIPTION DU SITE

- **Superficie : 6,3 ha**
- **Plans de repérage :**



Zonage



Trame verte et bleue

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

Inventaire des habitats naturels

Culture
Prairie mésoxérophile à hygrocline fauchée

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

Il est délimité :

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

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

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

- L'entreprise Eiffage Rail, qui regroupe de la logistique et du stockage au sud-ouest, sur 2.3 ha ; ces activités sont amenées à être déplacées vers une extension du site au nord, et le périmètre actuel accueillera davantage de bureaux ;
- L'entreprise CTT (Charpentes) en limite est, au nord du bassin d'infiltration ;
- Diverses activités tertiaires et artisanales, qui l'entourent sur ce côté est du May ;
- Le long de la RD, d'ouest en est, une station essence, un garage et l'arrière des services techniques municipaux, qui pourraient être amenés à muter sur le long terme (hors périmètre d'OAP).

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



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

1.3_LES ENJEUX IDENTIFIES

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



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



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

2_LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

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

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

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

Programmes de logements attendus sur ce site :
30 à 35 logements,
Maisons et habitat intermédiaire*

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

2.1_OSSATURE URBAINE ET DESSERTE

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

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

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

Donner à voir la mixité urbaine du nouveau quartier

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

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

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

Deux espaces verts seront intégrés entre ces trois strates :

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

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

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

Soigner l'intégration des activités économiques dans le quartier

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

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

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

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

Maintenir et valoriser la dominante économique du site

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mettre en œuvre les principes d'une architecture bioclimatique

Il s'agira d'assurer le confort d'hiver et d'été dans les futurs logements, en proposant des configurations favorisant les apports solaires et la ventilation naturelle, et limitant les déperditions thermiques.

Cette approche se traduira par des choix adaptés à chaque terrain, concernant notamment :

- L'orientation des constructions et leur volumétrie ;
- L'organisation et la répartition des ouvertures ;
- L'intégration de pergolas, balcons, loggias et de protections solaires sur les façades les plus ensoleillées.

Les aménagements paysagers aux abords des nouvelles constructions s'attacheront à :

- Proposer une diversité d'essences et de strates, afin d'assurer une présence végétale tout au long de l'année ;

- Favoriser des arbres caducs aux abords des façades les plus ensoleillées des logements, pour apporter de l'ombre en été et laisser passer les rayons du soleil l'hiver.

2.2_OSSATURE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Intégrer de nouveaux espaces verts en cœur de site du May

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

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

Cette bande centrale d'espaces verts intégrera :

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

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

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

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

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

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

Construire dans la pente

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

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

Protéger la zone humide et compenser les incidences résiduelles

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

Ce site est concerné par l'OAP Trame Verte & Bleue

3_PLAN

LÉGENDE

Périmètre d'OAP

MAILLAGE ET DESSERTE, ESPACE PUBLIC

Existant :
Voie de desserte existante
Arrêt transport en commun
Maillage doux existant

A créer :
Voie de desserte à créer
Point d'accès à créer
Maillage doux à créer et/ou compléter

A améliorer :
Axe principal à requalifier
Espaces publics / Places / Plateaux, à renforcer ou requalifier

STRUCTURE BÂTIE

Bâti existant :
Équipements et services
Commerces et activités

Bâti ancien à préserver :
Petit patrimoine
Ensemble bâti patrimonial

Nouvelles constructions :
Implantation du bâti en retrait
Implantation du bâti en retrait avec traitement paysager

OSSATURE PAYSAGÈRE ET NATURELLE

Existant à préserver :
Espaces verts, parcs, prairies
Espaces boisés, bosquets
Cours d'eau / plan d'eau
Bassins de rétention ou d'infiltration des eaux de pluie

A créer :
Traitement linéaire paysager
Espaces verts à créer et/ou renforcer

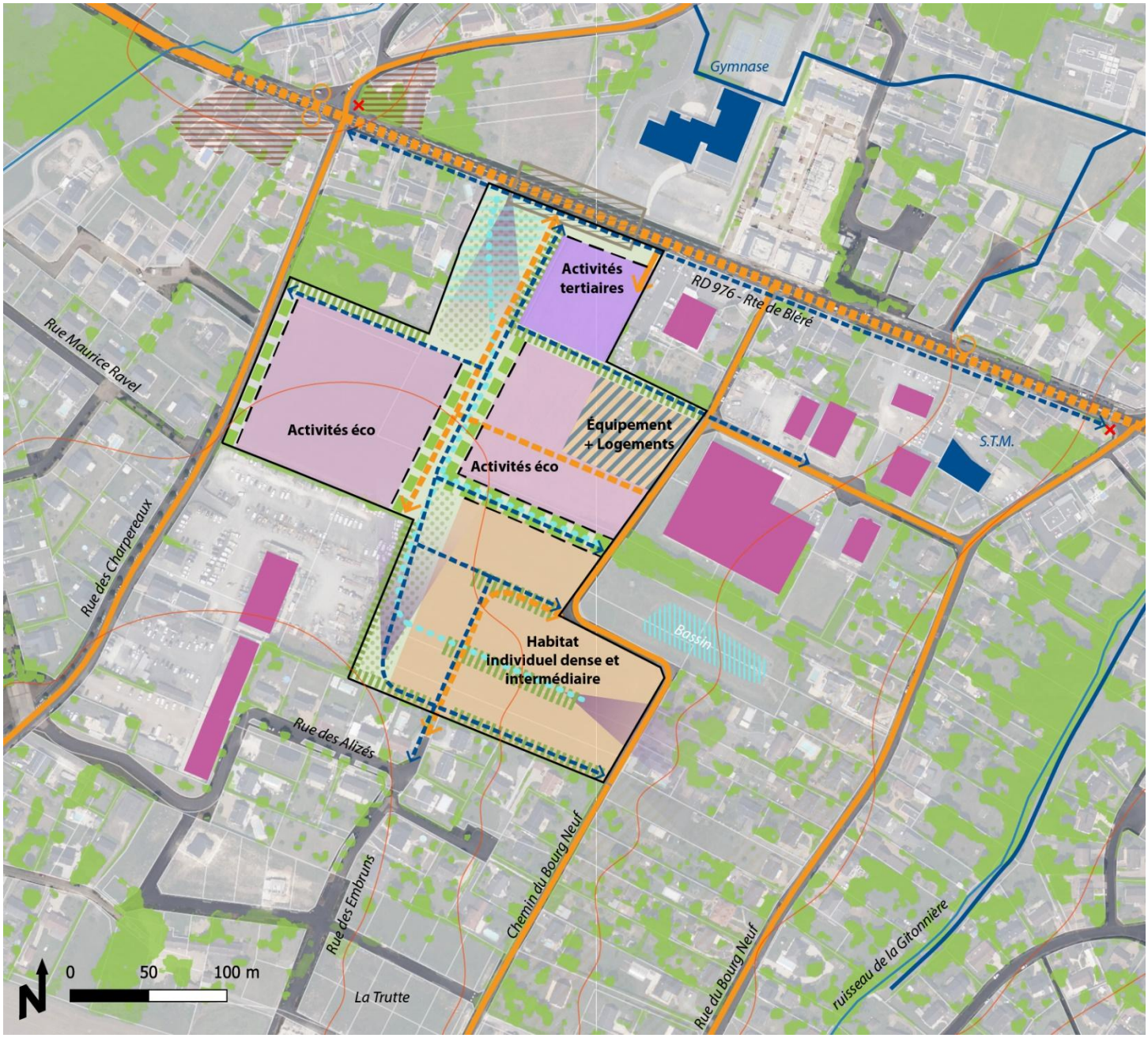
A prendre en compte :
Zones humides
Topographie (courbes de niveau / pas de 5m)

A valoriser :
Parcours de l'eau
Vues lointaines ou remarquables

PROGRAMMATION

Sites de projet en extension, à dominante :
Habitat
Autres activités économiques
Activités tertiaires

Sites de projet mixtes :
Mixte Habitat / Équipements


Gymnase
Activités tertiaires
RD 976 - Rte de Bléré
Rue Maurice Ravel
Activités éco
Équipement + Logements
Activités éco
S.T.M.
Rue des Charpereaux
Habitat individuel dense et intermédiaire
Bassin
Rue des Alizés
Chemin du Bourg Neuf
Rue des Embruns
Rue du Bourg Neuf
ruisseau de la Gitonnière
La Trutte
0
50
100 m
N

AZAY-SUR-CHER : LE BOURG NEUF

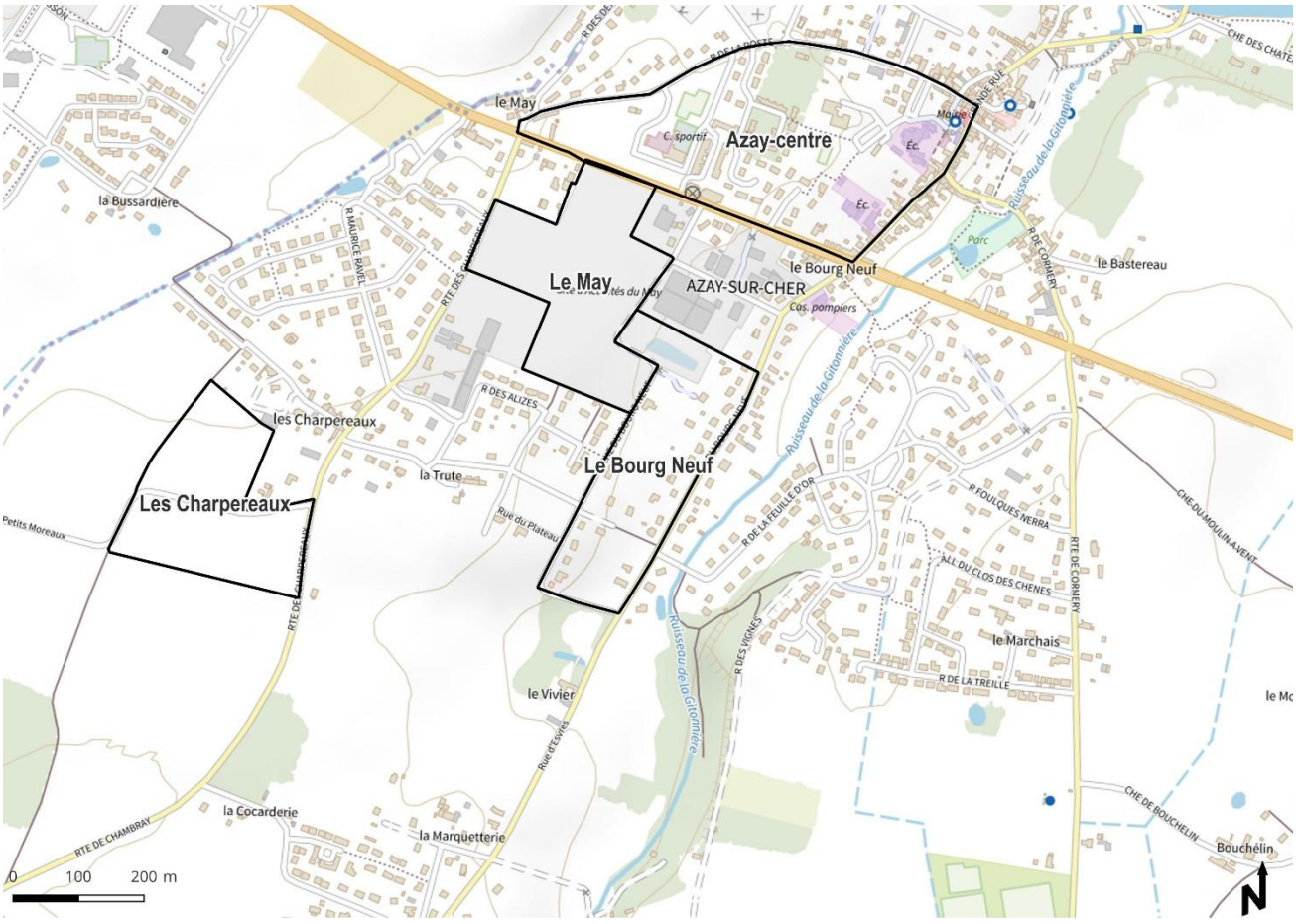
1_LE CONTEXTE

1.1_PRESENTATION DU CONTEXTE

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

Sur sa séquence la plus urbanisée au nord, cette rue traverse un tissu d'habitat individuel spontané :
- Sur le côté est de la rue, les fonds de jardin sont délimités par le ruisseau de la Gitonnière ;
- Sur le côté ouest, le découpage parcellaire suit un découpage en lanières orientées est-ouest jusqu'au chemin du Bourg Neuf.

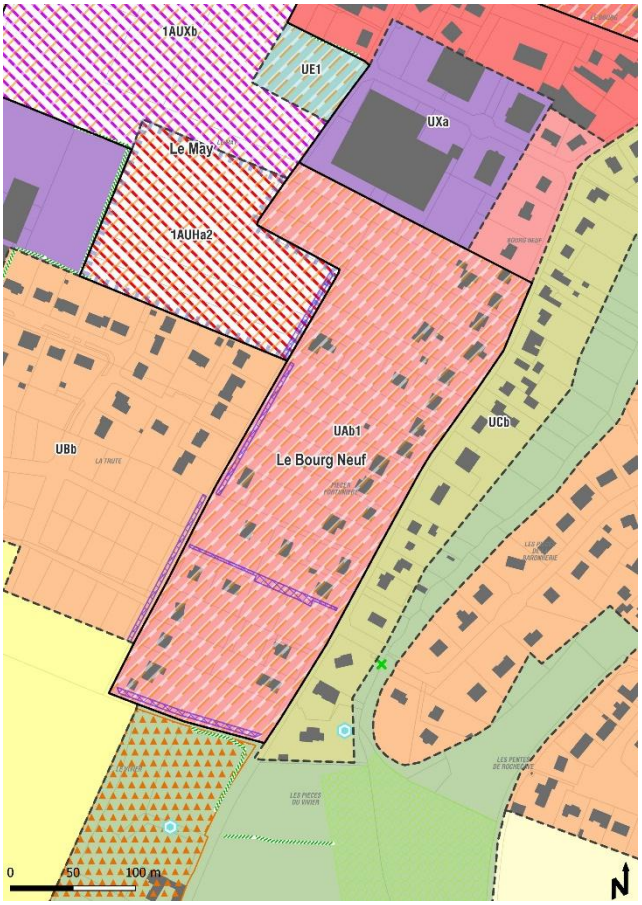
Cette large bande de parcelles est-ouest, situées entre la rue et le chemin du Bourg Neuf, et desservies de part et d'autre (bien que souvent déjà redécoupées dans leurs longueurs), fait l'objet de la présente OAP.



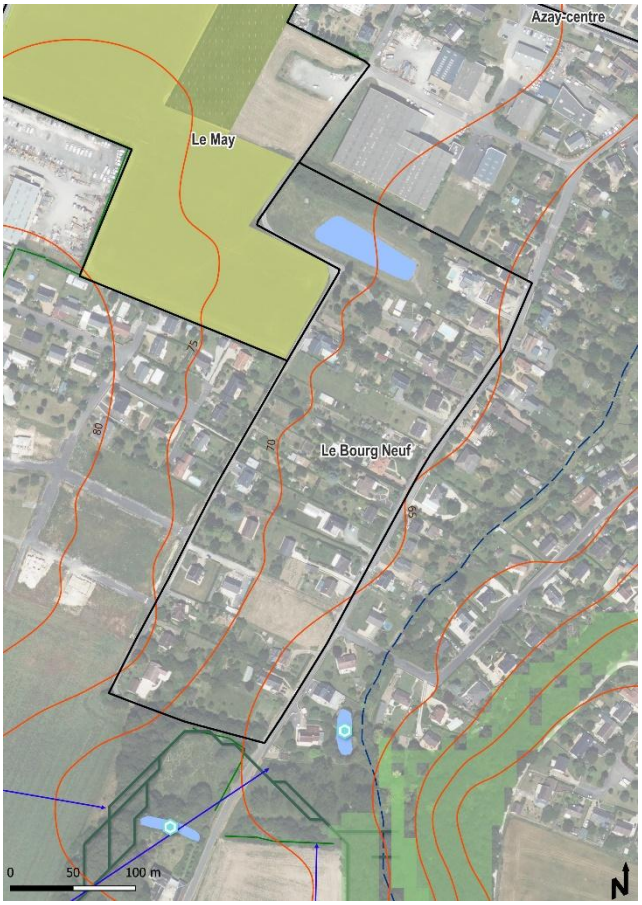
Plan de localisation

1.2_DESCRIPTION DU SITE

- **Superficie : 6,4 ha**
- **Plans de repérage :**



Zonage



Trame verte et bleue

Périmètre OAP
Courbes de niveaux
Surface en eau
Cours d'eau
Mare
Haie, ripisylve
Axe préférentiel de ruissellement

Trame verte et bleue

Elément relais
Ouvert, humide ou boisé

Corridor
Boisé

Inventaire des habitats naturels
Culture
Prairie mésoxérophile à hygrocline fauchée

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

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

Le découpage parcellaire s'est fait par acquisitions successives :

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

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

1.3_LES ENJEUX IDENTIFIES

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


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


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


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

2_LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

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

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

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

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

2.1_OSSATURE URBAINE ET DESSERTE

Organiser la densification douce du secteur

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

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

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

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

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

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

Mettre en œuvre les principes d'une architecture bioclimatique

Il s'agira d'assurer le confort d'hiver et d'été dans les futurs logements, en proposant des configurations favorisant les apports solaires et la ventilation naturelle, et limitant les déperditions thermiques.

Cette approche se traduira par des choix adaptés à chaque terrain, concernant notamment :

- L'orientation des constructions et leur volumétrie ;
- L'organisation et la répartition des ouvertures ;
- L'intégration de pergolas, balcons, loggias et de protections solaires sur les façades les plus ensoleillées.

Les aménagements paysagers aux abords des nouvelles constructions s'attacheront à :

- Proposer une diversité d'essences et de strates, afin d'assurer une présence végétale tout au long de l'année ;
- Favoriser des arbres caducs aux abords des façades les plus ensoleillées des logements, pour apporter de l'ombre en été et laisser passer les rayons du soleil l'hiver.

2.2_OSSATURE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

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

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

Valoriser la topographie du site

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

Ce site est concerné par l'OAP Trame Verte & Bleue

3_PLAN

LÉGENDE

Périmètre d'OAP

MAILLAGE ET DESSERTE, ESPACE PUBLIC

Existant :
Voie de desserte existante
Maillage doux existant

A créer :
Point d'accès à créer
Maillage doux à créer et/ou compléter

STRUCTURE BÂTIE

Bâti existant :
Équipements et services
Commerces et activités

Bâti ancien à préserver :
Ensemble bâti patrimonial

Nouvelles constructions :
Implantation du bâti en retrait

OSSATURE PAYSAGÈRE ET NATURELLE

Existant à préserver :
Espaces verts, parcs, prairies
Espaces boisés, bosquets
Arbres exceptionnels / repères / marqueurs
Cours d'eau / plan d'eau
Bassins de rétention ou d'infiltration des eaux de pluie

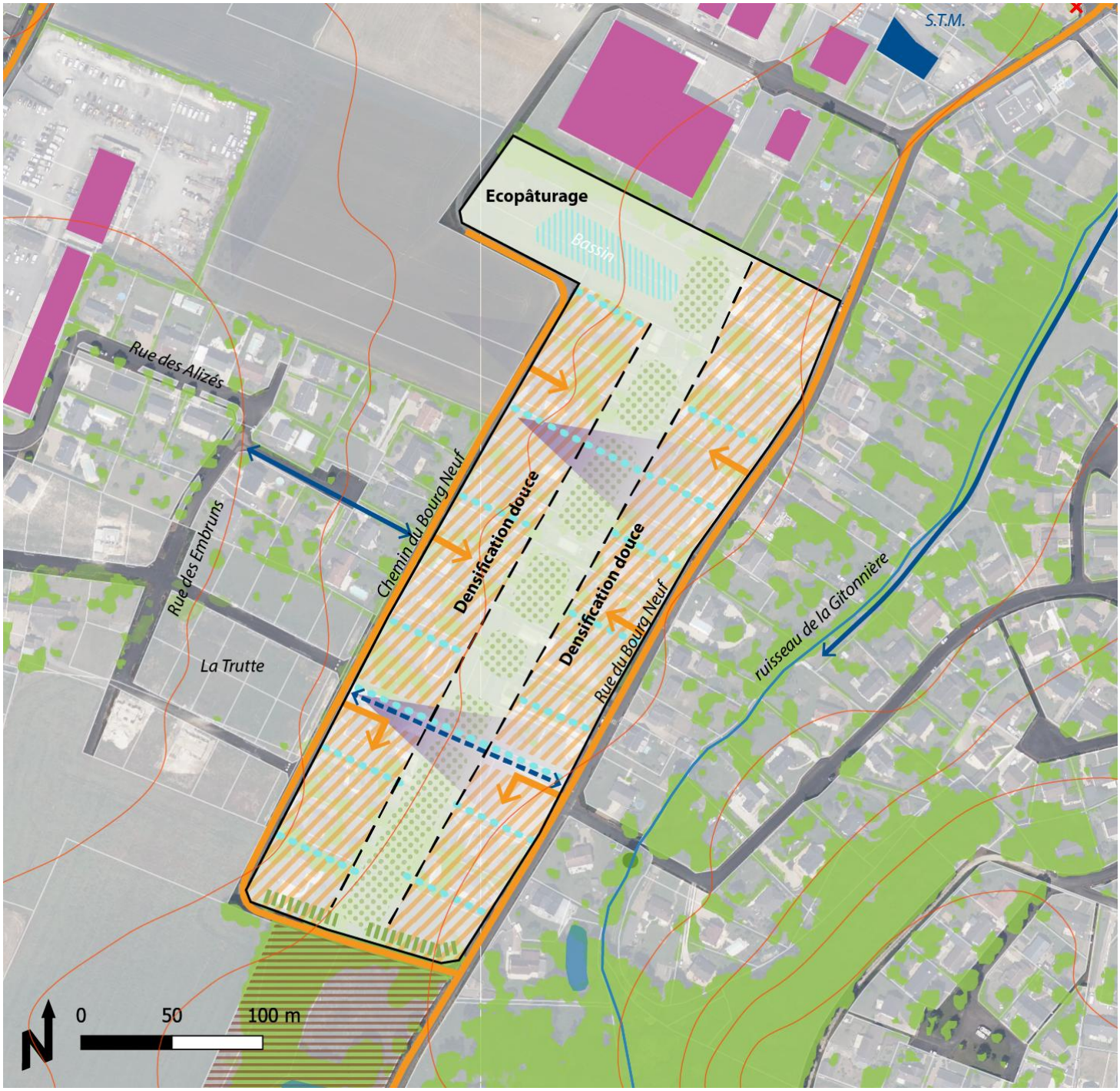
A créer :
Traitement linéaire paysager
Espaces verts à créer et/ou renforcer

A prendre en compte :
Topographie (courbes de niveau / pas de 5m)

A valoriser :
Parcours de l'eau
Vues lointaines ou remarquables

PROGRAMMATION

Renouvellement urbain, à dominante :
Habitat


S.T.M.
Ecopâturage
Bassin
Rue des Alizés
Chemin du Bourg Neuf
Densification douce
Densification douce
Rue du Bourg Neuf
Rue des Embruns
La Trutte
ruisseau de la Gitonnière
0
50
100 m

AZAY-SUR-CHER : LES CHARPEREAUX

1_LE CONTEXTE

1.1_PRESENTATION DU CONTEXTE

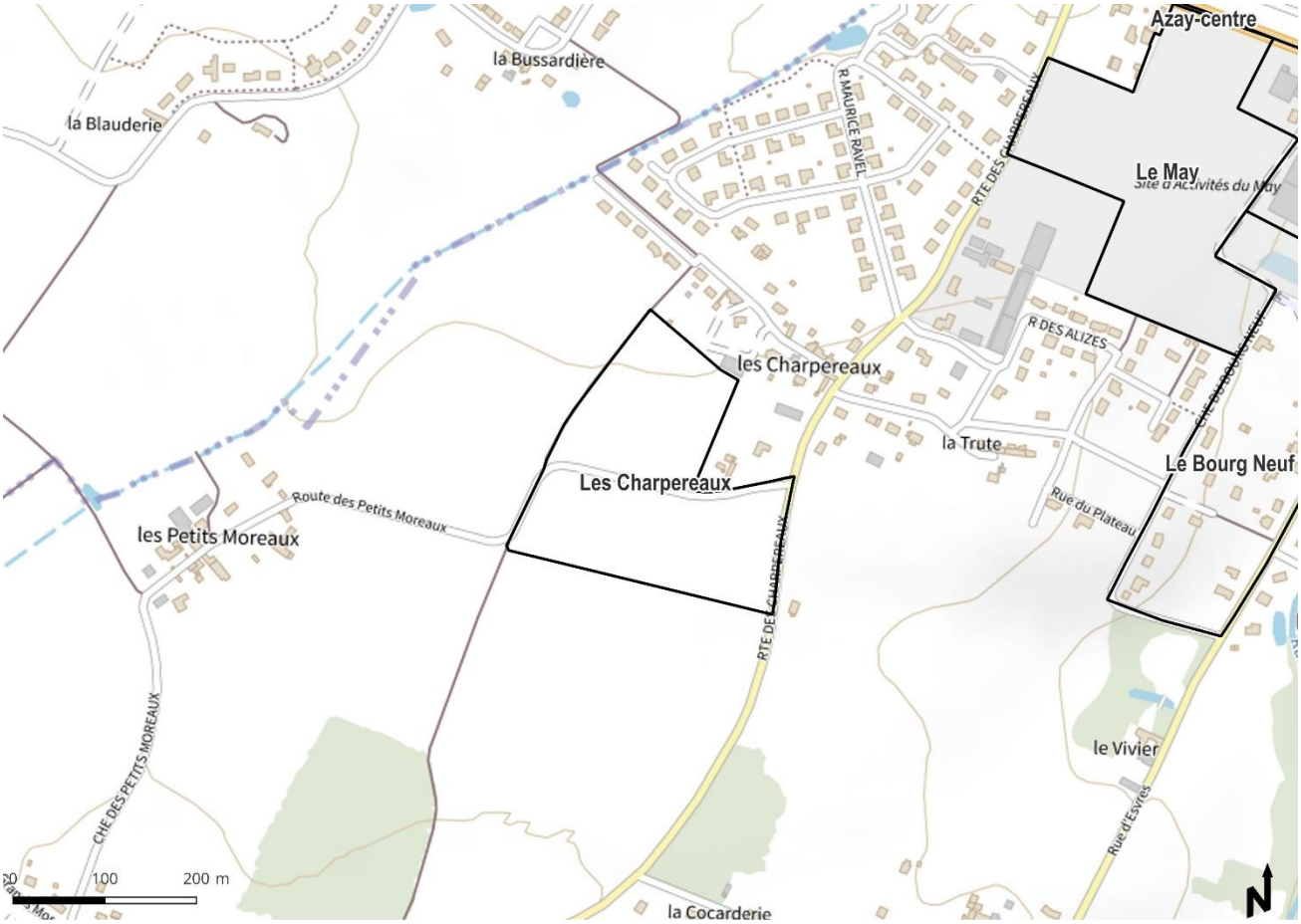
Implanté dans un vallon en rive sud du Cher, le bourg historique d'Azay-sur-Cher s'est progressivement développé vers le sud et l'ouest, les rives du Cher à l'est étant occupées par de grandes propriétés.

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

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



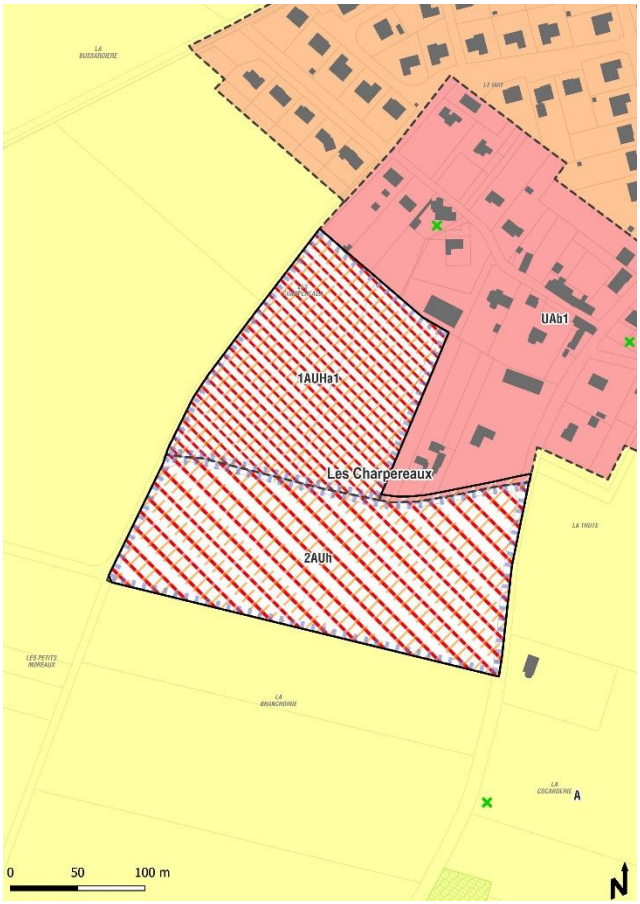
Vue sur le site (à gauche) depuis la route des Charpereaux



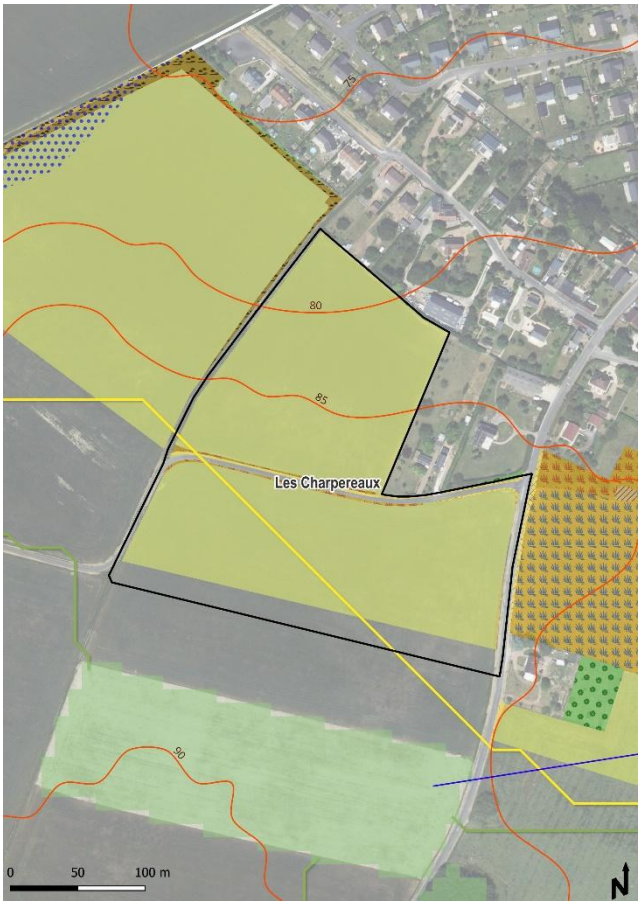
Plan de localisation

1.2_DESCRIPTION DU SITE

- **Superficie : 5.6 ha**
- **Plans de repérage :**



Zonage



Trame verte et bleue

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

Trame verte et bleue

Elément relais
Ouvert, humide ou boisé

Corridor
Ouvert
Calcicole

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

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

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

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

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

1.3_LES ENJEUX ENTIFIES

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



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



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

2_LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

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

Programmes de logements attendus sur ce site :
65 à 75 logements,
Maisons et habitat intermédiaire*

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

2.1_OSSATURE URBAINE ET DESSERTE

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

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

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

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

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

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

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

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

■ Valoriser les cheminements doux à plusieurs échelles

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

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

Mettre en œuvre les principes d'une architecture bioclimatique

Il s'agira d'assurer le confort d'hiver et d'été dans les futurs logements, en proposant des configurations favorisant les apports solaires et la ventilation naturelle, et limitant les déperditions thermiques.

Cette approche se traduira par des choix adaptés à chaque terrain, concernant notamment :

- L'orientation des constructions et leur volumétrie ;
- L'organisation et la répartition des ouvertures ;
- L'intégration de pergolas, balcons, loggias et de protections solaires sur les façades les plus ensoleillées.

Les aménagements paysagers aux abords des nouvelles constructions s'attacheront à :

- Proposer une diversité d'essences et de strates, afin d'assurer une présence végétale tout au long de l'année ;
- Favoriser des arbres caducs aux abords des façades les plus ensoleillées des logements, pour apporter de l'ombre en été et laisser passer les rayons du soleil l'hiver.

2.2_OSSATURE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

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

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

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

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

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

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

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

Proposer des espaces publics végétalisés

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

Assurer la continuité du corridor de biodiversité calcicole

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

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

Ce site est concerné par l'OAP Trame Verte & Bleue

3_PLAN

LÉGENDE

Périmètre d'OAP

MAILLAGE ET DESSERTE, ESPACE PUBLIC

Existant :
Voie de desserte existante
Maillage doux existant

A créer :
Voie de desserte à créer
Point d'accès à créer
Maillage doux à créer et/ou compléter
Aménagement anti-voiture

A améliorer :
Axe principal à requalifier

OSSATURE PAYSAGÈRE ET NATURELLE

Existant à préserver :
Espaces verts, parcs, prairies
Espaces boisés, bosquets
Continuité végétale
Arbres exceptionnels / repères / marqueurs
Arbres à valoriser

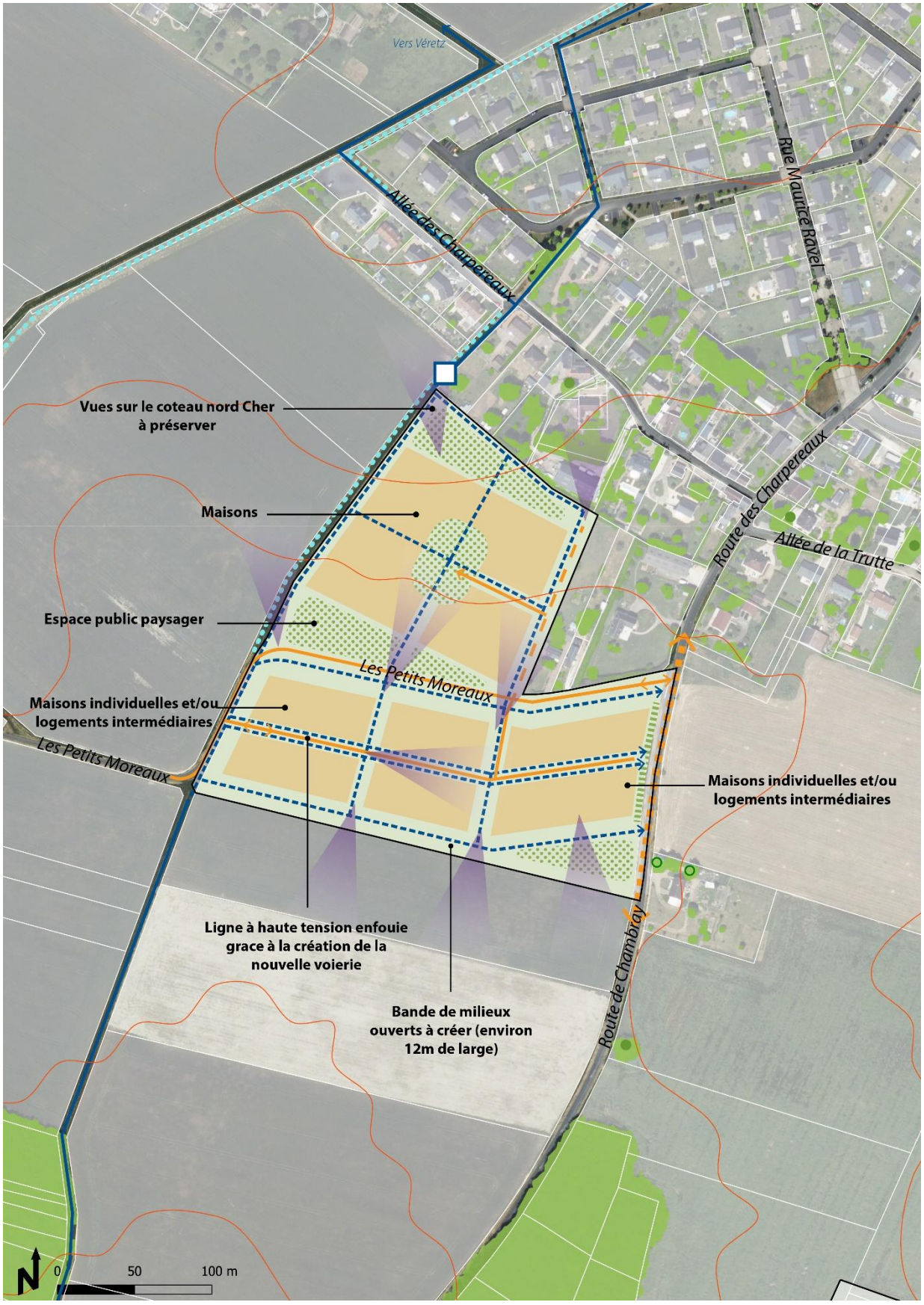
A créer :
Traitement linéaire paysager
Espaces verts à créer et/ou renforcer

A prendre en compte :
Topographie (courbes de niveau / pas de 5m)

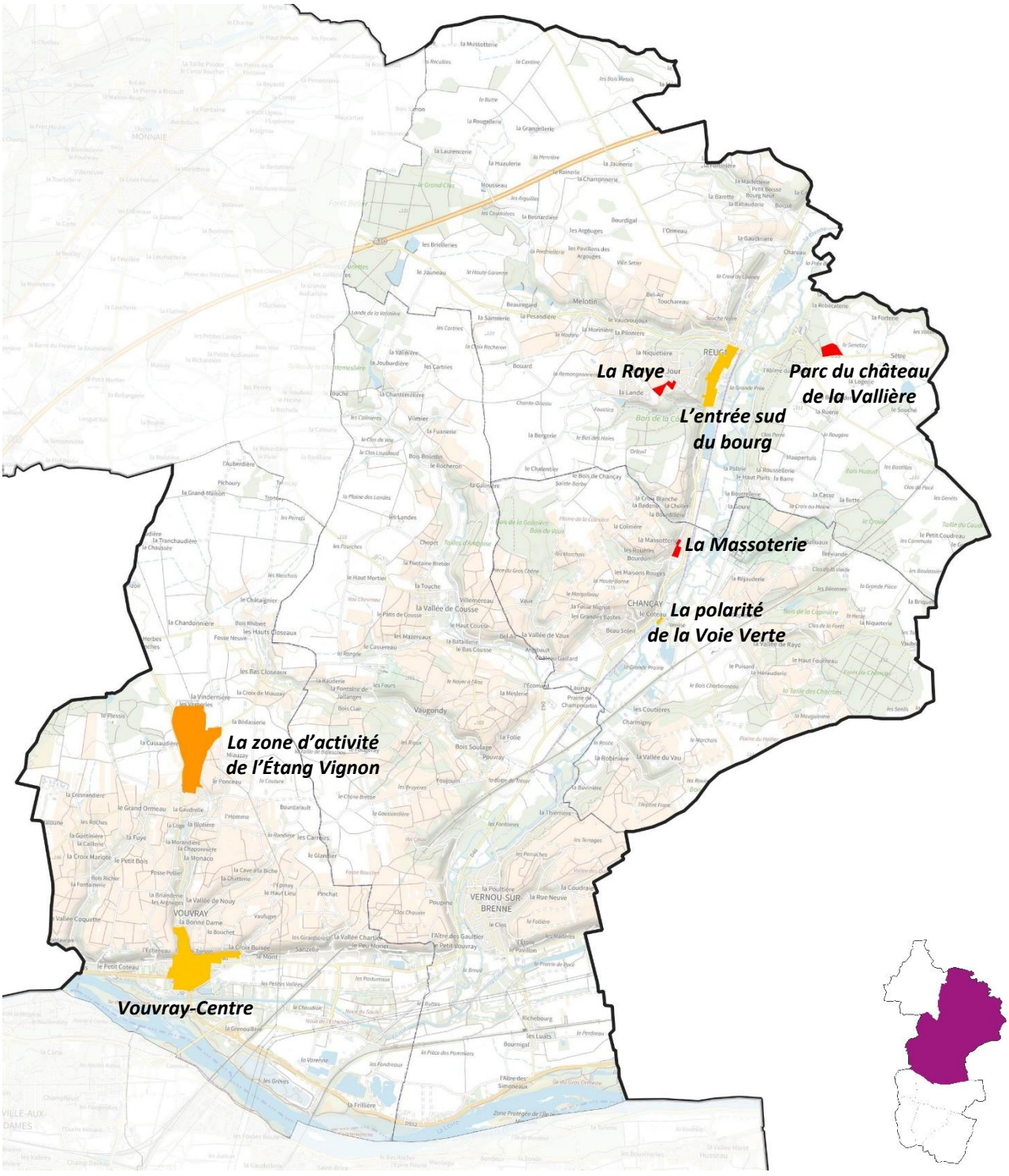
A valoriser :
Parcours de l'eau
Vues lointaines ou remarquables

PROGRAMMATION

Sites de projet en extension, à dominante :
Habitat


Vers Véretz
Allée des Charpereaux
Rue Maurice Ravel
Vues sur le coteau nord Cher à préserver
Maisons
Route des Charpereaux
Allée de la Trutte
Espace public paysager
Les Petits Moreaux
Maisons individuelles et/ou logements intermédiaires
Les Petits Moreaux
Maisons individuelles et/ou logements intermédiaires
Ligne à haute tension enfouie grace à la création de la nouvelle voierie
Bande de milieux ouverts à créer (environ 12m de large)
Route de Chambray
N
0
50
100 m

CHAPITRE 3 : LE NORD LOIRE



Plan de localisation des sites d'OAP

- **Site en renouvellement urbain**
- **Site mixte : renouvellement / extension**
- **Site en extension**

VOUVRAY : VOUVRAY-CENTRE

1_LE CONTEXTE

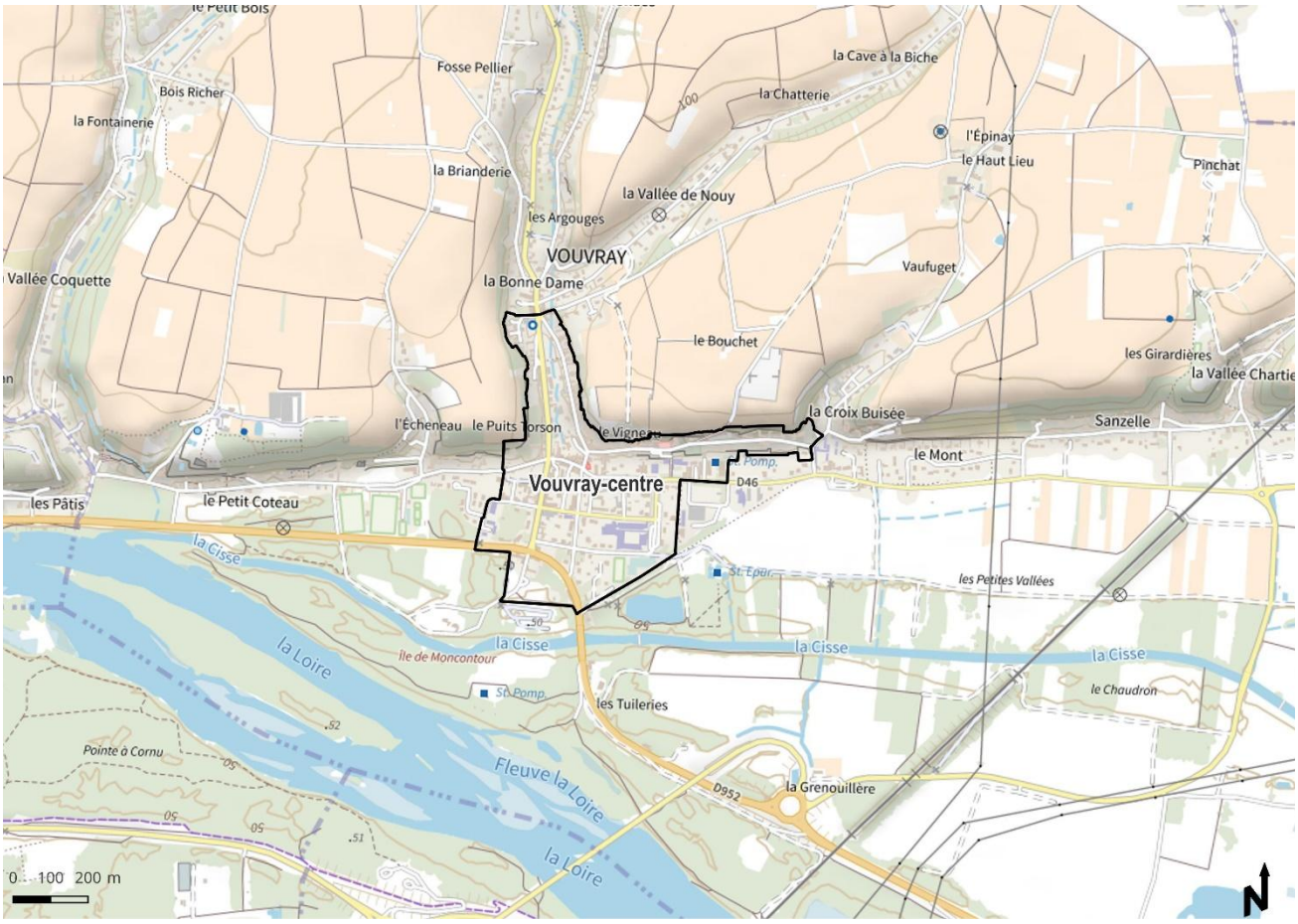
1.1_PRESENTATION DU CONTEXTE

Chef-lieu de canton, la commune concentre un panel diversifié de commerces dont un supermarché et des équipements fédérateurs tel que le collège, qui scolarise les enfants de plusieurs communes. Elle était desservie par un tramway et aujourd'hui par le réseau de bus métropolitain (bus Fil Bleu).

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
- Des extensions pavillonnaires débouchant des vallons sur le plateau viticole.

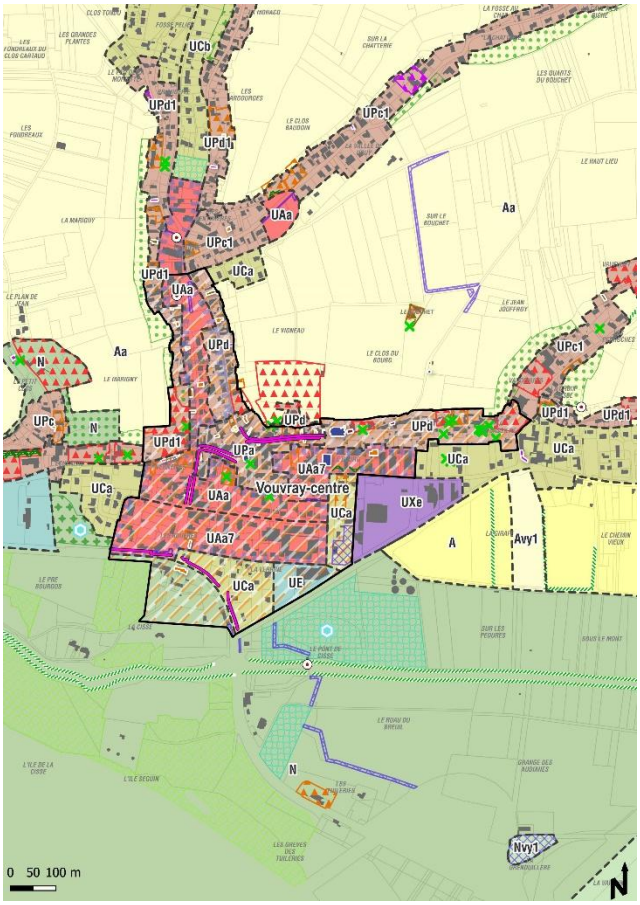
La richesse du patrimoine est le fruit de cette histoire et se traduit tant dans les formes urbaines que dans les éléments bâtis et paysagers remarquables.



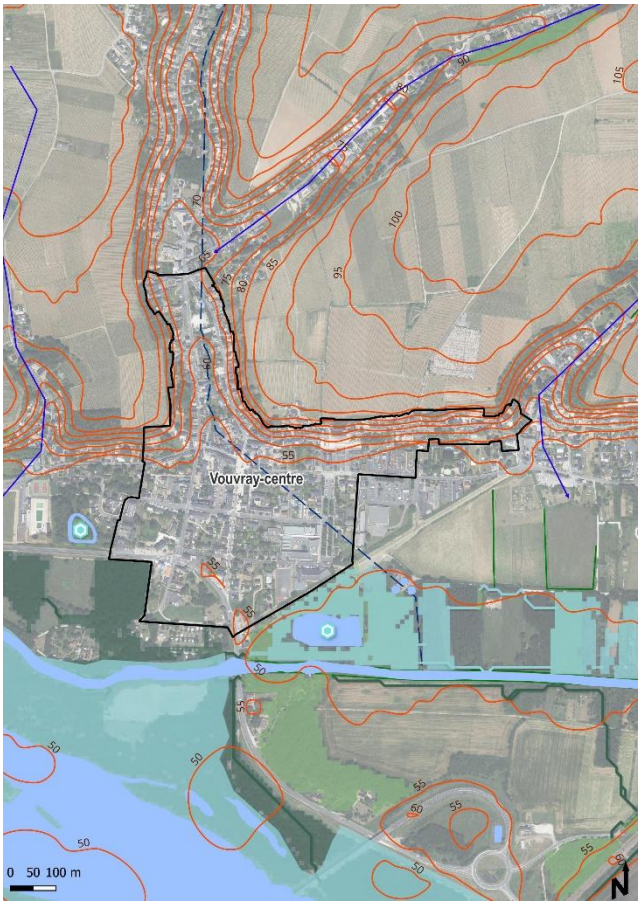
Plan de localisation

1.2_DESCRIPTION DU SITE

- **Superficie : 28,4 ha**
- **Plans de repérage :**



Zonage



Trame verte et bleue

Périmètre OAP
Courbes de niveaux
Surface en eau
Axe préférentiel de ruissellement
Mare
Haie, ripisylve
Cours d'eau

Trame verte et bleue

Réservoir de biodiversité
Humide
Boisé

Elément relais
Ouvert, humide ou boisé

Corridor
Boisé
Humide

La présente OAP concerne le centre-ville, qui s'étage aujourd'hui du vallon urbanisé et des coteaux jusqu'aux varennes, en strates successives ayant chacune des fonctions dominantes :

- L'église accrochée au coteau, repère dans le grand paysage ;
- Les équipements publics (mairie, halle couverte, écoles du premier degré) et petits commerces juste en contrebas ;
- Complétés en descendant encore, par : le collège, les équipements sportifs et récemment le supermarché, la crèche et la bibliothèque ;
- Enfin, une frange sud moins urbaine et plus « routière » de services et enseignes commerçantes (restauration et vin), le long de la RD 952, qui témoigne aussi de la vitalité touristique et économique portées par l'activité viticole et l'appellation AOC.

Les dernières « strates urbaines » entre coteau et levée de la Loire, ont connu une progressive densification au cours des dernières décennies, avec la construction de programmes d'habitat collectif. L'urbanisation de ces ilots urbains présente une certaine hétérogénéité dans les époques, volumétries et écritures architecturales. En écho aux vitrines commerçantes le long de la RD 952, pensées pour les automobilistes, le centre est globalement très marqué par la présence de la voiture.

Des réaménagements d'espaces publics récents ont cependant revalorisé et apaisé le noyau central historique et commerçant autour de la mairie. La séquence d'entrée de ville, entre gendarmerie et carrefour à feu, va connaître une requalification à court terme pour intégrer notamment une voie verte (côté nord de la RD 952) et des abris vélos.

La partie basse du centre-bourg, derrière la digue qui supporte la RD 952, est soumise à un risque important d'inondation. Le PPRI du Val de Cisse, récemment révisé a resserré ses possibilités de développement.

Ainsi, contenu derrière les digues de la Loire et de la Cisse, ce centre-bourg vit coupé du fleuve. Malgré la présence d'un camping, de quelques logements et de cheminements, l'accessibilité à l'espace naturel fluvial reste confidentielle.



Vue 1 : l'entrée de ville par la RD 952 en venant de Tours

1.3_LES ENJEUX IDENTIFIES

- **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 et son caractère patrimonial ligérien**
- **La cohérence des ilots 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**



Vue 2 : depuis le carrefour de la RD 952 et de la RD 46 en regardant vers le nord


Vue 3 : depuis l'avenue d'Holnon en regardant vers le coteau et l'église au nord

2_LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

La silhouette d'une petite ville ligérienne

On maintiendra une mixité de fonctions sur le centre urbain :

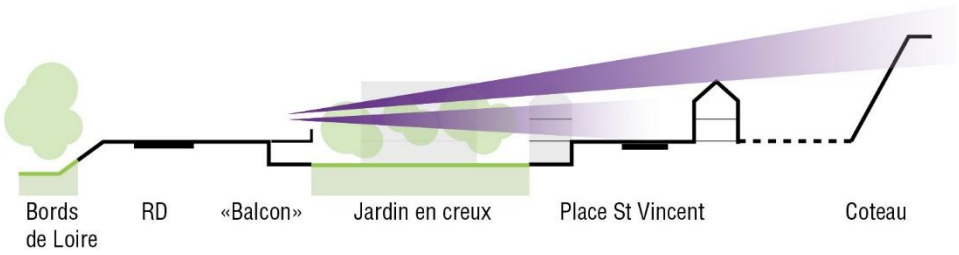
- La vitalité commerçante du centre-ville sera confortée, en protégeant les enseignes en place, en les prémunissant de tout changement de destination ;
- La façade urbaine sud sera revalorisée, en y améliorant notamment la desserte piétonne ;
- Les déplacements seront facilités de cette façade sud vers les autres commerces du centre historique ;
- Et on veillera à préserver les qualités qu'apportent au centre-ville l'ensemble des équipements publics.

2.1_OSSATURE URBAINE ET DESSERTE

Requalifier la séquence d'entrée de bourg au sud (RD 952), en tant que balcon sur le centre et ses coteaux :

- En recomposant une séquence urbaine commerçante plus accueillante, ouverte (en préservant les vues dégagées vers les arrières et le bourg historique) et tirant parti de l'aménagement actuel en léger promontoire, qui forme un « balcon sur la ville » ;
- En facilitant la circulation piétonne le long de la route, et l'accessibilité pour tous aux commerces qu'elle dessert ;
- En revalorisant les espaces publics sur toute cette séquence, englobant les terrasses devant les commerces en belvédères, et leurs parkings – une requalification paysagère est attendue (végétalisation des parkings, plantations ponctuelles et/ou en long), au profit de la mise en valeur des façades principales et vitrines de commerces ;
- En clarifiant la hiérarchie des trois accès au bourg : la RD 47, l'avenue André Maginot, la digue ;
- En maîtrisant les hauteurs des constructions afin de mettre en valeur la silhouette du centre-ville.

Les deux ilots d'entrée de bourg depuis Tours, de part et d'autre de la RD 46, accueilleront ce projet de « balcon », en intégrant de nouveaux aménagements pour les piétons et cyclistes, et en prenant appui sur la valorisation des jardins ou espaces verts « en creux » qu'ils surplombent, comme sur ce schéma :



Requalifier l'axe nord-sud (RD 46/47 : rue Victor Hugo puis route de Monnaie) en s'adaptant aux caractéristiques urbaines de deux séquences successives :

- Une pénétrante plus « urbaine » et dense au sud à requalifier en « mail » sécurisé pour les piétons, et à connecter davantage aux tissus bâtis et aux cœurs d'ilot de part et d'autre pour les modes doux ;

- Une séquence plus « historique » en entrée de vallon, au-delà de la rue du Petit Coteau, présentant une succession de cours ouvertes sur rue à préserver et mettre en valeur depuis l'espace public.

Renouveler et densifier le tissu urbain sur les ilots du centre, en cohérence avec les connexions douces actuelles et futures, et en préservant la trame verte en fond de vallon :

- Prioriser les fonctions urbaines (habitat, équipements, services) nécessitant des constructions
- S'appuyer sur la forme urbaine de centre-bourg (alignement, linéaire bâti, commerces, volumétrie) pour poursuivre la structuration du centre-ville, en préservant des cœurs d'ilots « verts » ;
- Hiérarchiser : les voies de transit à sécuriser, les voies de desserte, les cheminements piétonniers à mettre en valeur ou à créer ;
- Donner sa juste place à la fonction de stationnement : en délimitant lisiblement les espaces réservés au stationnement, en regroupant les places de parking par « poches » de 5 à 10 places, en végétalisant ces poches et les aires de stationnement plus importantes aux abords d'équipements ou d'activités.

Les principes de composition urbaine et architecturale seront les suivants :

- S'accrocher aux implantations existantes de bâtiments sur rue, en cherchant à constituer des continuités entre ancien et neuf, tout en réservant des ouvertures régulières vers les intérieurs d'ilots très végétalisés, constitués de jardins privés limitrophes ;
- Dans cette logique, on cherchera à maintenir ou poursuivre des alignements sur rue dans la partie la plus dense, à l'ouest de l'avenue Maginot ;
- Et à marquer davantage des retraits sur rue sur les ilots moins denses, à l'est de l'avenue Maginot.

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

Mettre en valeur les espaces patrimoniaux :

- S'appuyer sur les implantations traditionnelles pour insérer les nouvelles constructions ;
- Préserver les vues depuis et vers les coteaux belvédères ;
- Mettre en valeur la place de l'église, dans le paysage urbain du centre-bourg.

Sur les coteaux, le long des rues Gambetta et Victor Hugo au nord, et entre la rue du Commerce et la rue des Écoles à l'est :

- Les nouvelles constructions s'implanteront perpendiculairement aux voies, en cohérence avec la composition urbaine historique des tissus existants, et pour préserver les vues depuis/vers les coteaux.

Ce site est concerné par l'OAP Patrimoine

Mettre en œuvre les principes d'une architecture bioclimatique

Il s'agira d'assurer le confort d'hiver et d'été dans les futurs logements, en proposant des configurations favorisant les apports solaires et la ventilation naturelle, et limitant les déperditions thermiques.

Cette approche se traduira par des choix adaptés à chaque terrain, concernant notamment :

- L'orientation des constructions et leur volumétrie ;
- L'organisation et la répartition des ouvertures ;

- L'intégration de pergolas, balcons, loggias et de protections solaires sur les façades les plus ensoleillées.

Les aménagements paysagers aux abords des nouvelles constructions s'attacheront à :

- Proposer une diversité d'essences et de strates, afin d'assurer une présence végétale tout au long de l'année ;
- Favoriser des arbres caducs aux abords des façades les plus ensoleillées des logements, pour apporter de l'ombre en été et laisser passer les rayons du soleil l'hiver.

2.2_OSSATURE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

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

En s'appuyant sur l'aménagement en plateau du parvis des écoles élémentaire et maternelle pour le prolonger par des espaces plus apaisés et végétalisés le long de la Place d'Holnon, puis autour du collège et gymnase au sud.

Revaloriser le fond de vallon le long du ruisseau :

En l'accompagnant au nord d'un cheminement piéton accessible depuis les rues Victor Hugo et Gambetta.

Renforcer la place des jardins et de la végétation en cœurs d'ilots sur l'ensemble du centre dense :

En respectant les contraintes réglementaires du PPRI, et en s'appuyant sur la végétalisation des espaces non constructibles dans les futures opérations.

Retrouver des liens vers la Loire et la Cisse :

- Mettre en valeur le parcours paysager de l'église à la varenne, en partant de la requalification en cours du parvis de l'église, dans le prolongement du théâtre de verdure, et en le poursuivant sur la traversée des cours d'écoles, puis sur leur parvis (rue des Écoles), en lien avec la mise en valeur du mail de l'avenue d'Holmon ;
- Dans le prolongement de ce parcours, faciliter l'accessibilité à la digue, au barrage à poutrelles, à l'étang et aux bords de Cisse ;
- Faciliter et mettre en valeur l'accès à la Loire depuis les espaces verts et le camping en contrebas de la RD 952.

Ce site est concerné par l'OAP Trame Verte & Bleue

3_PLAN

LÉGENDE

Périmètre d'OAP

MAILLAGE ET DESSERTE, ESPACE PUBLIC

Existant :
Voie de desserte existante
Arrêt transport en commun
Maillage doux existant

A créer :
Voie de desserte à créer
Point d'accès à créer
Maillage doux à créer et/ou compléter

A améliorer :
Axe principal à requalifier
«Seuils» de quartier ou de noyau historique, à apaiser et valoriser
Espaces publics / Places / Plateaux, à renforcer ou requalifier

STRUCTURE BÂTIE

Bâti existant :
Équipements et services
Commerces et activités
Bâti structurant

Bâti ancien à préserver :
Bâti historique et patrimonial
Petit patrimoine
Ensemble bâti patrimonial

Nouvelles constructions :
Implantation du bâti à l'alignement
Implantation du bâti en retrait
Implantation du bâti en retrait avec traitement paysager
Orientations principales des bâtis

OSSATURE PAYSAGÈRE ET NATURELLE

Existant à préserver :
Espaces verts, parcs, prairies
Espaces boisés, bosquets
Continuité végétale
Arbres exceptionnels / repères / marqueurs
Alignements d'arbres
Cours d'eau / plan d'eau

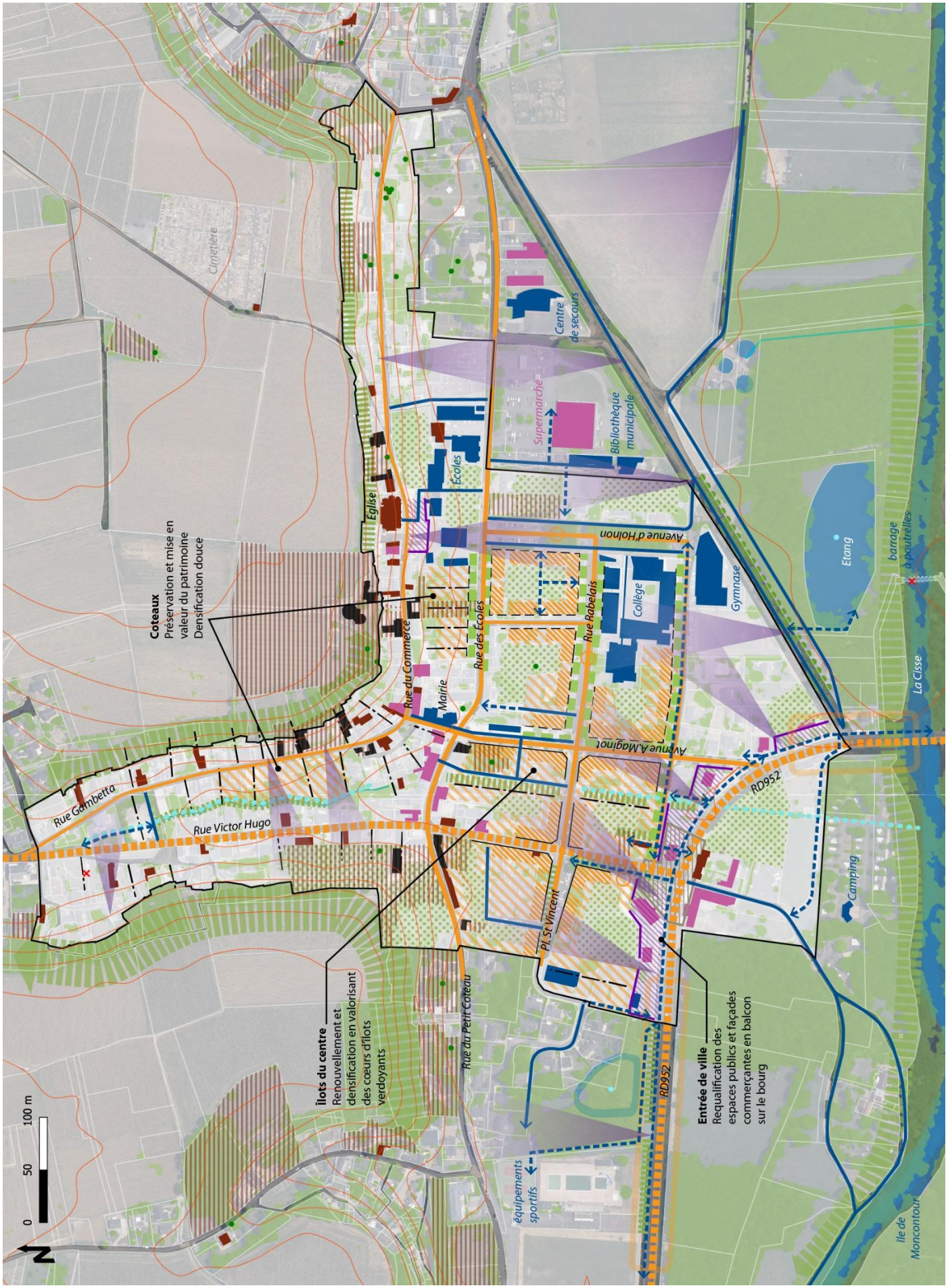
A créer :
Traitement linéaire paysager
Espaces verts à créer et/ou renforcer
Cœurs d'îlot végétalisés

A prendre en compte :
Topographie (courbes de niveau / pas de 5m)

A valoriser :
Parcours de l'eau
Vues lointaines ou remarquables
«Balcons» sur un secteur ou un paysage

PROGRAMMATION

Renouvellement urbain, à dominante :
Habitat

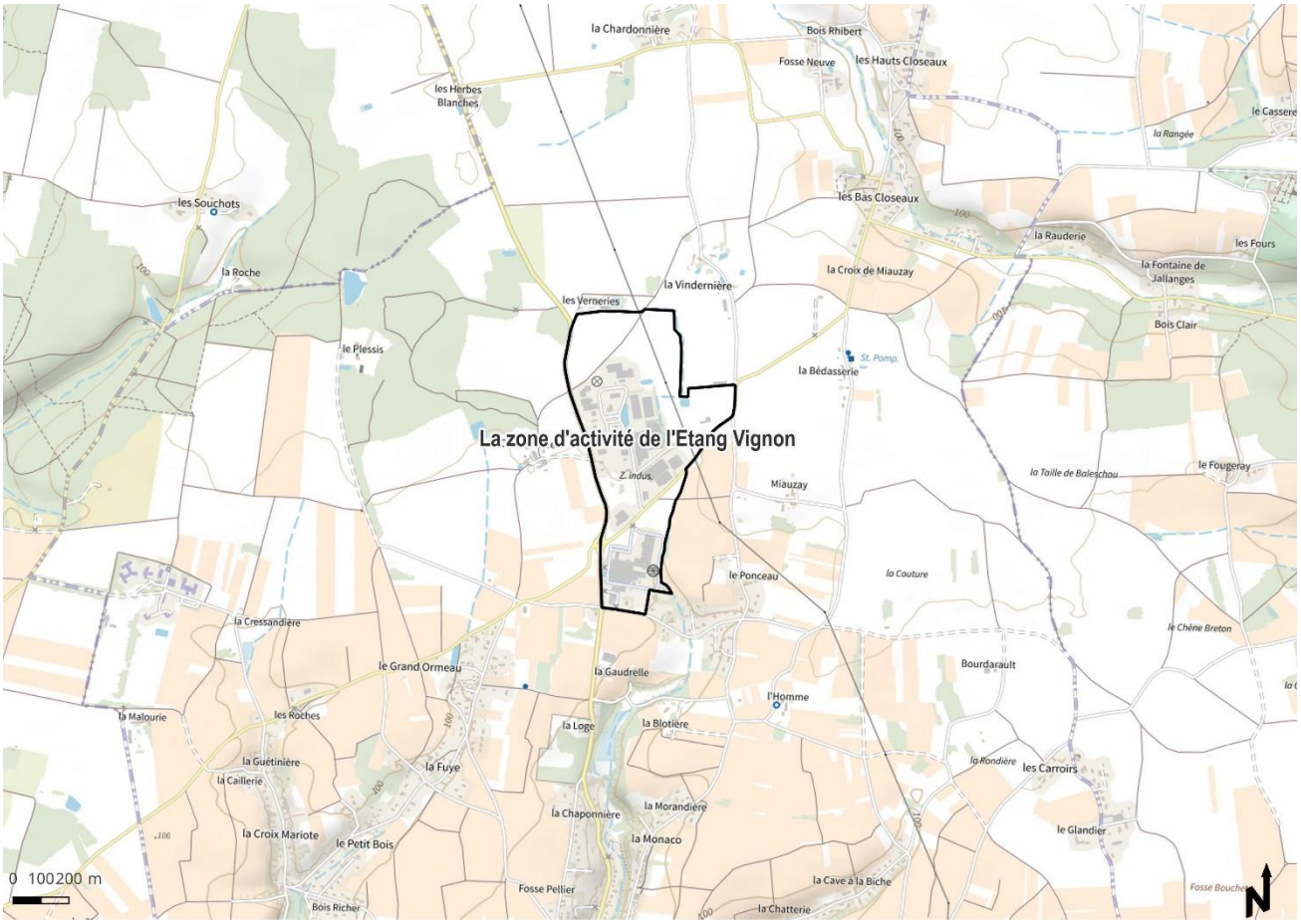

Cimetière
Centre de secours
Supermarché
Bibliothèque municipale
Écoles
Eglise
Avenue d'Holinon
Étang
barrage à poutrelles
Gymnase
Collège
Rue Rabelais
Rue des Écoles
Rue du Commerce
Mairie
La Cisse
Avenue A.Maginot
RD952
Rue Gambetta
Rue Victor Hugo
Camping
Pl. St Vincent
Rue du Petit Coteau
RD952
équipements sportifs
île de Moncontour
Coteaux
Préservation et mise en valeur du patrimoine
Densification douce
Îlots du centre
Renouvellement et densification en valorisant des coeurs d'îlots verdoyants
Entrée de ville
Requalification des espaces publics et façades commerçantes en balcon sur le bourg
0
50
100 m
N

VOUVRAY : LA ZONE D'ACTIVITE DE L'ÉTANG VIGNON

1_LE CONTEXTE

1.1_PRESENTATION DU CONTEXTE

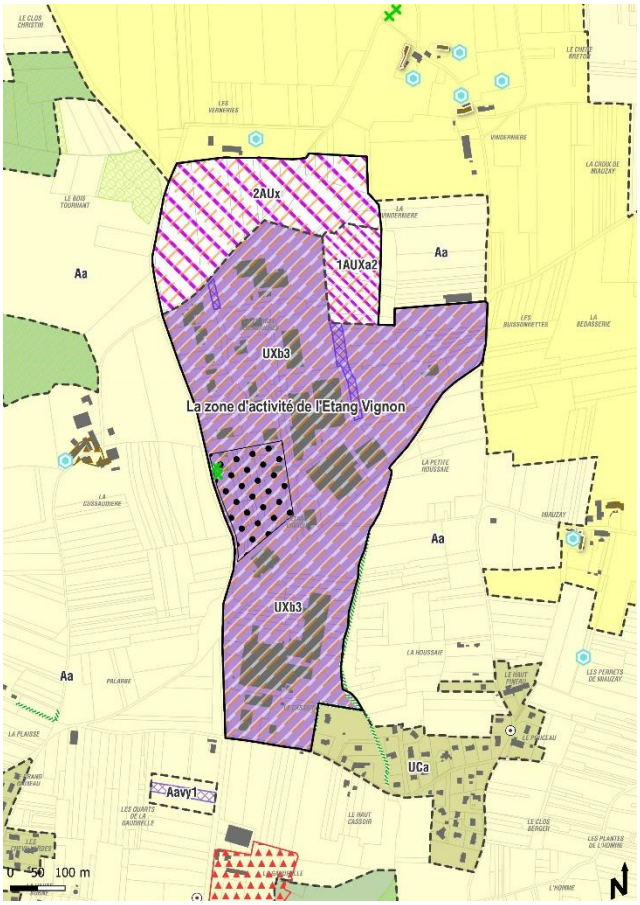
La zone d'activité de l'Étang Vignon est une polarité économique importante, elle constitue le second site d'emplois de Touraine-Est Vallées après la zone d'activité Conneuil à Montlouis-sur-Loire. Il s'agit du rare espace de développement économique pour le territoire de Touraine-Est Vallées. Elle se caractérise par une orientation économique diversifiée avec deux grandes tendances : l'industrie et la viticulture. En effet, deux grands établissements industriels sont implantés sur des grands terrains. Ces entreprises sont en développement et en recherche d'espace pour s'agrandir. En parallèle, une orientation viticole se renforce autour de la viticulture, de son négoce et de ses services associés.



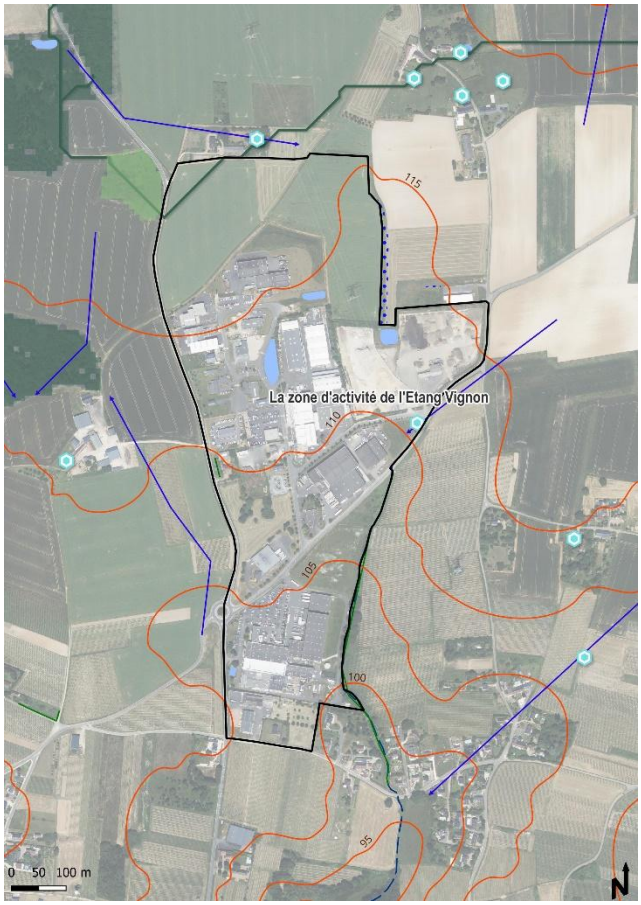
Plan de localisation

1.2_DESCRIPTION DU SITE

- **Superficie : 37,4 ha**
- **Plans de repérage :**



Zonage



Trame verte et bleue

Périmètre OAP
Courbes de niveaux
Surface en eau
Cours d'eau
Mare
Haie, ripisylve
Axe préférentiel de ruissellement
Zone humide avérée
(Dossier d'arrêt, Révision du PLU, Rapport de présentation, Pièce 2.4 - Evaluation Environnementale, Ouest Am, novembre 2023)

Trame verte et bleue

Elément relais

Ouvert, humide ou boisé

Corridor

Boisé



Vue 1 : Vue depuis la route de Monnaie, la RD 47 au nord du quartier



Vue 2 : Vue depuis la route de Rochecorbon à l'ouest du quartier



Vue 3 : Vue depuis la route de l'Étang-Vignon à l'est du quartier

La zone d'activité de l'Étang Vignon se situe sur le plateau au nord du bourg de Vouvray, à un peu plus de deux kilomètres du centre-ville. Elle participe à l'entrée de ville nord de la commune.

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. La RD 47, qui relie Monnaie à Vouvray est 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.

Au sud, elle est dominée par l'emprise d'un grand établissement, dont l'accès se fait par la RD 47. Ce secteur jouxte le hameau du Cassoir. Au nord, il s'agit d'une zone d'activité constituée qui a déjà connu une extension. Elle s'organise autour d'une desserte interne avec les rues des Entrepreneurs et du chemin de Traverse. Il n'y a pas d'accès direct depuis la RD 47. Un chemin rural marque la limite urbanisée au nord. Les deux parties de la zone s'articulent autour d'un rond-point.

Un vallon longe la zone dans sa partie est. Il s'agit du vallon du ruisseau qui traverse le centre-ville de Vouvray. Il est identifié comme corridor écologique des milieux aquatiques à partir de la route de l'Étang Vignon. En limite de site, au nord-est, une zone humide a été identifiée, elle accompagne le fossé. Ainsi, l'enjeu de gestion de l'eau est primordial, puisque la zone d'activité se trouve dans un axe de ruissellement important.

Au niveau de la propriété Verneries, un corridor écologique des milieux boisés a été identifié.

La zone d'activité marque également la limite entre deux systèmes agricoles, les pentes et le plateau viticole à l'est et au sud, en AOC Vouvray, et le plateau céréalier au nord.

Une ligne électrique HT traverse la partie nord-est de la zone.

La zone d'activité accueille par ailleurs 4 ICPE non Seveso.

1.3_LES ENJEUX IDENTIFIES

- **L'enjeu de façade le long de la RD 47 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**

2_LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Un site économique d'envergure intercommunale à développer sur un plateau agricole

Il s'agit d'accompagner le développement d'une zone d'activité qui représente une polarité économique importante pour le territoire de Touraine-Est Vallées en accueillant des entreprises fleurons et en lien, pour une partie d'entre elles, avec l'activité viticole du territoire. Ce développement doit se faire en traitant l'insertion de la zone dans l'espace agricole : interfaces avec les espaces agricoles, préservation du principal vallon de la commune, renforcement du corridor écologique des milieux boisés, façade le long d'une route départementale fréquentée…

2.1_OSSATURE URBAINE ET DESSERTE

Traiter la façade le long de la RD 47 comme une lisière paysagère et une vitrine

- Il s'agit de créer un espace de transition entre la zone d'activité et l'espace agricole le long de la RD 47, assurant à la fois sa situation de vitrine visible depuis la RD 47 et son insertion paysagère à grande échelle comme lisière de la zone. L'enjeu de façade d'entrée de ville sera traité de manière cohérente, selon les différentes possibilités : espace en extension au nord, espace déjà bâti, espace en renouvellement urbain ;
- Les bâtiments devront être en retrait de la RD 47, dans la continuité du recul des bâtiments existants limitrophes. Ce principe s'appliquera aussi bien aux projets en renouvellement qu'aux projets en extension ;
- La frange bâtie bénéficie d'une visibilité depuis la RD 47. Le traitement architectural et paysager devra être soigné : organisation des bâtiments, composition des ouvertures et des façades, matériaux utilisés en façade, harmonisation et soin apporté aux éventuels logos ;
- Aucun accès ne permettra d'accéder aux terrains depuis la RD 47. Les accès devront se faire depuis l'intérieur de la zone par la rue des Entrepreneurs. Les espaces de stockage et de stationnement seront organisés du côté des voies de desserte ;
- Le recul des bâtiments permettra un traitement paysager le long de la RD 47, qui devra accompagner la frange bâtie sans pour autant la masquer complètement. Les plantations devront former une masse végétale importante. La composition des plantations devra être d'inspiration naturelle par bosquets pour éviter l'effet « écran vert ». Les plantations seront diversifiées : bosquet, haie bocagère, prairie… Le traitement paysager sera simple avec des matériaux naturels, la plantation d'essences locales et de strates variées. La plantation de jeunes plants devra être privilégiée ;
- Les fossés qui longent la RD 47 seront conservés.

Optimiser l'urbanisation de la zone

La zone est déjà bien occupée mais trois espaces de densification en renouvellement sont à anticiper.

À l'ouest, entre la RD 47 et la rue des Entrepreneurs dans le prolongement de la rue du Chemin de Traverse, un ensemble de terrains, appartenant à plusieurs propriétaires, est sous-occupé. Cet espace est identifié en attente de projet.

- L'urbanisation de ce secteur doit se faire selon une cohérence d'ensemble en mutualisant les accès et les espaces de stationnement ;

- La desserte de ce secteur devra se faire uniquement par l'intérieur de la zone depuis la rue des Entrepreneurs à l'est et par le prolongement de la rue des Entrepreneurs au nord. Les accès devront être restreints, soignés et mutualisés ;
- L'implantation des bâtiments se fera en retrait par rapport à la RD 47 ;
- Les arbres-repères et les bosquets d'arbres existants seront conservés ;
- L'alignement d'arbres le long de la rue des Entrepreneurs sera conservé ;
- Sur les limites séparatives latérales du terrain, des haies multi-strates composées d'essences locales seront plantées.

Le long de la rue du Cassoir, un espace de densification est également identifié. Il est aujourd'hui occupé par une maison et des jardins.

- Aucun accès ne devra se faire par la rue du Cassoir. L'accès devra se faire par l'intérieur de la zone ;
- Le long de la rue du Cassoir, une lisière végétale sera créée, composée de strates et d'essences locales variées ;
- Sur les limites séparatives latérales du terrain, des haies multi-strates composées d'essences locales seront plantées. Le long du hameau habité du Cassoir, elles seront plus importantes, des arbustes et arbres de grande taille seront plantés. Les bâtiments seront en recul. Le hameau du Cassoir sera pris en compte pour éviter les nuisances.

À l'extrême est de la zone, un espace appartient à un seul propriétaire et sert aujourd'hui principalement d'aire de dépôt et de stockage, liée à une activité de gestion des déchets. Il se caractérise par son fort taux d'imperméabilisation.

- Le vallon humide qui borde le terrain à l'ouest et le longe au nord sera préservé. Les bâtiments devront être en recul du fil d'eau du vallon humide. Un espace de pleine terre le long du cours d'eau devra être préservé. Les arbres existants qui longent le fossé seront conservés ;
- Le long de la rue de l'Étang-Vignon, une lisière végétale sera plantée, elle sera composée d'essences locales et de strates variées ;
- Aucun accès ne devra se faire par la rue de l'Étang-Vignon. L'accès devra se faire par la rue du chemin de Traverse. Cet accès permettra de rejoindre la voie d'accès de l'espace en extension plus au nord. Les accès devront être restreints, soignés et mutualisés ;
- Si un accès viaire est envisagé par l'ouest du secteur, il devra prendre en compte le passage du vallon humide, sans modifier l'écoulement naturel de l'eau.

Prévoir une nouvelle offre foncière à vocation économique

Pour continuer le développement de la zone, deux espaces potentiels d'extension ont été identifiés au nord de la zone sur une surface d'environ 9 hectares.

- La desserte des terrains devra se faire uniquement par l'intérieur de la zone, dans la continuité de la rue des Entrepreneurs. Pour la partie à l'est, elle se fera dans le prolongement de l'accès prévu depuis la rue des Entrepreneurs. La partie ouest sera desservie dans le prolongement de l'angle nord-ouest de la rue des Entrepreneurs. Les deux parties urbanisées seront reliées par un système viaire en boucle, permettant de desservir à la fois des espaces disponibles au sein de la zone d'activité existante et les terrains en extension ;
- Les voies de desserte devront s'accompagner d'un traitement paysager généreux composé de différentes strates végétales d'essences locales et d'un aménagement spécifique dédié aux modes doux (piétons et vélos) ;
- Le chemin rural qui sépare les deux terrains devra être conservé. Il devra s'accompagner, de part et d'autre du chemin, de haies bocagères multi-strates d'essences locales. La traversée de

ce chemin par une voie devra se faire de manière soignée en conservant la lecture du chemin rural dans son ensemble et en facilitant la circulation des modes doux ;
- L'organisation urbaine de la frange bâtie le long de la RD 47 devra être similaire à celle déjà existante plus au sud ;
- Ce secteur se situe en tête de vallon et en légère pente, l'implantation et l'organisation des bâtiments devront prendre en compte la topographie naturelle du terrain ;
- Le passage des lignes à haute tension devra être pris en compte, en aménageant la voie de desserte sous son emprise.

Le secteur devra faire l'objet d'un projet d'ensemble cohérent, optimisé et compact selon une démarche durable.

- Les aménagements seront optimisés et travailleront leur compacité ;
- Les bâtiments seront implantés de manière efficace dans une cohérence d'ensemble ;
- Les accès et espaces de stationnement gagneront à être mutualisés entre visiteurs et salariés, et entre activités voisines ;
- Le recours aux énergies renouvelables sera accru ;
- Des actions en faveur de la biodiversité seront entreprises : plantations d'essences locales, diversité des plantations (bosquet, haie, prairie…).

Au sud de la route de l'Étang-Vignon dans le prolongement de la rue des Entrepreneurs, deux espaces en extension sont également identifiés.

- Pour l'espace au sud, aucun accès ne devra être créé depuis la rue de l'Étang-Vignon. L'accès devra être mutualisé avec l'entreprise qui jouxte le terrain ;
- Les bâtiments devront être en recul de la rue de l'Étang-Vignon pour conserver des vues depuis la route de l'Étang-Vignon sur les pentes agricoles plus à l'est ;
- Le fossé existant le long de la route de l'Étang-Vignon devra être conservé et s'accompagner d'un traitement végétal composé d'essences locales et de strates variées ;
- En fond de terrain, les bâtiments devront être en recul du fil d'eau du vallon humide. Un espace de pleine terre le long du cours d'eau devra être préservé ;
- Sur les limites séparatives latérales du terrain et le long du chemin rural existant, des haies multi-strates composées d'essences locales seront plantées.

Créer un parking paysager

- À l'ouest, un espace est identifié pour créer un parking paysager et aménager un espace vert collectif ;
- Le traitement du parking devra être paysager. Son traitement sera simple avec des matériaux perméables ;
- Il sera ombragé avec la plantation d'essences locales et de strates variées, qui s'inspireront des végétaux des espaces environnants ;
- L'implantation du parking devra tirer parti des vues sur le paysage et sur le vallon humide. Il devra s'inscrire dans la topographie naturelle du site ;
- Du petit mobilier en matériaux naturels pourra y être installé.

2.2_OSSATURE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Préserver et mettre en valeur le vallon humide

La prise en compte de la gestion de l'eau pluviale et la préservation du vallon humide est primordiale puisqu'il traverse plus au sud le centre-ville de Vouvray.

- Le long du vallon, il s'agira de préserver le fossé existant ainsi que le cordon végétal qui l'accompagne ;
- Les bâtiments devront être en retrait du fil d'eau ;
- Une bande d'espace de pleine terre de part et d'autre du fil d'eau devra être conservé tout le long du fossé. Le traitement paysager sera simple avec des matériaux naturels. La présence du végétal le long du fil d'eau sera renforcée avec la plantation de végétaux d'essences locales adaptées à l'humidité temporaire du secteur ;
- L'écoulement naturel de l'eau devra se faire à ciel ouvert et ne devra pas être perturbé. Les éventuels travaux de terrassement devront être réalisés avec soin et finesse, en aménageant des pentes douces en continuité du terrain naturel ;
- Les éventuels franchissements devront être soignés et ne pas perturber l'écoulement naturel de l'eau.

Faciliter les modes doux et créer un cheminement doux le long du vallon humide

- Les nouvelles voies de desserte devront s'accompagner d'un aménagement généreux et spécifique destiné aux modes doux ;
- Le chemin rural situé au nord de la zone devra être conservé et accompagné d'un traitement végétal composé d'une haie bocagère multi-strates d'essences locales de part et d'autre du chemin, s'inspirant des haies présentes sur le plateau agricole ;
- Depuis le hameau du Cassoir au nord du secteur, il s'agit de créer un cheminement doux continu le long du fil d'eau. L'aménagement de ce cheminement devra préserver le vallon humide. Le cheminement sera aménagé avec des matériaux naturels et perméables.

Renforcer le corridor boisé

- Une bande tampon de 10/20 mètres de prairies, bordée d'une haie d'essences locales et de strates variées, sera aménagée au nord du site, afin de permettre le déplacement de la faune inféodée aux milieux boisés.

Renforcer la trame végétale

- Les alignements d'arbres existants le long des rues seront conservés ;
- Ils seront prolongés par de nouvelles plantations le long des voies. Des végétaux de strates variées et d'essences locales seront plantés. Aux endroits où les espaces publics sont trop étroits, les plantations devront se faire sur les espaces privatifs. La composition des plantations devra être simple et d'inspiration naturelle ;
- Le traitement végétal des accès, des seuils et des parvis des bâtiments devra être particulièrement soigné ;
- Au sein des terrains, les espaces plantés et de pleine terre seront renforcés. Les traitements paysagers en fond ou en limite de parcelle entre plusieurs entreprises seront renforcés ;
- La désimperméabilisation et la végétalisation des espaces de stationnement et de stockage seront accrues.

Ce site est concerné par l'OAP Trame Verte & Bleue

3_PLAN

LÉGENDE

Périmètre d'OAP

MAILLAGE ET DESSERTE, ESPACE PUBLIC

Existant :
- Voie de desserte existante
- Maillage doux existant
- Lignes électriques / Pylônes

A créer :
- Voie de desserte à créer
- Point d'accès à créer
- Maillage doux à créer et/ou compléter

STRUCTURE BÂTIE

Bâti ancien à préserver :
- Bâti historique et patrimonial
- Petit patrimoine
- Ensemble bâti patrimonial

Nouvelles constructions :
- Implantation du bâti en retrait
- Implantation du bâti en retrait avec traitement paysager

OSSATURE PAYSAGÈRE ET NATURELLE

Existant à préserver :
- Espaces verts, parcs, prairies
- Espaces boisés, bosquets
- Arbres exceptionnels / repères / marqueurs
- Alignements d'arbres
- Cours d'eau temporaire
- Bassins de rétention ou d'infiltration des eaux de pluie

A créer :
- Traitement linéaire paysager
- Espaces verts à créer et/ou renforcer

A prendre en compte :
- Topographie (courbes de niveau / pas de 5m)

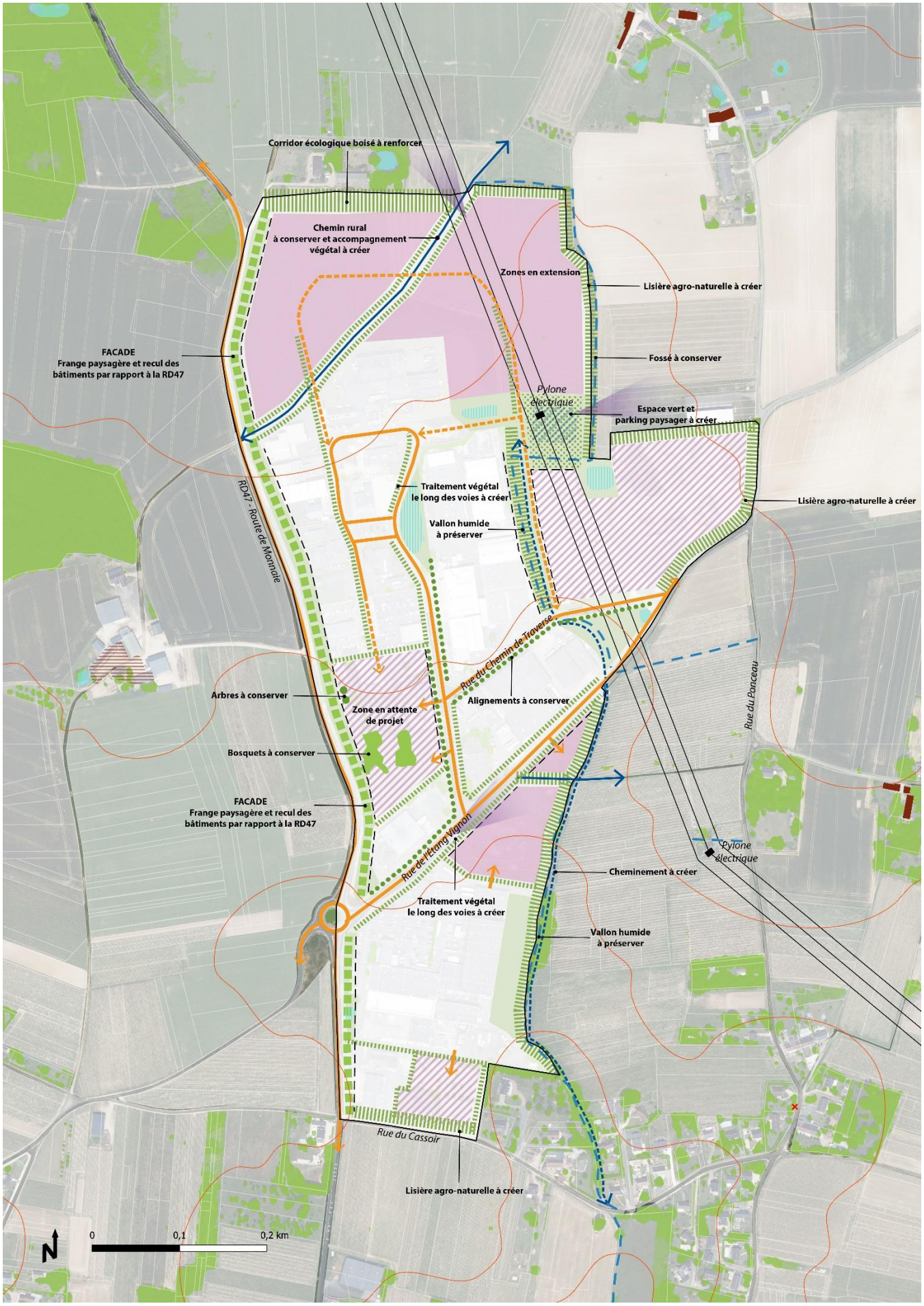
A valoriser :
- Vues lointaines ou remarquables

PROGRAMMATION

Sites de projet en extension, à dominante :
Activités économiques

Sites de projet mixtes :
Espace vert / Parking

Renouvellement urbain, à dominante :
Activités économiques


Corridor écologique boisé à renforcer
Chemin rural
à conserver et accompagnement
végétal à créer
Zones en extension
Lisière agro-naturelle à créer
FACADE
Frange paysagère et recul des
bâtiments par rapport à la RD47
Fossé à conserver
Pylone
électrique
Espace vert et
parking paysager à créer
Traitement végétal
le long des voies à créer
Lisière agro-naturelle à créer
Vallon humide
à préserver
RD47 - Route de Monnaie
Rue du Chemin de Traverse
Arbres à conserver
Zone en attente
de projet
Alignements à conserver
Rue du Ponceau
Bosquets à conserver
FACADE
Frange paysagère et recul des
bâtiments par rapport à la RD47
Rue de l'Etang Vignon
Pylone
électrique
Cheminement à créer
Traitement végétal
le long des voies à créer
Vallon humide
à préserver
Rue du Cassoir
Lisière agro-naturelle à créer
N
0
0,1
0,2 km

CHANÇAY : LA POLARITE DE LA VOIE VERTE

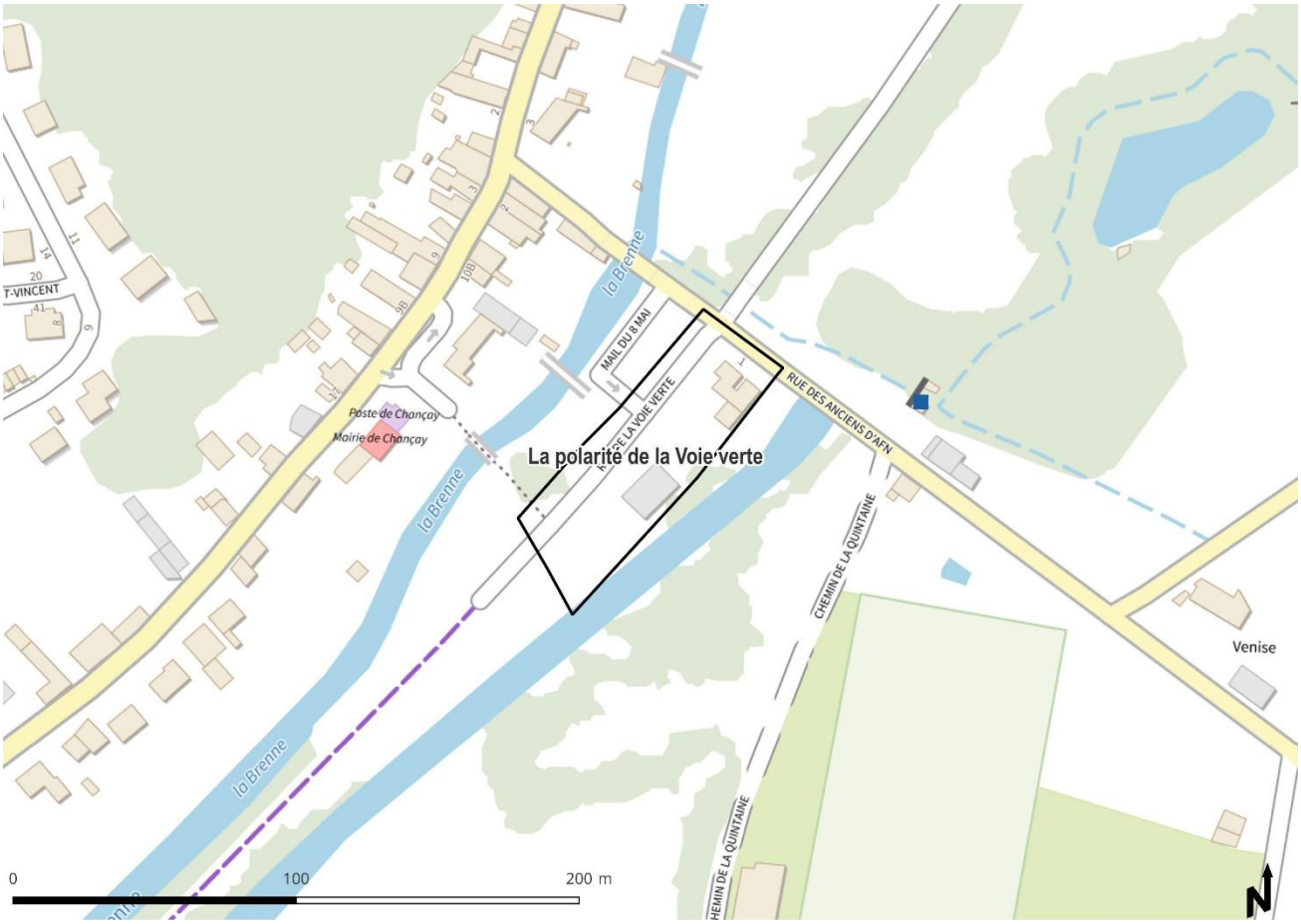
1_LE CONTEXTE

1.1_PRESENTATION DU CONTEXTE

Le centre-bourg de Chançay s'est historiquement déployé sur la rive droite de la Brenne, en pied de coteau, le long de l'actuelle RD 46 qui le relie à Vernou-sur-Brenne au sud et à Reugny au nord.

Le développement résidentiel du bourg, 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 au sud du bourg et une urbanisation plus diffuse au nord.

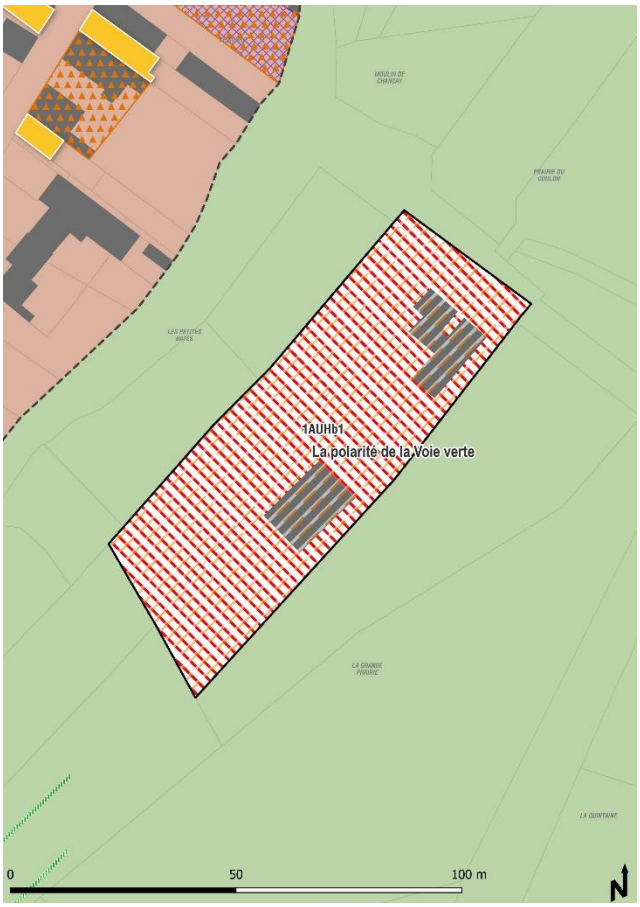
Le site couvert par l'OAP est situé entre la mairie et le stade municipal de la Quintaine, au sud du bourg et de la Brenne. Le site occupe la rive sud de l'emprise en remblai de l'ancienne voie ferrée reliant Vouvray à Château-Renault (déposée en 1974) et reconvertie en itinéraire cyclable intercommunal entre Reugny et Vernou-sur-Brenne. L'emprise de la voie verte est bordée au nord par la Brenne et au sud par un affluent. Le site est desservi par la RD 78 reliant Chançay à Noizay et par une passerelle piétonne, aménagée entre la mairie et la voie verte.



Plan de localisation

1.2_DESCRIPTION DU SITE

- **Superficie : 0,4 ha**
- **Plans de repérage :**



Zonage



Trame verte et bleue

Périmètre OAP
Courbes de niveaux
Surface en eau
Cours d'eau

Trame verte et bleue

Réservoir de biodiversité

Humide
Ouvert

Corridor

Humide

Le site est actuellement occupé par un hangar construit dans les années 1990, qui accueille les services techniques municipaux. Il jouxte deux autres constructions situées à l'est, en bordure de la RD 78, un parking et un jardin public implanté au nord, sur la berge de Brenne.

Les deux constructions voisines sont constituées d'une ancienne maison de garde-barrière transformée en logement communal et d'un ancien centre de secours communal reconverti récemment en épicerie-restaurant (unique commerce présent dans le bourg de Chançay).

Le départ prochain des services municipaux vers de nouveaux ateliers situés au nord du bourg constitue une opportunité pour accueillir sur le site d'autres fonctions tirant parti de la proximité du centre-bourg et de l'environnement naturel du site. Cette perspective est également l'occasion de requalifier les abords du site (voie verte, parking, jardin public) en s'inscrivant dans une réflexion d'ensemble.



Vue 1 : l'épicerie-restaurant

1.3_LES ENJEUX IDENTIFIES

- **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 ilot de fraicheur à proximité de la rue de la mairie**
- **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**



Vue 2 : le hangar des Services Techniques Municipaux



Vue 3 : la voie verte et la Brenne, en regardant vers le nord-ouest

2_LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Une polarité associant services à la population et habitat, tout en offrant les qualités d'un « ilot de fraicheur »

Programmes de logements attendus sur ce site :
Habitat intermédiaire*

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

2.1_OSSATURE URBAINE ET DESSERTE

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

À l'emplacement de l'actuel hangar, voué à la démolition, sera implanté un programme mixte avec un rez-de-chaussée « actif ».

Celui-ci s'implantera le long de la voie verte : l'orientation principale de la (ou des) construction(s) sera parallèle à la voie verte. Les espaces verts du bras de la Brenne seront préservés sur la lisière arrière, au sud-est. De manière générale, l'écriture architecturale sera sobre et discrète, et contribuera à mettre en valeur la qualité paysagère de la voie verte et des bords de Brenne.

La partie nord-est de ce programme proposera une façade amenée à délimiter et à qualifier une placette publique, qui sera aménagée en cœur de site, face à l'épicerie (cf. point suivant).

Le rez-de-chaussée « actif », qui accueillera des services, commerces ou autres équipements de proximité, sera donc adressé à la fois sur la voie verte et sur la placette centrale.

Les autres programmes au sein de ce projet seront des logements, et/ou des espaces d'activités, bureaux ou locaux pour des professions libérales.

La desserte viaire sera optimisée, en s'appuyant le plus possible sur la voie en impasse actuelle et sur les espaces de stationnement situés au nord du site. L'ensemble du secteur sera apaisé et pensé en priorité pour les modes doux, en lien étroit avec la voie verte qui le traverse. Le caractère de parc en sous-bois sera préservé et prolongé à travers les futurs aménagements.

Proposer un nouvel espace public au cœur du site

Au cœur du site, la placette publique proposera à la fois :

- Une ouverture mettant en valeur le cadre verdoyant des bords de Brenne ;
- Un espace piétonnier pouvant accueillir du public et des animations diverses, s'accrochant sur la voie verte ;
- Une valorisation du tissu bâti, et un lieu de dialogue entre :
    - D'une part le bâti ancien et remodelé de l'ancienne maison du garde-barrière (elle-même préservée et valorisée dans le site) et de l'épicerie-restaurant ;
    - D'autre part le futur programme mixte lui faisant face.

Mettre en œuvre les principes d'une architecture bioclimatique

Il s'agira d'assurer le confort d'hiver et d'été dans les futurs logements, en proposant des configurations favorisant les apports solaires et la ventilation naturelle, et limitant les déperditions thermiques.

Cette approche se traduira par des choix adaptés à chaque terrain, concernant notamment :

- L'orientation des constructions et leur volumétrie ;
- L'organisation et la répartition des ouvertures ;
- L'intégration de pergolas, balcons, loggias et de protections solaires sur les façades les plus ensoleillées.

Les aménagements paysagers aux abords des nouvelles constructions s'attacheront à :

- Proposer une diversité d'essences et de strates, afin d'assurer une présence végétale tout au long de l'année ;
- Favoriser des arbres caducs aux abords des façades les plus ensoleillées des logements, pour apporter de l'ombre en été et laisser passer les rayons du soleil l'hiver.

2.2_OSSATURE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Conforter la trame arborée existante

Il s'agira ici de renforcer l'identité « verte » du site, et la fonction « d'ilot de fraicheur » déjà amorcée avec le réaménagement de l'ancienne voie ferrée en voie verte, tout en valorisant la présence de l'eau et de la ripisylve.

Les abords et espaces extérieurs de la future opération devront respecter ce cadre végétal, et le compléter, avec par exemple, des jardins arborés, s'accompagnant de plantations basses en limites de propriété.

Désimperméabiliser et végétaliser les abords de la voie verte

Le côté nord de la voie verte sera maintenu en espace vert de loisirs (surfaces enherbées parsemées d'arbres, avec le mobilier de bancs et tables à préserver).

Pour la desserte viaire du site, on privilégiera le recours à des revêtements de sols poreux, s'inscrivant en continuité avec les espaces enherbés attenants.

Aménager une passerelle au sud de la voie verte en direction du stade de la Quintaine

Ce site est concerné par l'OAP Trame Verte & Bleue

3_PLAN

LÉGENDE

Périmètre d'OAP

MAILLAGE ET DESSERTE, ESPACE PUBLIC

Existant :
Voie de desserte existante
Arrêt transport en commun
Maillage doux existant

A créer :
Voie de desserte à créer
Maillage doux à créer et/ou compléter

A améliorer :
Espaces publics / Places / Plateaux, à renforcer ou requalifier

STRUCTURE BÂTIE

Bâti existant :
Équipements et services
Commerces et activités
Bâti structurant

Bâti ancien à préserver :
Bâti historique et patrimonial
Petit patrimoine
Ensemble bâti patrimonial

Nouvelles constructions :
Orientations principales des bâtis

OSSATURE PAYSAGÈRE ET NATURELLE

Existant à préserver :
Espaces verts, parcs, prairies
Espaces boisés, bosquets
Continuité végétale
Cours d'eau / plan d'eau

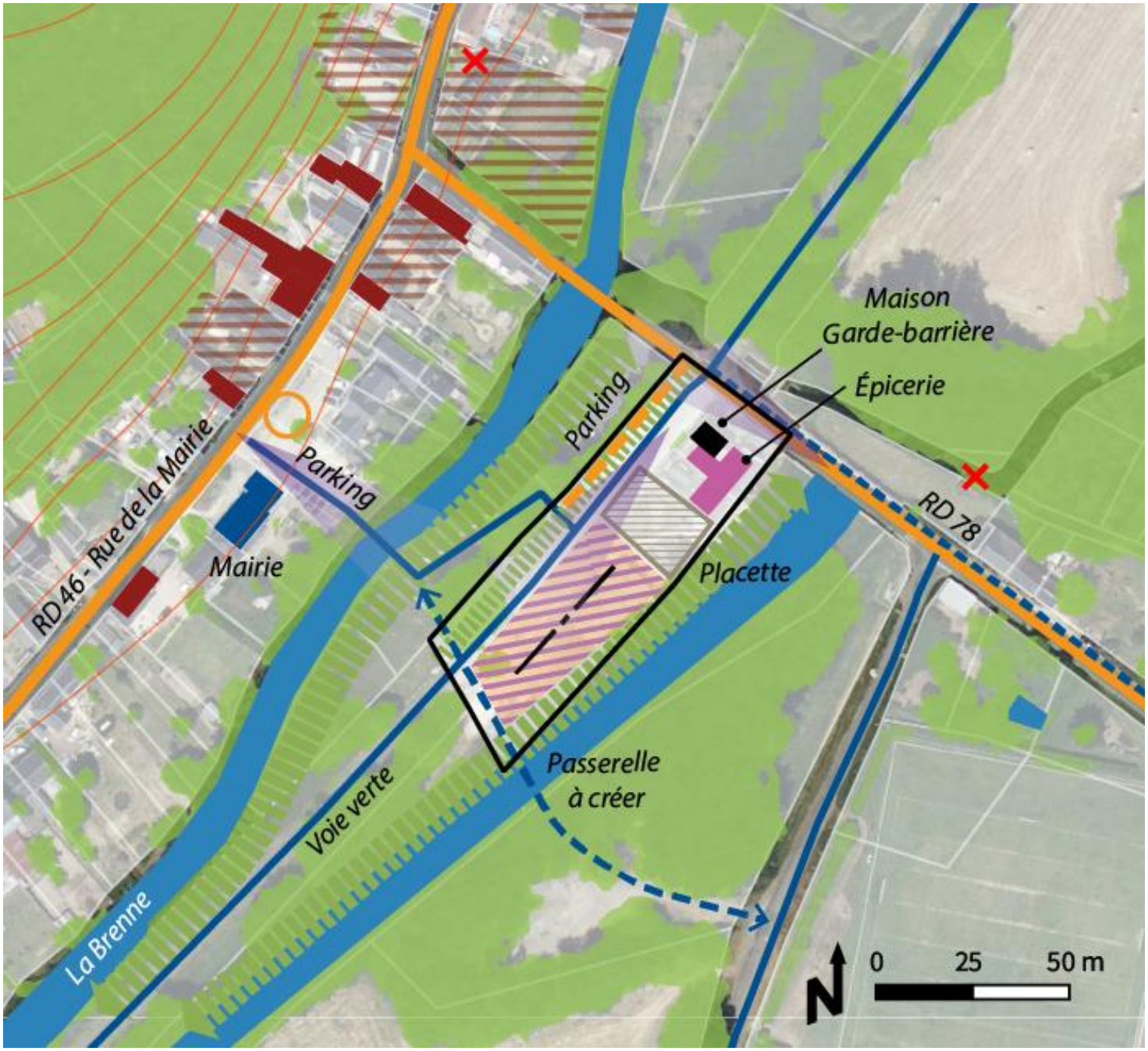
A créer :
Traitement linéaire paysager

A prendre en compte :
Topographie (courbes de niveau / pas de 5m)

A valoriser :
Vues lointaines ou remarquables

PROGRAMMATION

Sites de projet mixtes :
Mixte Habitat / Activités


Maison
Garde-barrière
Épicerie
Parking
Parking
RD46 - Rue de la Mairie
Mairie
RD 78
Placette
Passerelle
à créer
Voie verte
La Brenne
N
0
25
50 m

CHANÇAY : LA MASSOTERIE

1_LE CONTEXTE

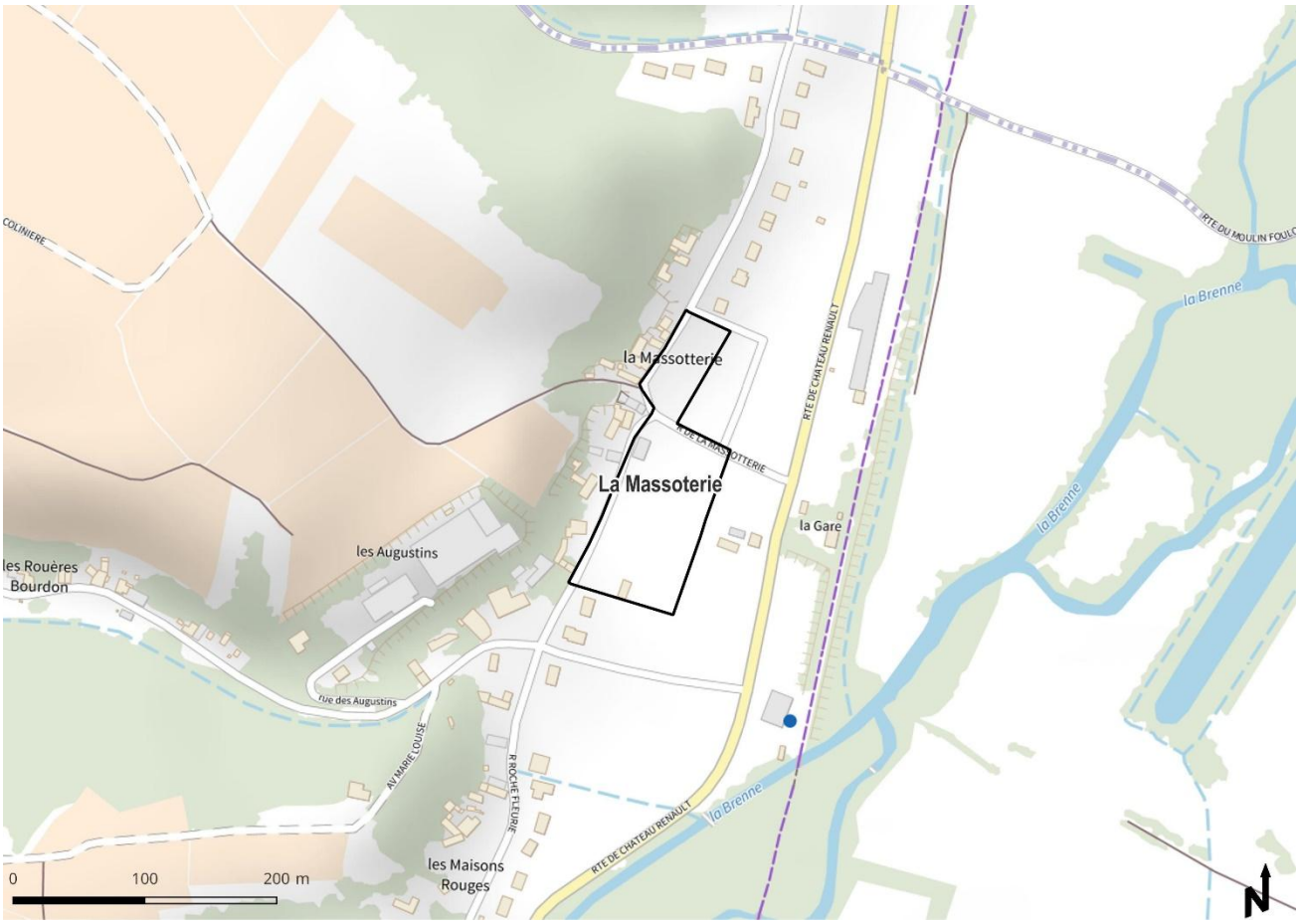
1.1_PRESENTATION DU CONTEXTE

Le centre-bourg de Chançay s'est historiquement déployé sur la rive droite de la Brenne, en pied de coteau, le long de l'actuelle RD 46 qui le relie à Vernou-sur-Brenne au sud et à Reugny au nord.

Le développement résidentiel du bourg, 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 : la Massotterie.

Face au château de Valmer, ce secteur de la Massotterie se déploie donc en entrée/sortie nord du centre-bourg, 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, et est aussi très empruntée au quotidien (trajets domicile-école sur le centre-bourg de Chançay).

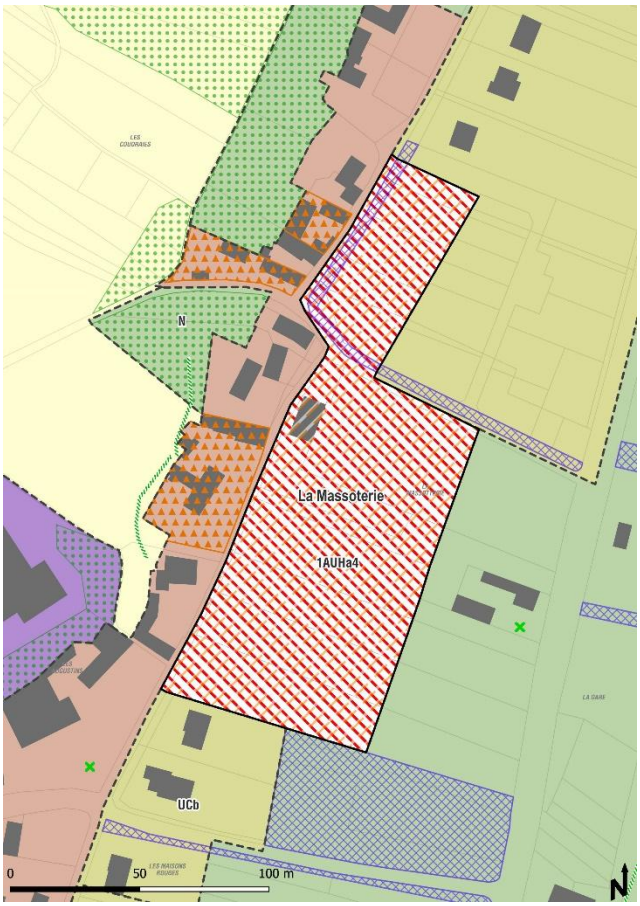
L'urbanisation de la Massotterie constitue une opportunité pour structurer et qualifier l'entrée nord de la commune.



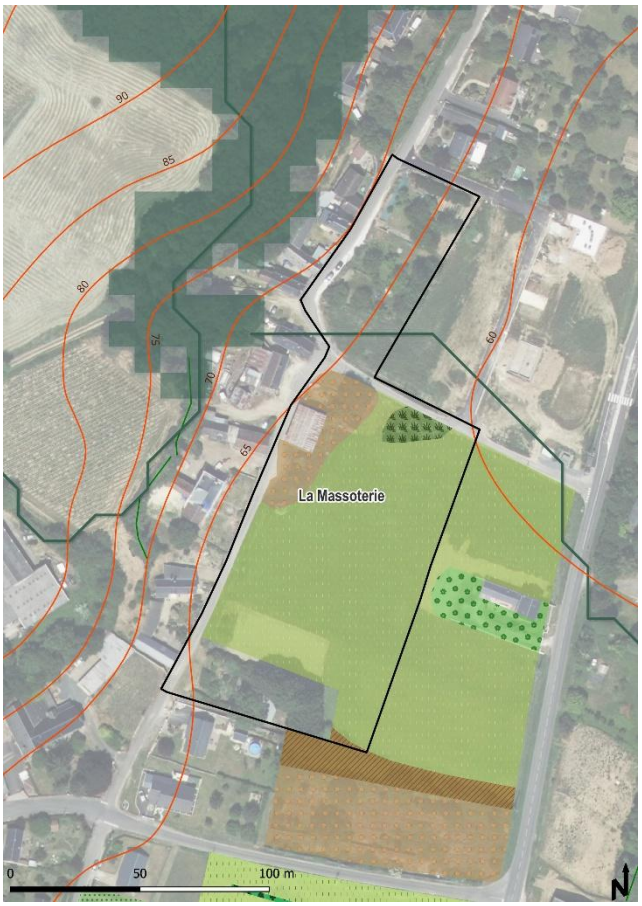
Plan de localisation

1.2_DESCRIPTION DU SITE

- **Superficie : 1,3 ha**
- **Plans de repérage :**



Zonage



Trame verte et bleue

Périmètre OAP
Courbes de niveaux
Haie, ripisylve

Trame verte et bleue

Réservoir de biodiversité

Boisé

Corridor

Boisé

Inventaire des habitats naturels

Culture
Prairie améliorée
Terrain en friche et terrain vague
Fourré arbustif thermo-atlantique calcicole
Jardin
Ourlet nitrophile à ortie dioïque et gaillet croisette

Face au tissu bâti historique de coteau, des maisons individuelles ont progressivement été construites sur le côté est de la rue Roche Fleurie, dans le prolongement du village-rue au sud de la Massotterie, et en limite communale avec Reugny au nord.

Plusieurs terrains de prairie subsistent sur le côté est de la rue Roche Fleurie, sur une surface d'environ 1,3 ha.

L'ensemble de ces terrains se trouvent en partie haute de la pente entre coteau et Brenne : à cette contrainte topographique s'ajoutent celles de l'écoulement des eaux de pluie et de possibles remontées de nappes en point bas, le long de la RD 46 (cette frange en bord de RD n'est cependant pas comprise dans le périmètre de l'OAP).

Le site présente différents habitats « naturels » : des prairies, des jardins et des fourrés de prunellier, qui présentent un intérêt pour l'avifaune notamment. Aucune zone humide n'a été identifiée. Un corridor écologique de la sous trame boisée a par ailleurs été identifié dans ce secteur et traverse la partie nord du site, dont des terrains récemment urbanisés.



Vue 1 : depuis le lotissement récent, en regardant vers le sud du secteur



Vue 2 : depuis la rue Roche Fleurie, en regardant vers le sud du secteur

1.3_LES ENJEUX IDENTIFIES

- **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 pente dans la conception architecturale**

2_LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Une frange résidentielle à poursuivre, prenant appui sur le caractère patrimonial et paysager de cette lisière du bourg

Programmes de logements attendus sur ce site :
20 à 25 logements,
Maisons et habitat groupé (intermédiaire*)

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

2.1_OSSATURE URBAINE ET DESSERTE

Assurer une couture urbaine valorisant le tissu bâti historique de coteau à l'ouest

Le périmètre d'OAP est délimité à l'ouest par la rue Roche Fleurie et le pied de coteau. Face au tissu rural et patrimonial du coteau, le site accueillera des maisons et/ou programmes d'habitat groupé, avec jardins, dont l'implantation et l'architecture devront respecter celles du coteau. Les constructions s'inscriront en cohérence et en dialogue avec le tissu bâti de coteau, de manière à valoriser son caractère patrimonial :

- Une implantation en retrait du bâti s'imposera tout le long de la rue Roche Fleurie, accompagnée d'un traitement paysager, en continuité avec les bords de voies végétalisés existants sur le secteur ;
- La végétation existante (jardins sur rue, pieds de façades plantés, arbres isolés, haies, vergers) sera préservée dans la mesure du possible et mise en valeur, voire complétée pour que les nouveaux projets participent à la composition paysagère de cette rue ;
- Le nombre d'accès sera réduit au minimum sur cette rue, en mutualisant notamment les accès à des terrains attenants ;
- La topographie sera bien prise en compte, et l'accroche bâtie, en pied de coteau mais en partie haute des terrains, se fera de manière discrète, en limitant le plus possible des déblais / remblais de terrains.

Deux approches distinctes seront suivies, entre les deux ilots à aménager :

- Au nord : les nouvelles constructions s'implanteront parallèlement à la voirie sur ce terrain plus étroit, et respecteront un retrait plus important du bâti sur la rue Roche Fleurie, en s'intégrant dans la pente, possiblement en léger contrebas par rapport à la rue ;
- Au sud : les nouvelles constructions s'implanteront perpendiculairement à la voirie, en évitant toutefois les vis-à-vis directs avec le bâti ancien sur rue, et de manière à préserver des vues régulières le long de cette rue, vers la vallée de la Brenne en contrebas à l'est.

L'articulation entre ces deux ilots (nord et sud) se fera par l'intégration d'un espace public :

- L'ouverture ainsi créée mettra en valeur le cône de vue vers la séquence bâtie patrimoniale de coteau ;
- Cet angle sera paysagé, afin de préserver la continuité écologique entre Brenne et coteau, sans pour autant masquer le cône de vue mentionné ci-dessus.

Connecter le tissu résidentiel à la voie verte

La requalification de ce secteur passe aussi par la mise en valeur de l'accroche paysagère et fonctionnelle sur la voie verte :

- Les projets s'intégreront dans le site de manière à préserver le caractère verdoyant de cette séquence ;
- Une ou plusieurs connexions douces seront créées sur les fonds de terrain vers la voie verte, elle-même reliée au centre-bourg.

Proposer un aménagement architectural et paysager, intégré dans la pente

La prise en compte de la topographie sera également de mise :

- Les constructions futures s'adapteront à la pente et non l'inverse : il s'agira de limiter le remodelage du terrain naturel (déblais / remblais), et d'intégrer la desserte, l'implantation des constructions et leur composition d'ensemble en bonne intelligence avec cette contrainte topographique ;
- Les aménagements intégreront aussi, toujours en suivant les dénivelés du terrain naturel, une gestion aérienne de l'écoulement des eaux pluviales, au moyen de noues paysagères ;
- La topographie du site offrant des vues plus ou moins lointaines vers l'est et vers le sud, il s'agira de les préserver et de les mettre en valeur, par le maintien d'ouvertures dans le tissu bâti.

Les projets amenés à s'implanter en second rang et en léger contrebas par rapport à la rue Roche Fleurie, devront prendre en compte les risques de remontées de nappes (par exemple en respectant une faible emprise au sol des constructions, par l'absence de sous-sol, par la mise en œuvre de rez-de-chaussée surélevés, de pilotis, etc.).

Mettre en œuvre les principes d'une architecture bioclimatique

Il s'agira d'assurer le confort d'hiver et d'été dans les futurs logements, en proposant des configurations favorisant les apports solaires et la ventilation naturelle, et limitant les déperditions thermiques.

Cette approche se traduira par des choix adaptés à chaque terrain, concernant notamment :

- L'orientation des constructions et leur volumétrie ;
- L'organisation et la répartition des ouvertures ;
- L'intégration de pergolas, balcons, loggias et de protections solaires sur les façades les plus ensoleillées.

Les aménagements paysagers aux abords des nouvelles constructions s'attacheront à :

- Proposer une diversité d'essences et de strates, afin d'assurer une présence végétale tout au long de l'année ;
- Favoriser des arbres caducs aux abords des façades les plus ensoleillées des logements, pour apporter de l'ombre en été et laisser passer les rayons du soleil l'hiver.

Ce site est concerné par l'OAP Patrimoine

2.2_OSSATURE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Valoriser les liens et les vues vers le coteau boisé et vers la Brenne

Les vues paysagères remarquables sont nombreuses sur ce secteur :

- Depuis les coteaux et hauts de pente vers la vallée de la Brenne et le château de Valmer ;
- Depuis l'entrée de village (limite nord) vers le resserrement entre coteau et Brenne qui précède le centre-bourg ;
- Depuis la RD 46 vers le coteau et ses boisements.

L'ensemble de ces vues et de ces composantes du paysage seront mises en valeur dans la manière d'implanter les nouvelles constructions.

S'appuyer sur les strates arborées et arbustives existantes pour accompagner la gestion des eaux de pluie

Le caractère verdoyant de cette sortie de village sera lui aussi préservé et renforcé dans les aménagements proposés.

La trame est-ouest préexistante (constituée de haies et bosquets) sera en particulier renforcée, et s'accompagnera de cheminements reliant la rue Roche Fleurie à la RD 46. Cette trame arborée intégrera des noues paysagères qui relieront le coteau au bas de pente.

Renforcer la fonctionnalité du corridor écologique de la sous-trame boisée, traversant le site

Le corridor écologique (cf. plan de la trame verte et bleue en introduction) sera notamment conforté par la création d'un espace végétalisé multi-strates (strate herbacée, arbustive et arborée…) dans le secteur nord-est, et le long de la voie au nord.

- Les fourrés de pruneliers, très appréciés par les oiseaux, seront maintenus ainsi qu'une bande de prairie à proximité pour assurer la fonctionnalité écologique pour la faune.

Ce site est concerné par l'OAP Trame Verte & Bleue

3_PLAN

LÉGENDE

Périmètre d'OAP

MAILLAGE ET DESSERTE, ESPACE PUBLIC

Existant :
Voie de desserte existante
Arrêt transport en commun
Maillage doux existant

A créer :
Point d'accès à créer
Maillage doux à créer et/ou compléter

A améliorer :
Espaces publics / Places / Plateaux, à renforcer ou requalifier

STRUCTURE BÂTIE

Bâti existant :
Équipements et services
Bâti structurant

Bâti ancien à préserver :
Bâti historique et patrimonial
Ensemble bâti patrimonial

Nouvelles constructions :
Implantation du bâti en retrait
Implantation du bâti en retrait avec traitement paysager
Orientations principales des bâtis

OSSATURE PAYSAGÈRE ET NATURELLE

Existant à préserver :
Espaces verts, parcs, prairies
Espaces boisés, bosquets
Continuité végétale
Arbres exceptionnels / repères / marqueurs
Cours d'eau / plan d'eau

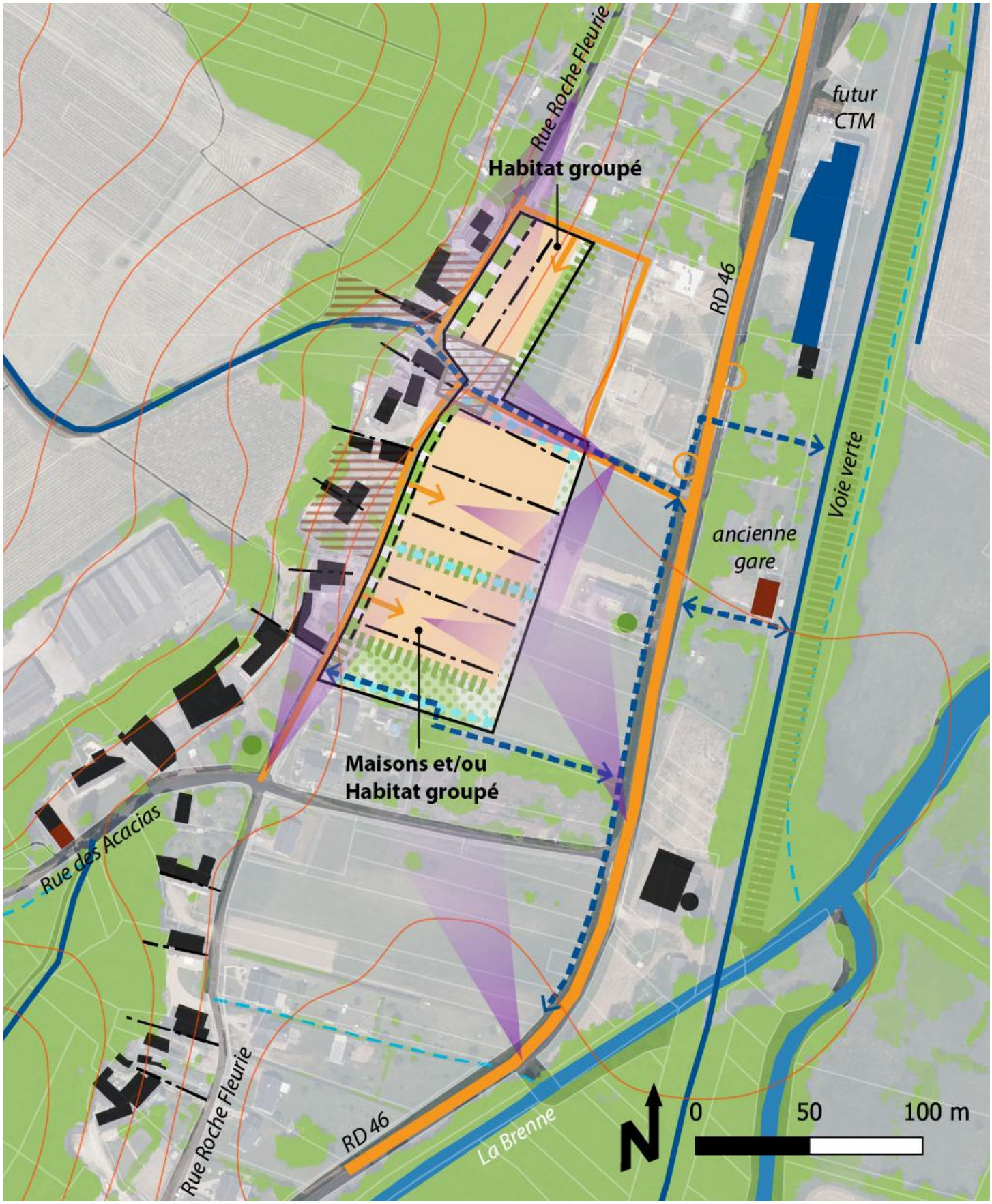
A créer :
Traitement linéaire paysager
Espaces verts à créer et/ou renforcer

A prendre en compte :
Topographie (courbes de niveau / pas de 5m)

A valoriser :
Parcours de l'eau
Vues lointaines ou remarquables

PROGRAMMATION

Sites de projet en extension, à dominante :
Habitat


Rue Roche Fleurie
futur CTM
Habitat groupé
RD 46
Voie verte
ancienne gare
Maisons et/ou Habitat groupé
Rue des Acacias
Rue Roche Fleurie
RD 46
La Brenne
N
0
50
100 m

REUGNY : L'ENTREE SUD DU BOURG

1_LE CONTEXTE

1.1_PRESENTATION DU CONTEXTE

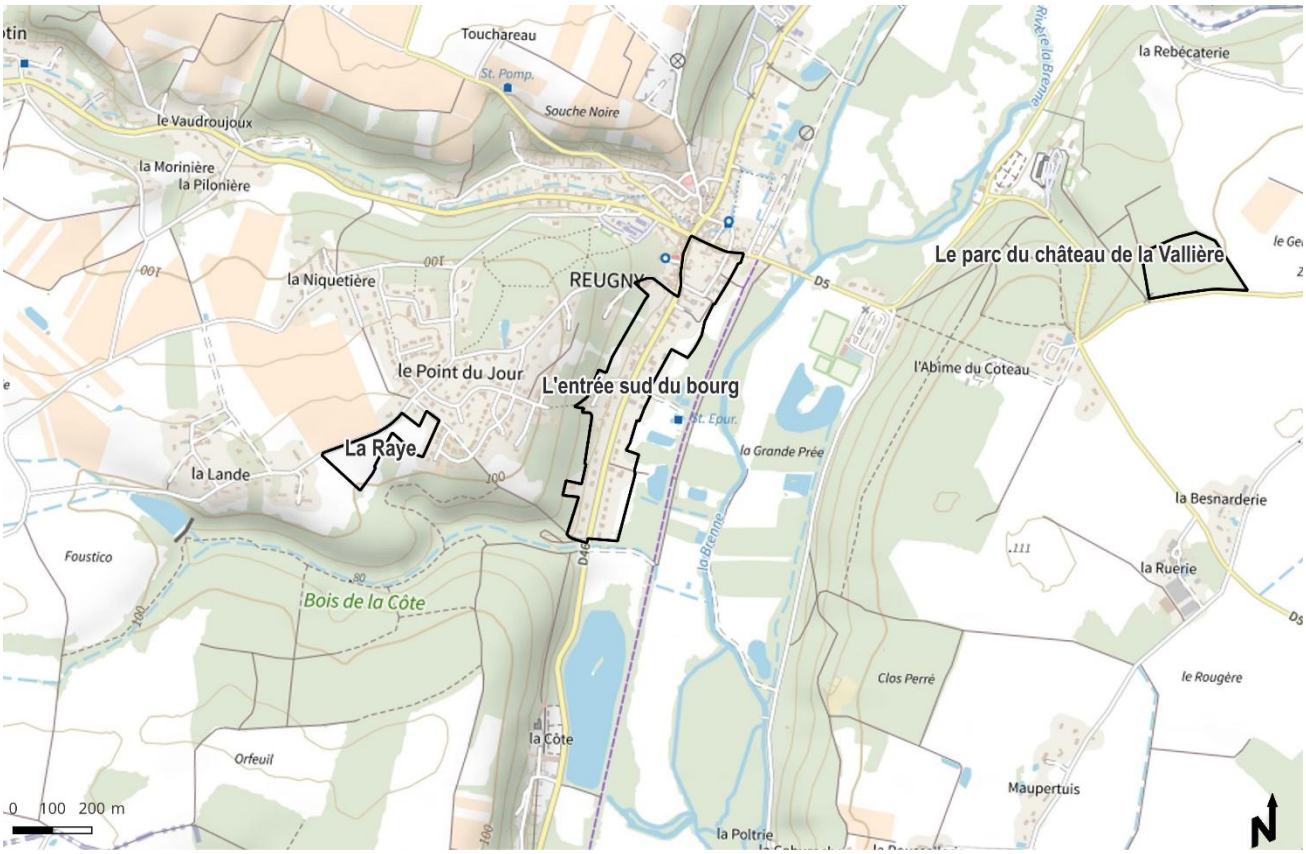
Le bourg historique de Reugny s'est développé dans la vallée de la Brenne au débouché d'un vallon secondaire et sur les basses pentes du coteau ouest de la Brenne. Il présente des caractéristiques architecturales et urbaines typiques des bourgs et des coteaux, à travers un patrimoine architectural et paysager bien conservés : ruelles étroites, tissu resserré de maisons accolées et imbriquées, présence d'éléments remarquables (église en promontoire, maisons de bourg, lavoirs, jardin du presbytère dans la pente…), 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, avec un tissu patrimonial toujours présent et assez préservé, plutôt dense et regroupé.

Cette densité bâtie, à laquelle s'ajoutent des contraintes topographiques et l'inondabilité des berges de la Brenne, limitent les perspectives de son développement urbain.

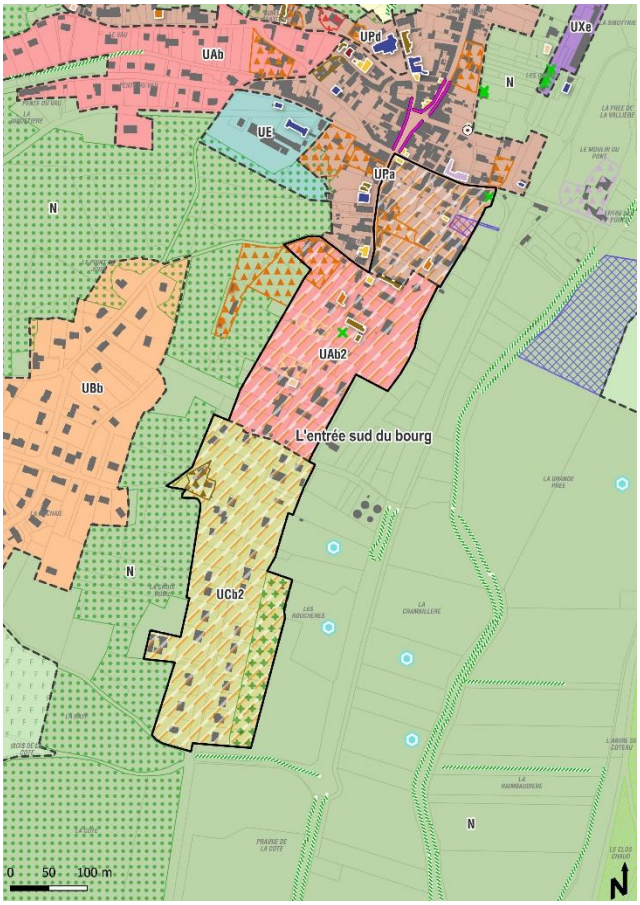
Quelques opérations de mutations et/ou densifications sont néanmoins envisageables, et seront à accompagner sur le court-moyen terme. Ainsi, cette OAP concerne toute l'entrée sud du bourg, le long de la RD 46 jusqu'au croisement avec la rue Victor Hugo.



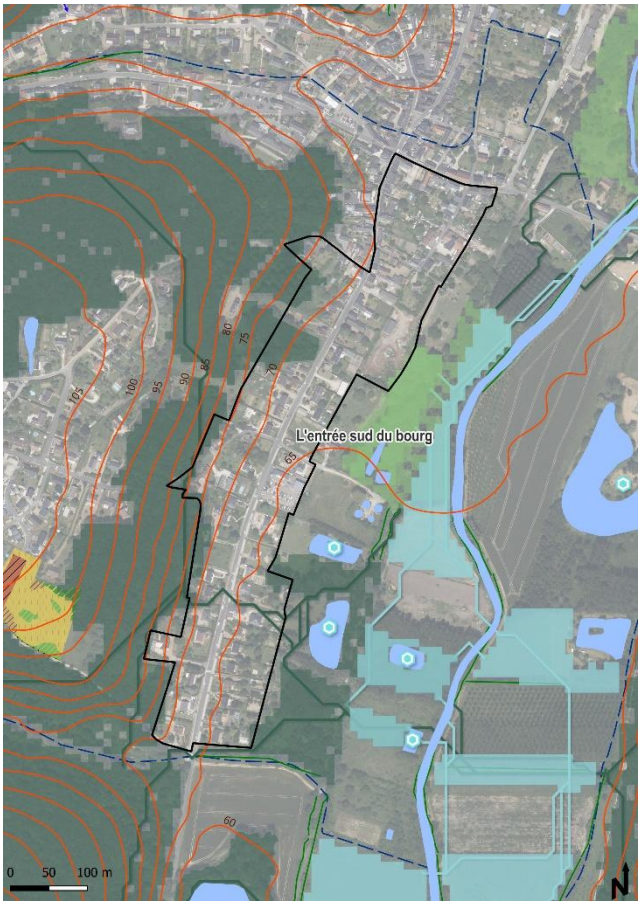
Plan de localisation

1.2_DESCRIPTION DU SITE

- **Superficie : 11,6 ha**
- **Plans de repérage :**



Zonage



Trame verte et bleue

Périmètre OAP
Courbes de niveaux
Surface en eau
Cours d'eau
Mare
Haie, ripisylve

Trame verte et bleue

Réservoir de biodiversité

Humide
Boise

Elément relais

Ouvert, humide ou boisé

Corridor

Boisé
Humide

Inventaire des habitats naturels

Prairie mésoxérophile à hygrocline mésotrophe à eutrophe
Roncier
Alignement d'arbre, haie, petit bois, bocage, parc
Vignoble
Chênaies et chênaies/hêtraies acidophiles atlantiques

Ce secteur d'OAP couvre donc la partie urbanisée au sud du centre-bourg, entre les coteaux boisés à l'ouest et le fond de vallée arboré de la Brenne (traversé par la voie verte) à l'est. Il se décompose en trois séquences successives le long de la RD 46, ou rue Nationale, du sud vers le nord :

- La séquence 1, entre le chemin de la Niquetière (à hauteur du panneau d'entrée de ville et de l'arrêt de bus « La Roubellière ») et le chemin des Rouchères (impasse du Mystère côté ouest) : une séquence d'entrée de bourg, présentant de part et d'autre de la rue une continuité de maisons individuelles assez espacées, entourées de jardins, nettement en retrait de la rue avec un certain soin porté aux jardins de devant, délimités tantôt par des murets, parfois doublés de haies et/ou surmontés par des barreaudages ajourés, tantôt par des haies clôturées plus denses ; cette séquence est marquée par la topographie du site, avec, sur le côté ouest la présence continue d'un talus empiétant sur le trottoir ;



Vue 1 : la séquence 1 – l'entrée sud sur la RD 46 (en regardant vers le nord)

- La séquence 2, au nord du chemin des Rouchères : le prolongement de cette entrée de bourg est assez similaire, mais ce talus s'efface sur le côté ouest, remplacé par des murets / haies / clôtures sur des jardins de devant plus étroits, qui donnent davantage de visibilité aux façades principales de maisons, plus resserrées entre elles (voire mitoyennes par endroit), dont plusieurs présentent un intérêt patrimonial ;



Vue 2 : la séquence 2 – entre l'entrée de village et le centre-bourg (en regardant vers le nord)

- La séquence 3, au nord de la rue Pasteur : le tissu urbain plus constitué et plus compact du centre-bourg historique, présentant une continuité bâtie à l'alignement sur rue, donnant sur des trottoirs étroits, mais avec un intérieur d'ilot (le long de la rue Emile Zola) plus ouvert et arboré ; ce tissu du centre-bourg présente aussi un patrimoine architectural à préserver.



Vue 3 : la séquence 3 – depuis la RD 46 avant l'intersection avec la rue Emile Zola (en regardant vers le nord)

Sur les séquences 1 et 2, la rue Nationale (RD 46) a fait l'objet d'aménagements, avec intégration de stationnements en long et en quinconce, qui permettent d'apaiser le trafic en faveur des déplacements piétons.

Concernant la Trame Verte, de grands boisements en lisière et au sein même du site constituent un grand réservoir de biodiversité. Plus bas, dans la vallée de la Brenne, ont été identifiés des réservoirs de biodiversité et éléments relais constituant des milieux humides précieux et avérés. Au sein du site, les terrains non-artificialisés au sud-est peuvent potentiellement présenter des caractéristiques de zones humides et pourraient nécessiter des investigations supplémentaires pour en déterminer l'étendue.

Le site est en outre implanté sur une zone de nappe sub-affleurante pouvant occasionner des remontées de nappe.

Par ailleurs, la base de données des anciens sites industriels et activités de services signale l'activité aujourd'hui disparue d'un forgeron, susceptibles d'avoir pu engendrer une pollution de l'environnement.

1.3_LES ENJEUX IDENTIFIES

- **Une transition entre l'entrée paysagère de bourg et le tissu historique dense du centre**
- **Des projets intégrés dans un paysage séquencé entre coteau et vallon, 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 : haut de coteau, voie verte, centre bourg et bords de Brenne**

2_LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Une entrée de bourg en transition entre coteaux de Brenne et noyau historique patrimonial

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

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

2.1_OSSATURE URBAINE ET DESSERTE

Donner à lire la distinction entre les trois séquences urbaines de la RD 46

Le long de cet axe, il s'agira à la fois de valoriser les caractéristiques paysagères et architecturales propres à chaque séquence, et de soigner les transitions entre elles pour éviter tout effet de rupture.

Cela suppose :

- Sur la séquence 1 : de respecter et poursuivre le traitement des jardins sur rue, et la présence des talus plantés et des haies ; on maintiendra ici un retrait marqué du bâti, avec un traitement paysager en limite sur rue (clôtures discrètes ou murets bas, donnant à voir le caractère verdoyant des jardins privés et des boisements en arrière-plan, vers le coteau à l'ouest ou vers la Brenne à l'est) ;
- Sur la séquence 2 : d'accompagner la transition vers le centre-bourg ; on maintiendra aussi un retrait bâti de part et d'autre de la rue, mais moins important que sur la séquence 1, les jardins de devant seront délimités par des murets maçonnés doublés de haies, laissant voir les façades principales des maisons ;
- Sur la séquence 3 : de valoriser le caractère patrimonial du tissu de centre-bourg, de poursuivre la continuité bâtie à l'alignement sur rue, et de maintenir le caractère plus ouvert et paysager des intérieurs d'ilot, le long de la rue Émile Zola (cf. point suivant).

Structurer l'ilot nord en cohérence avec le tissu historique dans lequel il s'inscrit

Il s'agira plus précisément sur cette séquence 3, urbaine et patrimoniale, de :

- Préserver les fronts bâtis en pourtour d'ilot, à l'angle de la rue Nationale avec la rue Victor Hugo ;
- Intégrer les nouvelles constructions en cohérence avec la composition historique de l'ilot, tout en mettant en valeur, dans la volumétrie et le choix des matériaux, un dialogue entre ancien et neuf ;
- Proposer une implantation des nouvelles constructions qui permette l'apport de lumière naturelle au sein de cette trame bâtie resserrée ;
- Laisser une place importante aux espaces verts ou paysagers au sein de ces projets, en particulier en cœur d'ilot ;
- Intégrer une traversée piétonne de l'ilot entre rue Nationale et rue Émile Zola, complétée à l'est par une connexion douce à la voie verte.

Optimiser la desserte de part et d'autre de la RD 46

Pour accompagner et conforter l'apaisement de la RD 46, en particulier sur les séquences 2 et 3 (arrivée sur le centre-bourg dense et resserré), les accès de part et d'autre de cet axe doivent être limités en nombre. Aussi, une recherche de mutualisation des nouveaux points d'accès (y compris avec des accès déjà existants) sera de mise.

Organiser les liaisons douces locales au service de connexions plus larges et structurantes

Des connexions douces prolongeront les voies de desserte locales qui relient ce secteur d'OAP au plateau (rue Pasteur et chemin des Rouchères), à travers le secteur de projet et jusqu'à la voie verte.

Une poche de stationnement doit être intégrée à court terme sur le nord-est du secteur, elle devra aussi être connectée au maillage de cheminements doux actuels et futurs, notamment pour rejoindre la voie verte.

Mettre en avant la complémentarité entre une entrée de ville résidentielle et verdoyante au sud, et un ilot de centre-bourg, plus compact et mixte au nord

Le sud du secteur, de part et d'autre de la RD, pourra accueillir des logements individuels, en tenant compte des contraintes distinctes de part et d'autre de la RD :

- Côté ouest, une densité moindre dans la pente en pied de coteau, en densification douce au sein du tissu existant : logements individuels, éventuellement groupés ;
- Côté est, une densité intermédiaire : logements individuels denses (habitat groupé, maisons mitoyennes) à intermédiaires ou petits collectifs.

L'ilot nord a vocation à accueillir plusieurs programmes : un ou des équipements, services, et/ou activités, ainsi que des logements.

Mettre en œuvre les principes d'une architecture bioclimatique

Il s'agira d'assurer le confort d'hiver et d'été dans les futurs logements, en proposant des configurations favorisant les apports solaires et la ventilation naturelle, et limitant au contraire les déperditions thermiques.

Cette approche se traduira par des choix adaptés à chaque terrain, concernant notamment :

- L'orientation des constructions, leur volumétrie ;
- L'organisation et la répartition des ouvertures ;
- L'intégration de pergolas, balcons, loggias et de protections solaires sur les façades les plus ensoleillées.

Les aménagements paysagers aux abords des nouvelles constructions s'attacheront à :

- Proposer une diversité d'essences et de hauteurs de plantations, afin d'assurer une continuité de végétation tout au long de l'année ;
- Favoriser des arbres caducs aux abords des logements et selon leur orientation, pour apporter de l'ombre en été et laisser passer les rayons du soleil l'hiver.

Ce site est concerné par l'OAP Patrimoine

2.2_OSSATURE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Sur les séquences 1 et 2 au sud, tenir compte des contraintes topographiques et valoriser l'interface coteau/vallée

L'implantation des constructions de part et d'autre de la RD tiendra compte des spécificités propres à ces deux séquences sud du secteur, en particulier vis-à-vis de la topographie, avec :

- Côté ouest, des aménagements futurs faisant en sorte que les constructions s'adaptent à la pente et non l'inverse : il s'agira donc de limiter le remodelage du terrain naturel (déblais / remblais), et d'intégrer le bâti et l'accessibilité aux sites (desserte viaire et les cheminements) en bonne intelligence avec cette contrainte topographique ;
- Côté est, une prise en compte de la proximité immédiate de la Brenne, avec des risques de remontée de nappes, notamment en lisière est : les constructions devront s'adapter à cette contrainte par de faibles emprises au sol, une absence de sous-sols, et en réhaussant les rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel (des sondages pédologiques sont recommandés).

La topographie globale du site offre des vues plus ou moins lointaines qu'il s'agira de préserver et mettre en valeur dans le quartier : ces percées visuelles sont identifiées en plan par des cônes de vue. L'implantation des constructions fera en sorte de préserver ces cônes de vue, par exemple par une distance vis-à-vis des limites séparatives, et/ou par une orientation principale perpendiculaire à la rue Nationale.

Préserver des cœurs et arrières d'ilots verts sur l'ensemble du site

Cette orientation se déclinera en fonction des caractéristiques urbaines des séquences :

- Sur la séquence 1 au sud, les fonds de jardins seront maintenus sans construction, pour préserver et valoriser :
    - Côté ouest les boisements de coteau ;
    - Côté est les jardins arborés se prolongeant vers les boisements de la vallée de la Brenne.
- Sur les séquences 1 et 2, de part et d'autre de la RD, une alternance sera préservée entre des espaces bâtis et des emprises non bâties de jardins ;
- Sur la partie est de la séquence 2, on maintiendra des vues ouvertes vers la vallée de la Brenne, tout en mettant en valeur la lisière boisée et la préservation des espaces naturels qui l'accompagnent ;
- Sur les terrains ouest de la séquence 2, ce sont les ouvertures et perspectives vers le coteau boisé qui seront maintenues et valorisées ;
- Sur la séquence 3 au nord, plus constituée, dense et patrimoniale, on veillera à préserver des jardins et espaces plantés en cœur d'ilot.

Intégrer et valoriser l'écoulement des eaux de pluie dans les projets

Les aménagements intégreront, en suivant les dénivelés du terrain naturel, une gestion aérienne de l'écoulement des eaux pluviales, par des réseaux de noues paysagères accompagnant les trames de voies et cheminements du quartier.

On conservera au maximum la perméabilité des terrains sur la partie est du secteur pour préserver les zones humides potentielles.

Ce site est concerné par l'OAP Trame Verte & Bleue

3_PLAN

LÉGENDE

Périmètre d'OAP

MAILLAGE ET DESSERTE, ESPACE PUBLIC

Existant :
Voie de desserte existante
Arrêt transport en commun
Maillage doux existant

A créer :
Point d'accès à créer
Maillage doux à créer et/ou compléter

STRUCTURE BÂTIE

Bâti existant :
Équipements et services
Commerces et activités
Bâti structurant

Bâti ancien à préserver :
Bâti historique et patrimonial
Petit patrimoine
Ensemble bâti patrimonial

Nouvelles constructions :
Implantation du bâti à l'alignement
Implantation du bâti en retrait avec traitement paysager
Orientations principales des bâtis

OSSATURE PAYSAGÈRE ET NATURELLE

Existant à préserver :
Espaces verts, parcs, prairies
Espaces boisés, bosquets
Continuité végétale
Arbres exceptionnels / repères / marqueurs
Cours d'eau / plan d'eau

A créer :
Traitement linéaire paysager
Espaces verts à créer et/ou renforcer

A prendre en compte :
Topographie (courbes de niveau / pas de 5m)

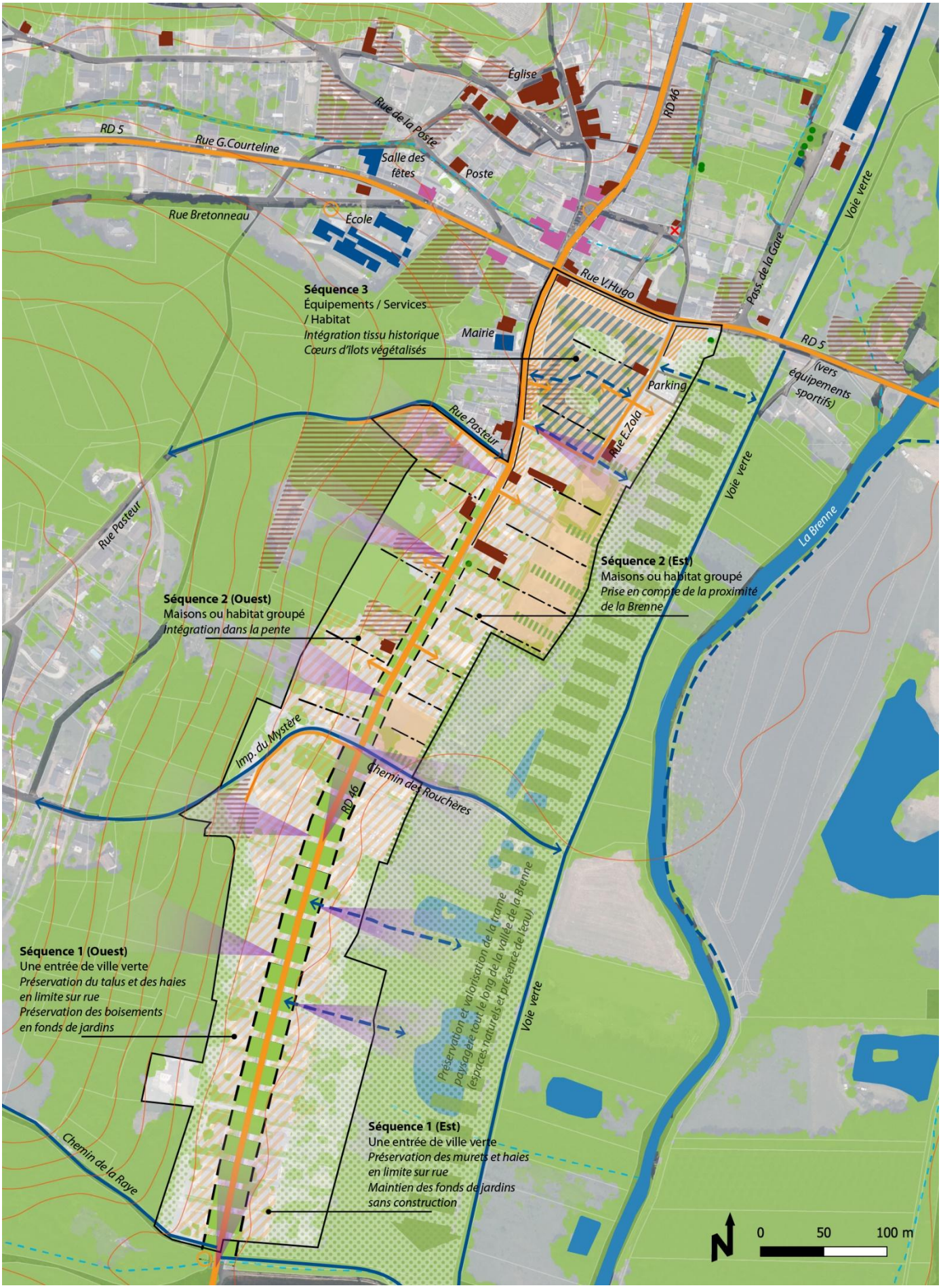
A valoriser :
Vues lointaines ou remarquables

PROGRAMMATION

Sites de projet en extension, à dominante :
Habitat

Sites de projet mixtes :
Mixte Habitat / Équipements

Renouvellement urbain, à dominante :
Habitat


Église
Rue de la Poste
RD 46
RD 5
Rue G.Courteline
Salle des fêtes
Poste
Rue Bretonneau
École
Voie verte
Pass. de la Gare
Rue V.Hugo
Séquence 3
Équipements / Services / Habitat
Intégration tissu historique
Cœurs d'îlots végétalisés
Mairie
RD 5 (vers équipements sportifs)
Parking
Rue Pasteur
Rue E.Zola
Voie verte
Rue Pasteur
La Brenne
Séquence 2 (Est)
Maisons ou habitat groupé
Prise en compte de la proximité de la Brenne
Séquence 2 (Ouest)
Maisons ou habitat groupé
Intégration dans la pente
Imp. du Mystère
Chemin des Rouchères
RD 46
Préservation et valorisation de la trame paysagère tout le long de la vallée de la Brenne (espaces naturels et présence de l'eau)
Voie verte
Séquence 1 (Ouest)
Une entrée de ville verte
Préservation du talus et des haies en limite sur rue
Préservation des boisements en fonds de jardins
Séquence 1 (Est)
Une entrée de ville verte
Préservation des murets et haies en limite sur rue
Maintien des fonds de jardins sans construction
Chemin de la Raye
N
0
50
100 m

REUGNY : LA RAYE

1_LE CONTEXTE

1.1_PRESENTATION DU CONTEXTE

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 (église en promontoire, maisons de bourg, lavoirs, jardin du presbytère dans la pente…), et de perspectives intéressantes depuis et/ou vers les coteaux.

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 urbaines de la commune à vocation résidentielle se sont faites :

- Le long des axes de circulation dans la vallée de la Brenne ;
- Le long de la route de Monnaie jusqu'au hameau du Mélotin ;
- Sur le rebord du plateau ouest, entre vigne et forêt ;
- Et de manière diffuse sur les espaces ruraux de la commune.

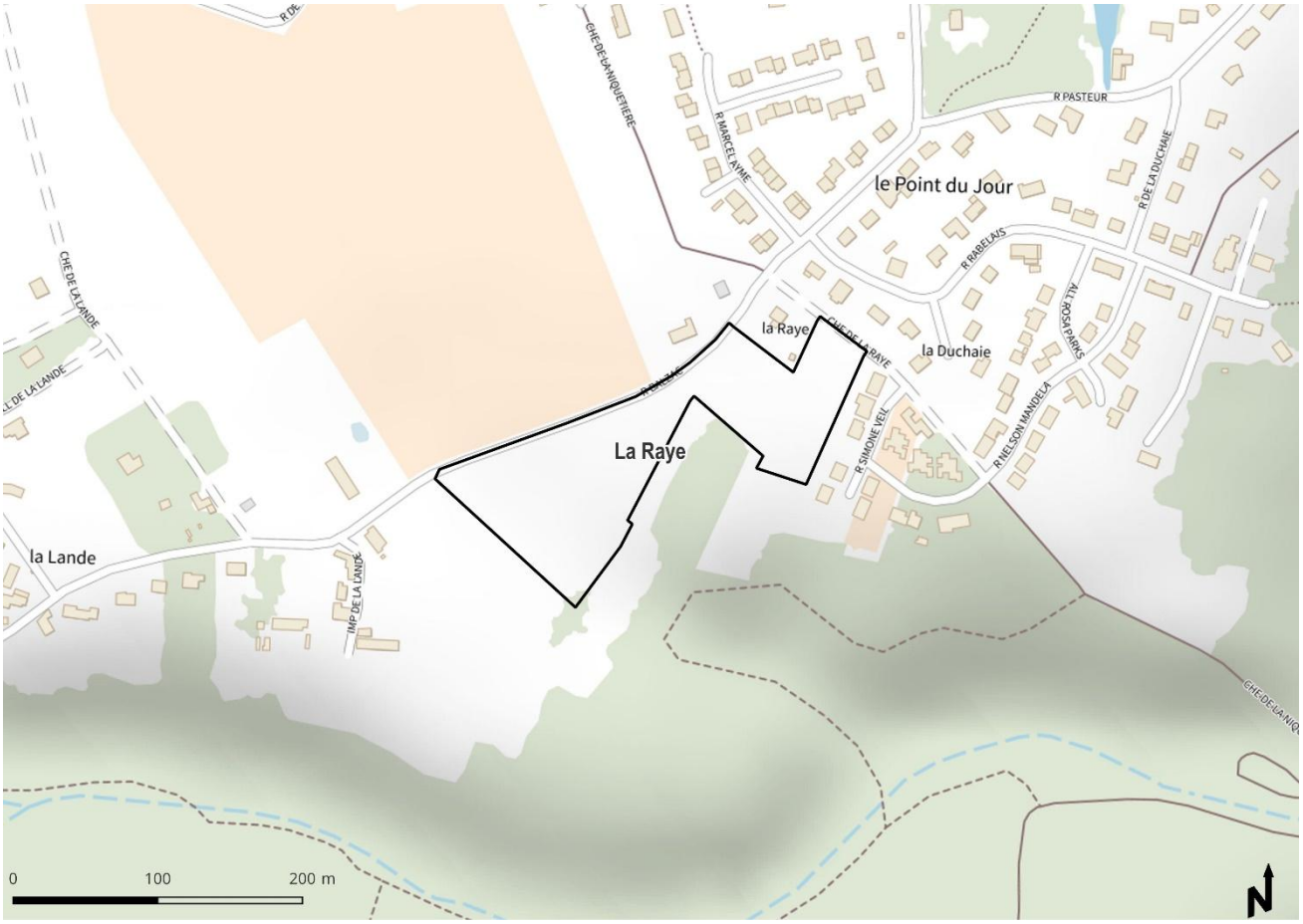
Le centre-bourg est aujourd'hui dynamique, regroupant les commerces, services et équipements de la commune. Il présente un cadre bâti et paysager agréable, avec un tissu patrimonial toujours présent et assez préservé, plutôt dense et regroupé. Cette densité bâtie, à laquelle s'ajoutent des contraintes topographiques et l'inondabilité des berges de la Brenne, limitent cependant les perspectives de développement urbain de ce centre-bourg.

Au sud-ouest du bourg, en haut des 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, de maisons mitoyennes et maisons en bande.

La lisère ouest de ces lotissements est ouverte sur des vignes, au sud desquelles se trouve le secteur concerné par cette OAP, sur la route de la Lande. Il est également connecté au quartier de la Niquetière sur sa partie est, et il est très proche du hameau de la Lande à l'ouest.



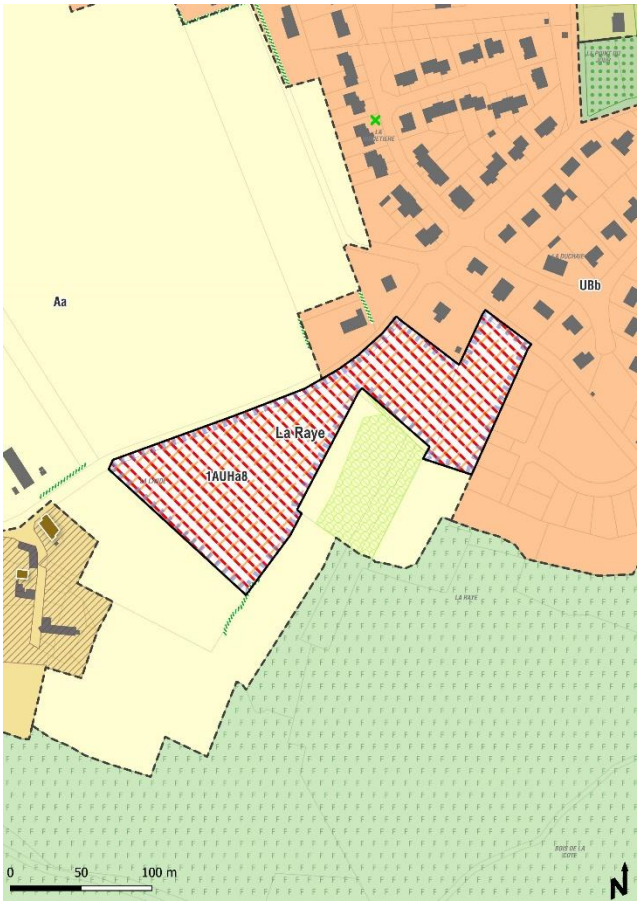
Vue du secteur depuis la route de la Lande, en regardant vers le nord en direction de La Niquetière



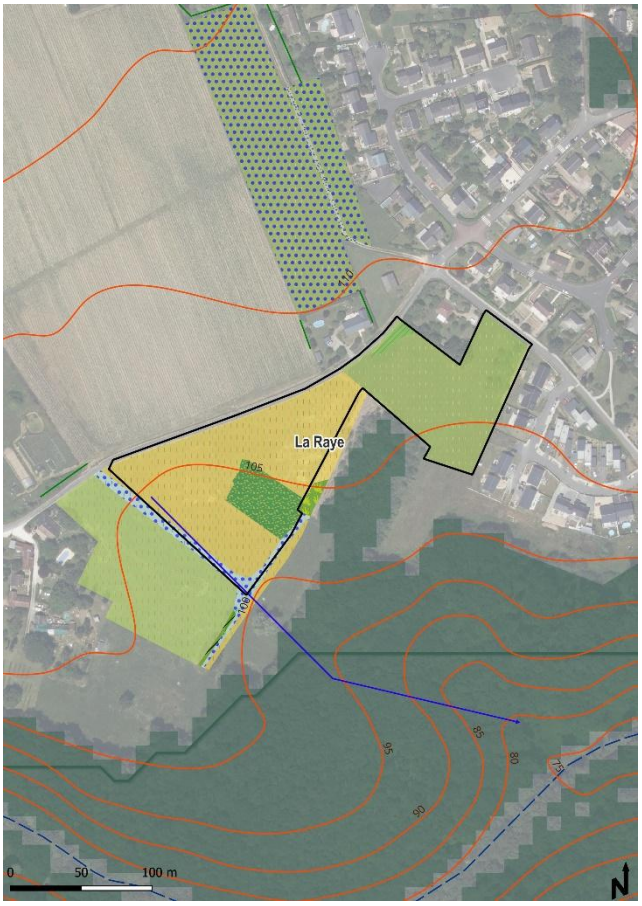
Plan de localisation

1.2_DESCRIPTION DU SITE

- **Superficie : 2,1 ha**
- **Plans de repérage :**



Zonage



Trame verte et bleue

Périmètre OAP
Courbes de niveaux
Haie, ripisylve
Axe préférentiel de ruissellement
Zone humide avérée

Trame verte et bleue

Réservoir de biodiversité

Boise

Corridor

Boisé

Inventaire des habitats naturels

Prairie améliorée
Prairie mésoxérophile à hygrocline mésotrophe à eutrophe
Prairie artificielle semée sur substrat argileux à argilo - siliceux
Roncier
Alignement d'arbre, haie, petit bois, bocage, parc
Friche vivace
Prairie humide mésotrophe à eutrophe
Végétation herbacée des clairières forestières calcicoles à acidiphiles

Ce secteur d'OAP prolonge donc sur le sud-ouest les quartiers de la Niquetière.

Il est organisé en deux sous-secteurs contigus :

- Au nord, le site identifié comme « La Raye », dans le prolongement ouest de la rue Nelson Mandela récemment aménagée (maisons individuelles et maisons groupées), également connecté au chemin de la Raye au nord et à la route de la Lande à l'ouest ;
- Le reste du secteur se déploie sur un triangle au sud de la route de la Lande, délimité par les boisements sur sa lisière sud, et restant à distance des premières maisons du hameau de la Lande sur sa limite sud-ouest.

La topographie suit une pente douce vers le coteau boisé, plus marqué à mesure qu'on s'approche de ces bois.

L'intégralité du secteur d'OAP fait partie de l'AOC Touraine et de l'AOC Vouvray, mais n'est pas planté de vignes.

En partie nord-est, les parcelles se composent de prairies améliorées et de ronciers. La partie la plus à l'ouest accueille des prairies mésoxérophiles, des prairies humides mésotrophes à eutrophes et des végétations herbacées. La lisière sud, sud-ouest du site a été identifiée comme zone humide.

À proximité immédiate du site de projet s'étend une grande surface boisée identifiée comme réservoir de biodiversité, ainsi qu'une haie. Et un axe d'écoulement préférentiel des eaux pluviales parcourt le secteur dans un axe nord-ouest/sud-est.

1.3_LES ENJEUX IDENTIFIES

- **L'intégration de nouveaux logements, entre vignes et boisements**
- **La transition urbaine et paysagère entre le plateau résidentiel et le hameau de la Lande**
- **Le renforcement de l'offre en logements**
- **La préservation de la zone humide, en lisière du périmètre de l'OAP**
- **La prise en compte du chemin de l'eau dans le projet et la protection du linéaire de haies**

2_LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Des poches d'habitat ouvertes sur les vignes en sortie de plateau

Programmes de logements attendus sur ce site :
30 à 35 logements
Maisons et habitat groupé, et/ou intermédiaire*

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

2.1_OSSATURE URBAINE ET DESSERTE

Compléter le maillage viaire du plateau

La partie nord-est du secteur sera desservie par le prolongement de la rue Nelson Mandela (aujourd'hui en impasse sur cette limite de site) jusqu'à la route de la Lande.

Les projets s'accrocheront sur cette voie nouvelle, en préservant une frange paysagère, sans accès routier, sur le chemin de la Raye. Un accès piéton pourra cependant être intégré sur cette limite nord.

La partie sud-ouest sera desservie par la route de la Lande, en limitant au maximum le nombre de points d'accès depuis cette rue. L'implantation des constructions le long de cette voie s'accompagnera d'un traitement paysager, pour assurer une transition vers le hameau de la Lande. Le traitement des limites sera le plus discret possible : clôtures grillagées doublées de haies vives, avec des plantations basses au profit de vues dégagées.

Connecter le hameau de la Lande aux autres quartiers résidentiels et au centre bourg par un cheminement piéton continu

L'aménagement de ce secteur sera en effet l'occasion de requalifier la route de la Lande pour y intégrer sur le côté sud, un cheminement doux le long d'une surlargeur de voie sécurisée et paysagère.

Cette liaison douce permettra, en se prolongeant jusqu'au chemin de la Raye par la lisière boisée en arrière-plan des constructions, de faciliter l'accès des piétons et cyclistes du hameau de la Lande aux quartiers résidentiels de plateau et à la voie verte.

Construire dans la pente en respectant le cadre rural et paysager

La topographie des terrains sera prise en compte dans les aménagements futurs, en faisant en sorte que les constructions s'adaptent à la pente et non l'inverse : il s'agira donc de limiter le remodelage du terrain naturel (déblais / remblais), et d'intégrer la trame urbaine du quartier (desserte viaire, cheminements, composition d'ensemble et implantation des bâtis) en bonne intelligence avec cette contrainte topographique.

La volumétrie et l'implantation des habitations permettront de garantir leur intégration dans leur environnement proche, en préservant et en valorisant les perspectives vers les vignes et boisements de coteau.

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

Les deux sous-secteurs accueilleront chacun des typologies d'habitat distinctes :

- La partie nord-est, dans le prolongement des lotissements de plateau qu'elle jouxte, accueillera des formes architecturales plus denses (habitat groupé, maisons mitoyennes ou maisons en bande), en s'inspirant des opérations compactes et récentes à proximité ;

- La partie sud-ouest, pour accompagner le vis-à-vis ou la transition avec le hameau de la Lande, accueillera davantage de maisons espacées les unes des autres, au profit de jardins plus généreux.

Mettre en œuvre les principes d'une architecture bioclimatique

Il s'agira d'assurer le confort d'hiver et d'été dans les futurs logements, en proposant des configurations favorisant les apports solaires et la ventilation naturelle, et limitant au contraire les déperditions thermiques.

Cette approche se traduira par des choix adaptés à chaque terrain, concernant notamment :

- L'orientation des constructions, leur volumétrie ;
- L'organisation et la répartition des ouvertures ;
- L'intégration de pergolas, balcons, loggias et de protections solaires sur les façades les plus ensoleillées.

Les aménagements paysagers aux abords des nouvelles constructions s'attacheront à :

- Proposer une diversité d'essences et de hauteurs de plantations, afin d'assurer une continuité de végétation tout au long de l'année ;
- Favoriser des arbres caducs aux abords des logements et selon leur orientation, pour apporter de l'ombre en été et laisser passer les rayons du soleil l'hiver.

2.2_OSSATURE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

S'intégrer dans le paysage de haut de coteau boisé

On veillera sur l'ensemble du secteur, à préserver des vues généreuses vers les boisements de haut de coteau et le projet assurera une transition harmonieuse avec les boisements à proximité, notamment par le recul des constructions, et par des plantations en fonds de jardins.

La prise en compte du chemin de l'eau dans le projet

La zone humide, en lisière sud-ouest du périmètre de l'OAP, sera protégée. Les aménagements intégreront, toujours en suivant les dénivelés du terrain naturel, une gestion aérienne de l'écoulement des eaux pluviales, par des réseaux de noues paysagères accompagnant les futures voiries et cheminements du quartier. Ces noues pourront être prolongées vers toutes les lisières sud du secteur, maintenues en bandes vertes non construites. La plantation de haies diversifiées et pluristratifiées pour les clôtures par exemple viendra compléter la gestion intégrée des eaux pluviales, pour une meilleure gestion du ruissellement.

Valoriser l'ouverture sur les vignes au nord

La frange nord du secteur qui longe la route de la Lande fera l'objet d'une attention urbaine et paysagère : l'intégration d'un cheminement doux (déjà mentionné) s'accompagnera d'un traitement architectural discret et harmonieux sur toute cette séquence bâtie, au profit d'une frange paysagère (cf chapitre 2.1.). Celle-ci sera constituée d'un espace enherbé, partiellement planté (plantations basses pour préserver des vues dégagées depuis et vers le site).

Prolonger les qualités paysagères des quartiers voisins

Les implantations des nouvelles constructions pourront s'inspirer du cadre bâti existant, en se référant à la fois aux lotissements voisins et au hameau de la Lande. Les clôtures perméables à la petite faune seront privilégiées, par la plantation de haies diversifiées et pluristratifiées. De manière générale, le contexte paysager et rural du quartier devra être respecté.

Ce site est concerné par l'OAP Trame Verte & Bleue

3_PLAN

LÉGENDE

Périmètre d'OAP

MAILLAGE ET DESSERTE, ESPACE PUBLIC

Existant :
Voie de desserte existante
Maillage doux existant

A créer :
Voie de desserte à créer
Point d'accès à créer
Maillage doux à créer et/ou compléter

STRUCTURE BÂTIE

Bâti existant :
Bâti structurant

Bâti ancien à préserver :
Bâti historique et patrimonial

Nouvelles constructions :
Implantation du bâti en retrait

OSSATURE PAYSAGÈRE ET NATURELLE

Existant à préserver :
Espaces verts, parcs, prairies
Espaces boisés, bosquets
Arbres exceptionnels / repères / marqueurs

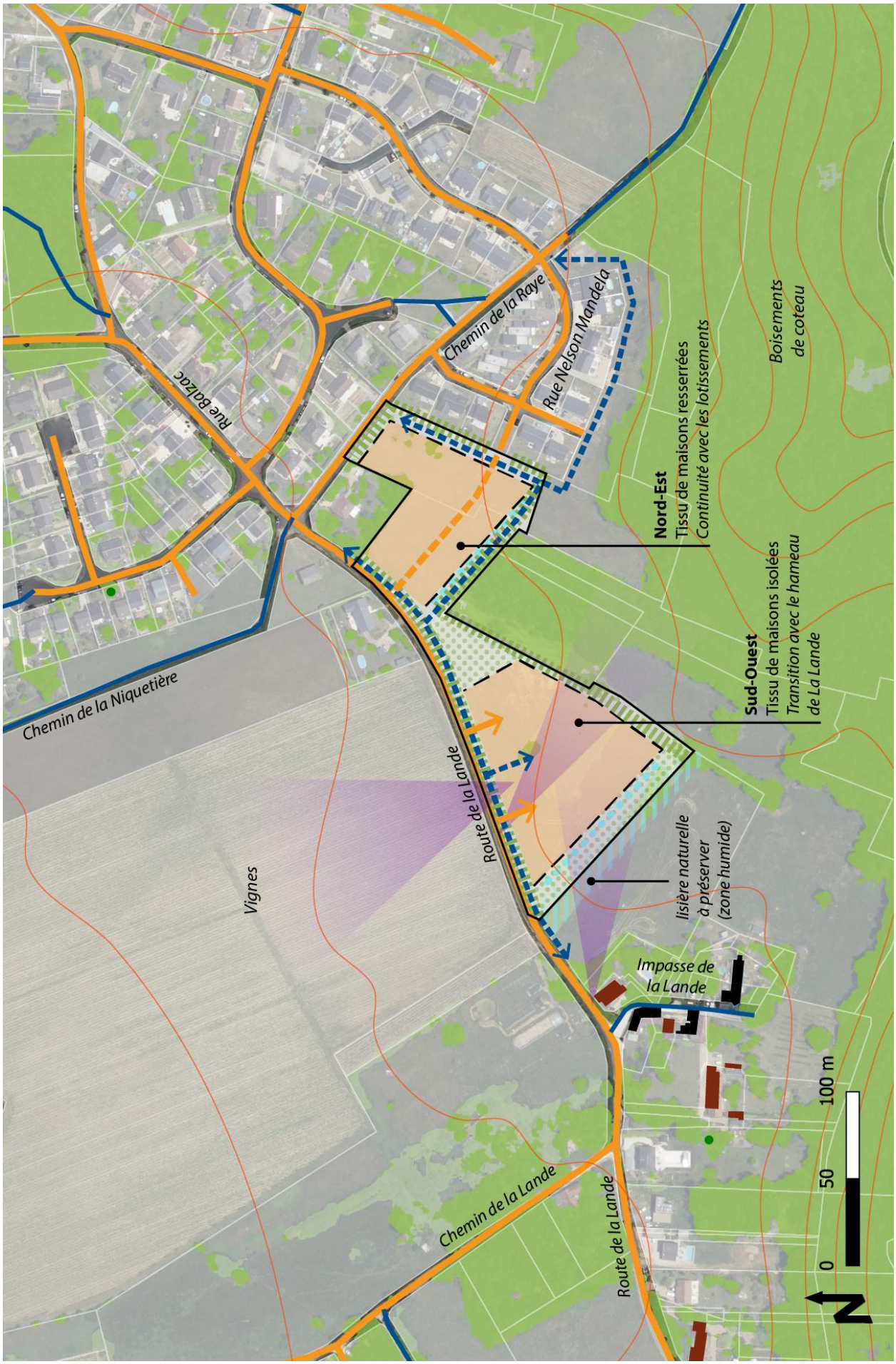
A créer :
Traitement linéaire paysager
Espaces verts à créer et/ou renforcer

A prendre en compte :
Zones humides
Topographie (courbes de niveau / pas de 5m)

A valoriser :
Parcours de l'eau
Vues lointaines ou remarquables

PROGRAMMATION

Sites de projet en extension, à dominante :
Habitat


Chemin de la Raye
Rue Nelson Mandela
Rue Balzac
Boisements de coteau
Nord-Est
Tissu de maisons resserrées
Continuité avec les lotissements
Sud-Ouest
Tissu de maisons isolées
Transition avec le hameau de La Lande
Chemin de la Niquetière
Route de la Lande
Vignes
lisière naturelle à préserver (zone humide)
Impasse de la Lande
Chemin de la Lande
Route de la Lande
0
50
100 m
N

REUGNY : PARC DU CHATEAU DE LA VALLIERE

Principes généraux devant guider la conception et la réalisation du projet

La conception du projet (architecture des constructions, implantation, etc.) et sa réalisation doivent :

- être compatibles avec les principes d'aménagement déclinés ci-après et sur le schéma ci-contre,
- prendre en considération les enjeux environnementaux présents sur la parcelle pour minimiser son impact,
- permettre d'assurer l' intégration du projet dans le paysage rural environnant,
- mettre en avant l'usage de matériaux de qualité (façades, toitures, espaces extérieurs, etc.) permettant d'assurer leur pérennité dans le temps.

Principes particuliers à respecter

- **Protection des boisements**

Hors du secteur constructible et aménageable (STECAL Nr), la préservation de l'intégrité du boisement existant sur la parcelle devra être assurée. La gestion et l'entretien du boisement devra permettre d'en renforcer la qualité paysagère et écologique (éclaircissements, choix des essences locales, lutte contre les espèces envahissantes, etc.).

Les éventuelles plantations réalisées au sein du STECAL seront composées d'essences locales. Une palette végétale locale est proposée en annexe à titre d'exemple. Les espèces choisies seront variées, notamment afin de diversifier les sources de nourriture et les gîtes potentiels pour la faune. Il est conseillé de privilégier l'approvisionnement auprès d'une pépinière locale, voire régionale, proposant des végétaux adaptés au contexte environnemental local.

Les plantes exotiques envahissantes sont des plantes dont certaines populations peuvent acquérir un avantage compétitif dans un territoire nouveau et devenir localement dominantes. Ces plantes peuvent avoir des impacts négatifs sur la biodiversité locale et/ou le fonctionnement des écosystèmes. Deux espèces exotiques envahissantes ont été identifiées au sein du secteur de la présente OAP, la Vigne-vierge commune et le Solidage glabre. Une gestion spécifique de ces deux espèces devra être mise en place. Des recommandations sont disponibles en annexe.

- **Protection contre le risque d'incendie**

La lutte contre le risque d'incendie doit être garantie par la mise en place des mesure et dispositifs adaptés aux besoins.

- **Préservation de la zone humide**

La zone humide identifiée devra être préservée dans toute la mesure du possible.

La destruction ou suppression d'une portion de la zone humide devra être conduite en respectant la séquence "éviter, réduire, compenser". Les compensations mises en place devront être conformes aux orientations et prescriptions du SDAGE Loire-Bretagne.

- **Gestion des clôtures**
  Afin de préserver les continuités écologiques et hydrauliques, il est recommandé de ne pas édifier de clôture en périphérie de la parcelle. Si une clôture doit être créée, celle-ci devra permettre le passage de la petite faune et l'écoulement de l'eau.

- **Desserte des constructions**
  La desserte des constructions sera assurée :
  - depuis un accès automobile unique sur la RD 55,
  - via une liaison douce aménagée vers le château de la Vallière.

- **Eclairage et modération de la pollution lumineuse**
  La mise en place de dispositifs pour l'éclairage nocturne des installations doit s'inscrire dans une logique d'optimisation énergétique et de réduction des incidences potentielles pour la faune : luminosité adaptée, orientation permettant de limiter l'éblouissement des espaces boisés, etc.

- **Suivi de la mise en œuvre du projet et de ses incidences sur l'environnement**
  La réalisation du projet s'accompagnera de la mise en place d'un observatoire de la biodiversité permettant d'assurer le suivi de la mise en œuvre du projet, d'évaluer les incidences de la construction sur le milieu et d'apprécier l'efficacité des mesures compensatoires créées.

Annexe 1 : recommandations relatives à la gestion des plantes envahissantes

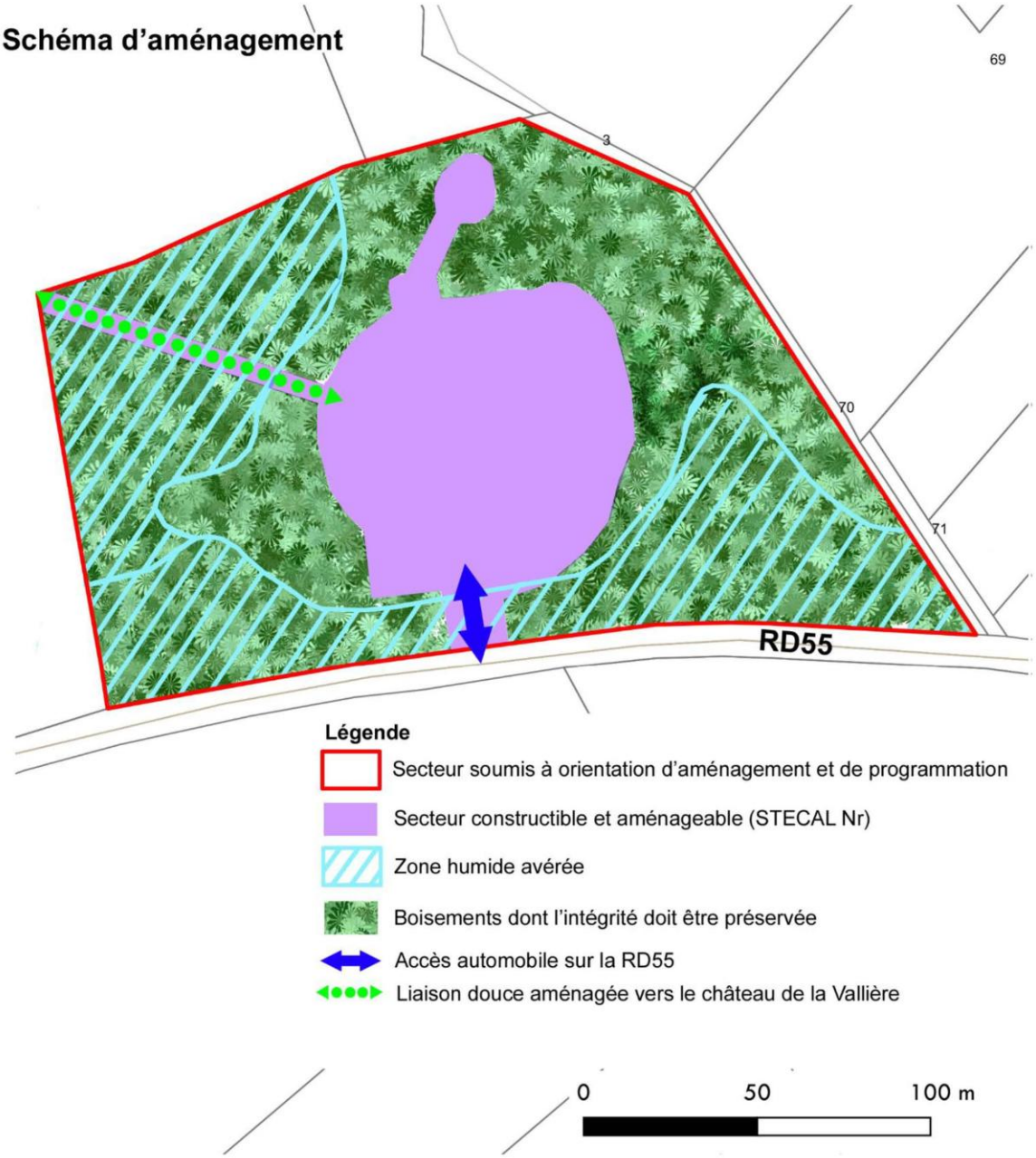
Concernant le Solidage glabre, sur les jeunes foyer (<100m²), un arrachage manuel ou des fauches pendant ou juste avant la floraison (fin mai-mi-août) peut être efficace, suivie de la mise en place d'une couverture du sol avec un géotextile pour empêcher son redéveloppement par la suite. Les résidus devront être évacués vers un centre agréé. L'opération pourra être répétée sur plusieurs années pour éliminer les nouvelles repousses si besoin.
Concernant la vigne vierge commune une destruction par déracinement des pieds pourra être réalisée à l'aide d'une tractopelle. Les résidus seront évacués vers un centre agréé. On évitera de laisser le sol à nu après intervention en procédant au semis d'un mélange de grainier approprié (certifié végétal local), pour limiter le développement d'autres espèces exotiques envahissantes.

Annexe 2 : liste recommandée d'essences locales pour les plantations

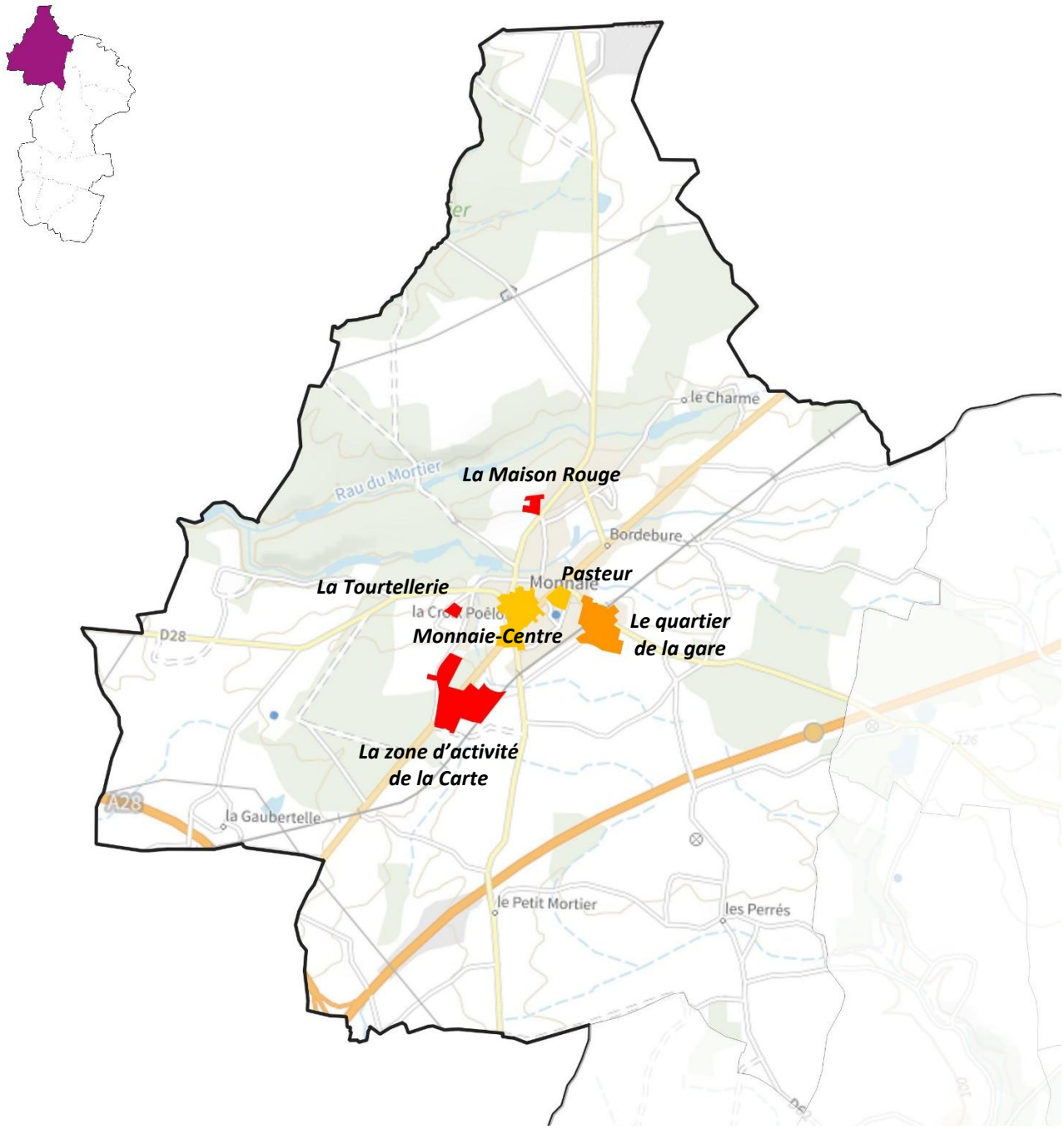
Nom vernaculaire	Nom scientifique
Arbrisseau	
Daphné lauréole	*Daphne laureola L., 1753*
Fragon petit-houx	*Ruscus aculeatus L., 1753*
Ajonc d'Europe	*Ulex europaeus L.*
Ajonc nain	*Ulex minor Roth*
Arbuste	
Aubépine à deux styles	*Crataegus laevigata (Poir.) DC.*
Aubépine à un style	*Crataegus monogyna Jacq.*
Bourdaine	*Frangula alnus Mill.*
Bruyère à balais	*Erica scoparia L.*
Buis	*Buxus sempervirens L.*
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea subsp. sanguinea*
Fusain d'Europe	*Evonymus europaeus L.*
Genêt à balais	*Cytisus scoparius*

Groseillier à maquereau	*Ribes uva-crispa L.*
Groseillier rouge	*Ribes rubrum L.*
Houx	*Ilex aquifolium L.*
Néflier	*Crataegus germanica (L.)*
Nerprun purgatif	*Rhamnus cathartica L.*
Noisetier	*Corylus avellana L.*
Prunellier	*Prunus spinoca L.*
Rosier des champs	*Rosa arvensis Huds*
Saule marsault	*Salix caprea L.*
Sureau noir	*Sambucus nigra L.*
Troène commun	*Ligustrum vulgare L.*
Viorne lantane	*Viburnum lantana L.*
Viorne obier	*Viburnum opulus L.*
Arbres	
Alisier torminal	*Surbus torminalis (L.) Crantz*
Bouleau verruqueux	*Betela pendula Roth*
Charme	*Carpinus betulus L.*
Châtaignier	*Castanea sativa Mill.*
Chêne pédonculé	*Quercus robur L.*
Chêne sessile	*Quercus petraea (Mattuschka) Liebl.*
Cormier	*Sorbus domestica L.*
Erable champêtre	*Acer campestre L.*
Frêne commun	*Fraxinus excelsior L.*
Hêtre	*Fagus sylvatica L.*
Merisier	*Prunus avium L.*
Orme champêtre	*Ulmus minos Mill.*
Tilleul à grande feuille	*Tilia platyphyllos Scop.*
Tremble	*Populus tremula L.*

Schéma d'aménagement



CHAPITRE 4 : MONNAIE



Plan de localisation des sites d'OAP

- **Site en renouvellement urbain**
- **Site mixte : renouvellement / extension**
- **Site en extension**

MONNAIE : MONNAIE-CENTRE

1_LE CONTEXTE

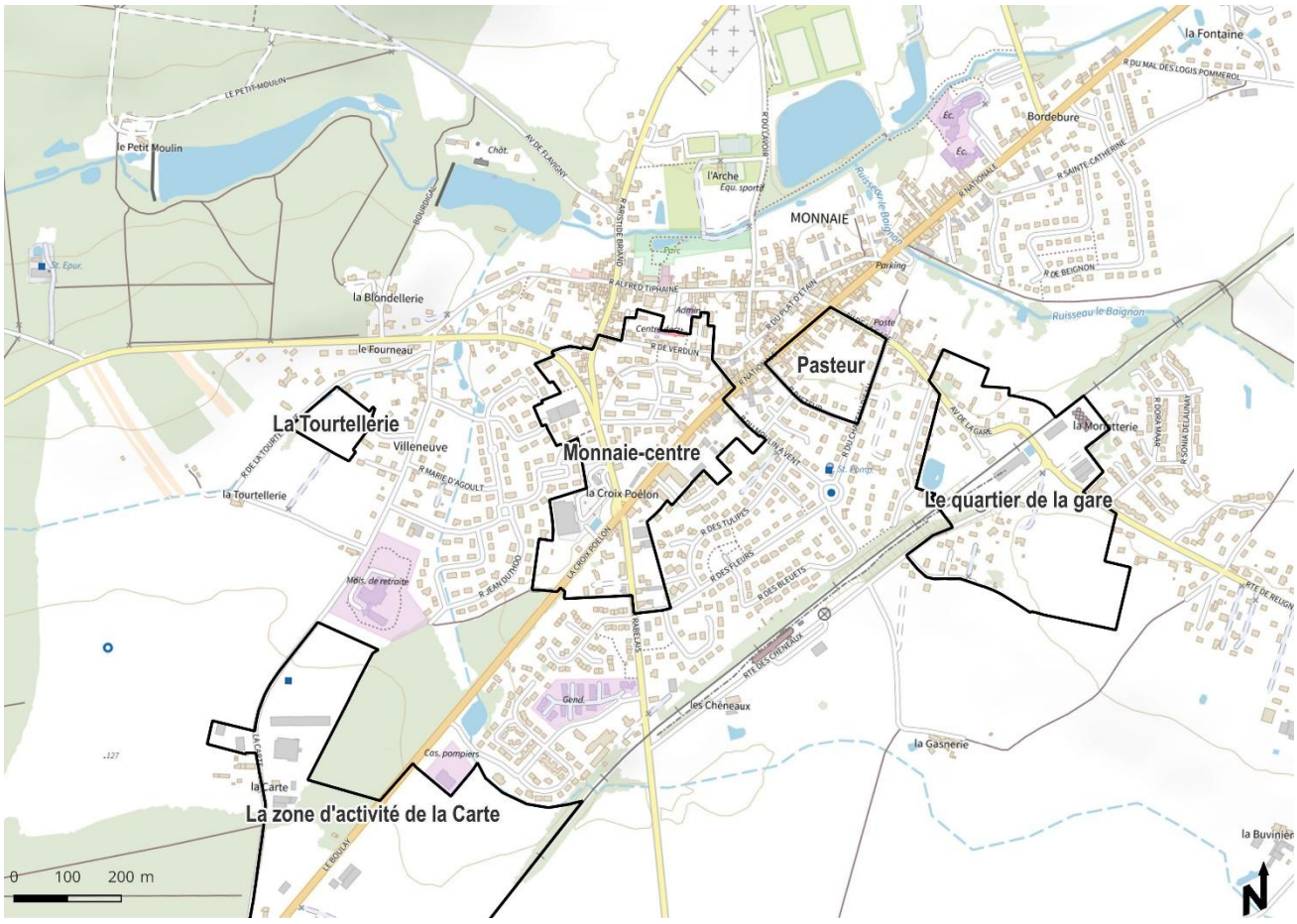
1.1_PRESENTATION DU CONTEXTE

En limite nord du territoire de Touraine-Est Vallées, reliée à Reugny par la RD 5, Monnaie se trouve sur le plateau agricole de la Gâtine tourangelle. La commune constitue aussi une porte de la métropole tourangelle, avec ses connexions directes à Tours par la RD 910, l'autoroute A10 (à 6 km au sud) et le train.

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 (incluant la circulation de convois exceptionnels) et une requalification souhaitable sur le moyen / long terme, plus particulièrement au niveau des deux entrées de ville :

- Au nord-est, autour du pôle d'équipements scolaire - petite enfance, et de la place commerçante JB. Moreau ;
- Et au sud-ouest, avec, au nord d'une séquence qui traverse la zone d'activité économique de la Carte (et son projet d'extension à venir), une entrée de centre-bourg très « routière », marquée par le supermarché et son parking.

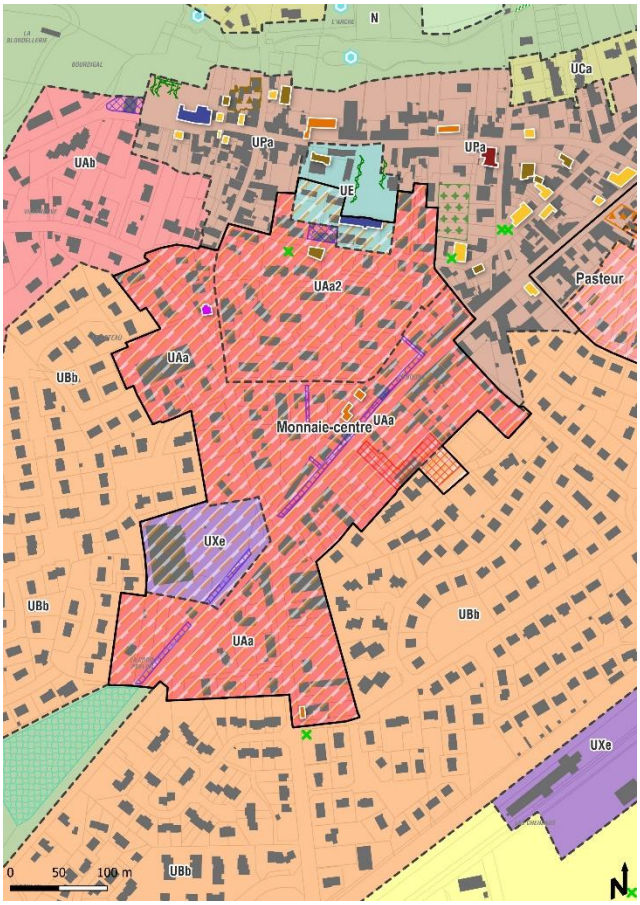
Partant de cette entrée sud-ouest, le périmètre d'OAP s'élargit au nord jusqu'à la mairie et ses abords, incluant le quartier du Coteau, ensemble de petits logements collectifs sociaux construit au milieu des années 1960, à l'emplacement d'anciennes vignes.



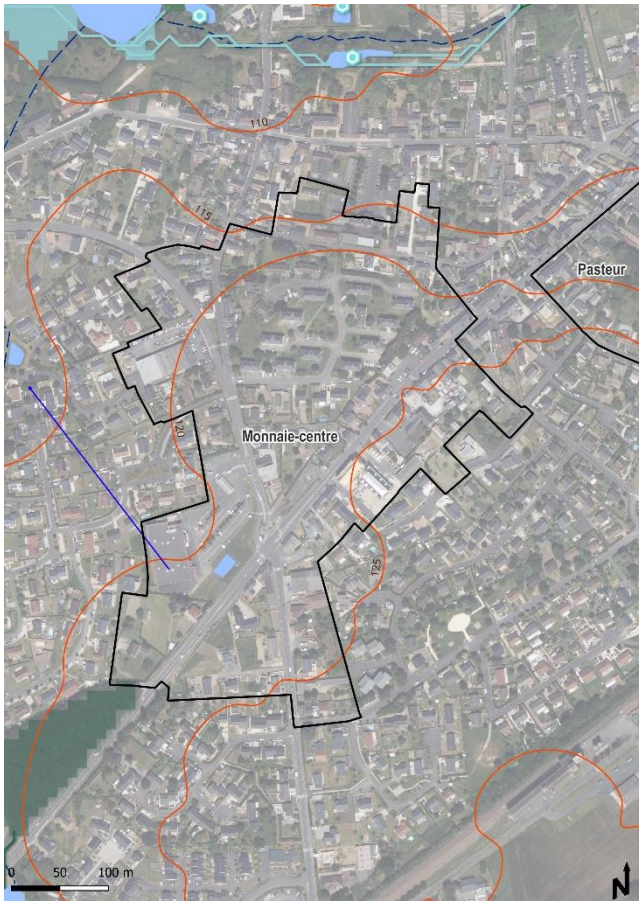
Plan de localisation

1.2_DESCRIPTION DU SITE

- **Superficie : 13,7 ha**
- **Plans de repérage :**



Zonage



Trame verte et bleue

Périmètre OAP
Courbes de niveaux
Surface en eau
Cours d'eau
Mare
Axe préférentiel de ruissellement

Trame verte et bleue

Réservoir de biodiversité

Humide
Boise

Corridor

Humide

Ce site d'OAP se déploie autour du croisement entre la rue Nationale (RD 910) et les RD 28 (au nord) et 47 (au sud).

Sa morphologie urbaine est assez déstructurée et composite, et se traduit par un assemblage de « pièces urbaines » aux fonctions diverses, juxtaposées de part et d'autre de la rue Nationale, mais sans réelles connexions ni cohérence urbaine et paysagère :

- Le centre commercial, son parking et sa station essence, légèrement en contrebas par rapport à la RD, bordés d'une large bande enherbée dépourvue de plantations et d'un bassin de rétention le long de la RD ;
- Plusieurs poches d'habitat individuel diffus ;
- Des emprises d'activités économiques peu qualitatives et enserrées dans un tissu résidentiel, présentant un potentiel de renouvellement urbain ;
- Une opération récente de logements collectifs en R+2+c à R+4 sur la rue Nationale ;
- En second plan, peu perceptible depuis la rue Nationale bien qu'en hauteur, le quartier du Coteau, lui-même enserré dans un tissu d'habitat individuel sur tous ses côtés ;
- Enfin sur une frange nord, en contrebas, la rue de Verdun avec un accès vers la mairie et ses abords, dont certains espaces qui pourraient être amenés à muter.

Si l'objectif principal de cette OAP concerne la requalification de la rue Nationale en entrée de centre-bourg, le Coteau en est aussi une « pièce » clé du fonctionnement de la partie sud-ouest du centre-bourg : à l'articulation entre le centre historique, la mairie et la rue Nationale (RD 910), ce quartier est enclavé malgré une localisation centrale, et peu visible bien qu'en promontoire.

Il n'est accessible en voiture que par la rue du Coteau, depuis la RD 28 au sud-ouest, cette rue étant complétée ensuite par des voies en impasse. Le quartier est toutefois connecté au centre historique par deux venelles piétonnes avec escaliers : sur la rue de Verdun au nord, et sur la rue Aristide Briand au nord-ouest.

Le plan du quartier du Coteau est très composé : des petits collectifs parallèles de 4 à 5 logements en R+2+c s'inscrivent en terrassements successifs dans la pente, complétés de quelques maisons mitoyennes sur le nord-ouest (square des Vignes). Toutes ces constructions compactes laissent une place importante à la desserte interne et aux espaces verts enherbés, faiblement plantés et sous-occupés dans l'ensemble.

La topographie est importante sur l'ensemble du périmètre d'OAP, les pentes vers la Choisille de Monnaie au nord offrant quelques perspectives intéressantes sur cette vallée et sur les pentes boisées plus lointaines au nord.



Vue 1 : depuis la RD 910 (rue Nationale) en regardant vers la rue du 8 Mai (le centre commercial est sur la gauche)

1.3_LES ENJEUX IDENTIFIES

- **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**



Vue 2 : le quartier du Coteau depuis la rue du Coteau au sud, en regardant vers l'ouest



Vue 3 : le quartier du Coteau et l'escalier le reliant au site de la mairie depuis la rue de Verdun, en regardant vers l'ouest

2_LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Un espace déstructuré à requalifier en tant qu'articulation vers le cœur de ville

Cette entrée du centre-bourg de Monnaie restera un espace mixte (logements, activités, et commerces le long des RD 28/47 et 910, équipements avec la mairie et ses abords sur la rue de Verdun), mais elle sera amenée à se structurer sur le long terme, avec davantage de lisibilité donnée aux différentes fonctions et un soin porté sur les espaces publics et les liaisons douces.

2.1_OSSATURE URBAINE ET DESSERTE

Requalifier l'axe principal (rue Nationale) et le croisement avec les RD 28 et 47

Cette requalification sera déclinée entre :

- Une première séquence au sud du croisement, plus ouverte et paysagère pour marquer la transition avec les quartiers d'habitat plus diffus en pourtour du centre-bourg :
    - L'implantation du bâti se fera en retrait de la voie, de part et d'autre, au profit de bandes paysagères (enherbées, éventuellement plantées) ;
    - Cette bande paysagère se poursuivra sur les espaces verts en bordure du centre commercial, entre le parking et la RD 910, en cohérence avec le traitement des abords de la RD 910 situés plus au sud et définis par l'OAP de la Carte ;
- Une seconde séquence au nord du croisement, qui s'accompagne d'une intensification du tissu bâti, et devient plus nettement « urbaine » (en cohérence avec la volumétrie de la construction récente de logements collectifs en R+4+c sur la RD 910 ou rue Nationale) :
    - Sur le côté nord de la rue Nationale, l'implantation du bâti se fera en retrait de la voie, au profit d'un traitement paysager sur rue ;
    - Sur le côté sud, plus constitué et présentant des alignements sur rue, les nouvelles constructions seront implantées en priorité perpendiculairement à la voie, pour permettre des continuités visuelles vers les intérieurs d'ilots, doublées de liaisons douces.

Un cheminement doux sera intégré le long de la rue Nationale, côté nord, sur ces deux séquences, dans la bande paysagère accompagnant les retraits du bâti.

La desserte des constructions donnant sur la rue Nationale se fera, dans la mesure du possible, à l'arrière par les intérieurs d'ilots, et non depuis cet axe – déjà très routier, et ponctué de nombreux points d'accès.

Les nouveaux programmes donnant sur la rue Nationale mêleront :

- Sur les rez-de-chaussée : services, commerces, petites activités tertiaires, voire artisanales (quand la configuration le permet, et à condition de ne pas générer de nuisances vis-à-vis des habitations proches) ;
- Dans les étages : des programmes de logements, des services et activités tertiaires.

Il s'agira en effet de renforcer l'urbanité de la rue Nationale, avec des typologies pouvant aller de l'habitat individuel dense (maisons en bande) aux petits collectifs.

La pointe de terrains compris entre la rue du 8 Mai et la rue Nationale, face au centre commercial et le long de la rue Nationale, est plus particulièrement fléchée pour l'accueil de commerces et activités.

En second rang de la rue Nationale, et au sud du carrefour avec les RD 28 et 47, des densités intermédiaires seront proposées, pour assurer une transition avec les tissus d'habitat individuels attenants.

Désenclaver le quartier du Coteau, l'ouvrir en tant que « parc habité » reliant le centre ancien à la rue Nationale

Le renouvellement urbain du quartier du Coteau se fera de manière à :

- Le reconnecter au tissu urbain des quartiers qui l'entourent, notamment pour les modes doux ;
- Remettre en valeur l'inscription de ses constructions dans la pente, ainsi que les perspectives sur la Choisille et le coteau forestier au nord ;
- Revaloriser ses espaces extérieurs et optimiser les espaces dédiés à la circulation et au stationnement ;
- Répondre aux exigences de rénovation thermique et d'accessibilité pour tous ;
- Faire évoluer son image de secteur résidentiel dense pour se rapprocher d'un parc habité.

Cela se traduira notamment par :

- Des traversées piétonnes nord-sud et est-ouest à travers le quartier, reliant entre elles la rue Nationale, la rue de Verdun et la rue du 8 Mai ;
- Un travail d'intégration dans la topographie du site, en préservant, voire en réouvrant des perspectives sur le grand paysage et le centre historique (mairie, église et leurs abords) ;
- La valorisation d'espaces verts en cœur de quartier et la requalification paysagère des voies et cheminements internes.

Renouveler l'offre et les typologies d'habitat sur le quartier du Coteau, sans le densifier davantage

Le renouvellement de ce quartier se fera au service d'une place plus importante et qualitative laissée aux espaces verts.

Les aménagements mis en œuvre permettront d'améliorer le confort global des habitations, et plus particulièrement d'adapter le quartier aux besoins des personnes handicapées et au maintien à domicile des habitants âgés.

Selon le programme de restructuration retenu, cela pourra donner lieu à :

- Des démolitions et ouvertures dans le tissu, au profit des espaces verts ;
- Des démolitions / reconstructions ponctuelles (d'un immeuble, d'une partie d'immeuble) ;
- Des extensions, de manière très ponctuelle et encadrée : uniquement à usage d'habitat et/ou pour améliorer l'accessibilité aux logements ;

Aucune nouvelle construction ne sera implantée au sein des espaces non bâtis.

Reconnecter entre eux les quartiers de part et d'autre de la rue Nationale

Le désenclavement du quartier du Coteau contribuera aussi à remailler plus largement l'entrée sud-ouest du centre-bourg.

De nouvelles connexions douces pourront compléter le maillage pour assurer des continuités piétonnes reliant les quartiers résidentiels au sud et à l'ouest de la rue Nationale à la rue Alfred Tiphaine (mairie et salle Raymond Devos) jusqu'au centre ancien (église et ses abords), et plus au nord aux espaces verts et sportifs le long de la Choisille de Monnaie.

Renforcer et valoriser la polarité d'équipements autour de la mairie

Les aménagements aux abords de la mairie contribueront à la valorisation de cette polarité, par :

- L'intégration de nouveaux équipements ;

- Le renforcement de la desserte pour les modes doux sur ce secteur, et depuis/vers le noyau ancien et son tissu bâti historique resserré ;
- La requalification des espaces publics sur ce secteur.

Mettre en œuvre les principes d'une architecture bioclimatique

Il s'agira d'assurer le confort d'hiver et d'été dans les futurs logements, en proposant des configurations favorisant les apports solaires et la ventilation naturelle, et limitant les déperditions thermiques.

Cette approche se traduira par des choix adaptés à chaque terrain, concernant notamment :

- L'orientation des constructions et leur volumétrie ;
- L'organisation et la répartition des ouvertures ;
- L'intégration de pergolas, balcons, loggias et de protections solaires sur les façades les plus ensoleillées.

Les aménagements paysagers aux abords des nouvelles constructions s'attacheront à :

- Proposer une diversité d'essences et de strates, afin d'assurer une présence végétale tout au long de l'année ;
- Favoriser des arbres caducs aux abords des façades les plus ensoleillées des logements, pour apporter de l'ombre en été et laisser passer les rayons du soleil l'hiver.

Ce site est concerné par l'OAP Patrimoine

2.2_OSSATURE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Composer une séquence paysagère accueillante sur l'entrée de ville

Cette requalification paysagère concernera une large séquence sud de la rue Nationale aux abords du centre commercial et de son parking, qui s'étendra de part et d'autre du carrefour, jusqu'à l'amorce de la rue du 8 Mai et des espaces non construits limitrophes, faisant face au supermarché au nord (cf. Point 1 sur le plan).

Le traitement paysager sera renforcé de part et d'autre des axes routiers desservant cette séquence, tout en valorisant les vues lointaines (vers la vallée de la Choisille de Monnaie et les boisements au nord), et celles plus proches sur les tissus résidentiels et jardins en second rang de la rue Nationale.

Réorganiser la répartition entre espaces publics et espaces privés au sein du quartier du Coteau

L'organisation des espaces publics n'a pas changé depuis la construction du quartier dans les années 1960, avec une place importante laissée aux espaces extérieurs enherbés sur le pourtour des immeubles, sans clôture.

L'objectif est de mieux hiérarchiser espaces publics et privés, à l'échelle de tout le quartier.

Selon le programme de restructuration retenu, cela pourra se traduire par :

- La création de séquences paysagères entre chaque bâtiment (implantation, alignement, etc.) ;
- La requalification des espaces publics existants ;
- La recomposition des ilots dans une perspective de résidentialisation.

Mettre en valeur les liaisons entre le quartier du Coteau et ses franges nord et sud

Deux points de connexions en particulier seront à investir pour en faire des espaces publics ouverts et revalorisés, agrémentés de rampes d'accès et d'escaliers depuis/vers le Coteau, qui contribueront au désenclavement de ce quartier, et lui redonneront davantage de visibilité :

- Au sud-est, le parking en bord de RD, entouré de commerces (fleuriste, garages, face à la boulangerie) ;
- Au nord, l'espace enherbé menant à la rue de Verdun et à la mairie en second plan, dans le prolongement de la rue du Coteau.

Renforcer la présence de la nature en ville et lutter contre les ilots de chaleur urbain

Ce site est concerné par l'OAP Trame Verte & Bleue

3_PLAN

LÉGENDE

Périmètre d'OAP

MAILLAGE ET DESSERTE, ESPACE PUBLIC

Existant :
Voie de desserte existante
Arrêt transport en commun
Maillage doux existant
Lignes électriques / Pylônes
Ligne de chemin de fer

A créer :
Voie de desserte à créer
Point d'accès à créer
Maillage doux à créer et/ou compléter

A améliorer :
Axe principal à requalifier
«Seuils» de quartier ou de noyau historique, à apaiser et valoriser
Espaces publics / Places / Plateaux, à renforcer ou requalifier

OSSATURE PAYSAGÈRE ET NATURELLE

Existant à préserver :
Espaces verts, parcs, prairies
Espaces boisés, bosquets
Continuité végétale
Arbres exceptionnels / repères / marqueurs
Alignements d'arbres
Cours d'eau / plan d'eau

A créer :
Traitement linéaire paysager
Espaces verts à créer et/ou renforcer

A prendre en compte :
Topographie (courbes de niveau / pas de 5m)

A valoriser :
Parcours de l'eau
Vues lointaines ou remarquables

STRUCTURE BÂTIE

Bâti existant :
Équipements et services
Commerces et activités
Bâti structurant

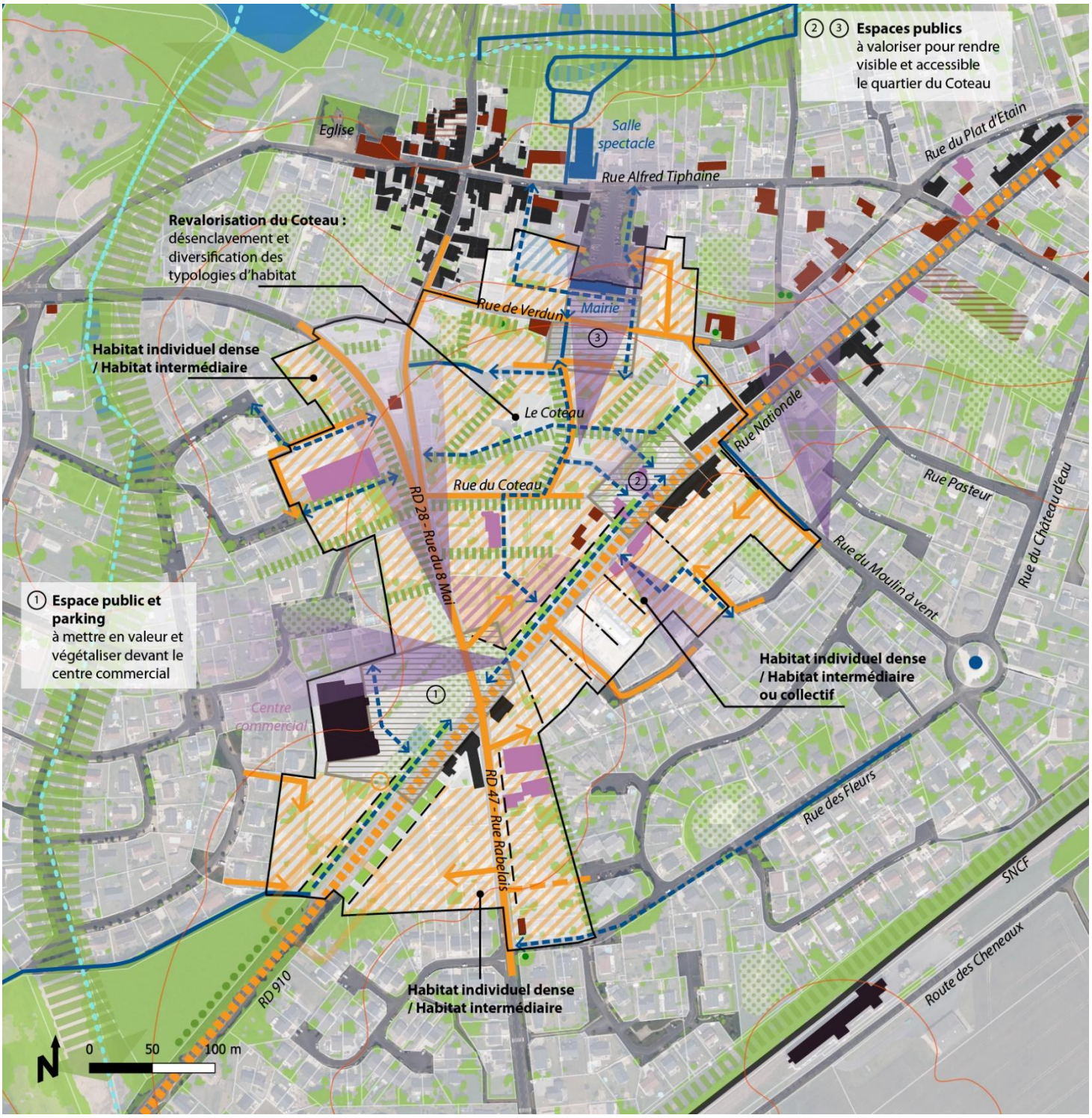
Bâti ancien à préserver :
Bâti historique et patrimonial
Ensemble bâti patrimonial

Nouvelles constructions :
Implantation du bâti en retrait
Implantation du bâti en retrait avec traitement paysager
Orientations principales des bâtis

PROGRAMMATION

Sites de projet mixtes :
Mixte Habitat / Activités

Renouvellement urbain, à dominante :
Habitat
Équipements


② ③ Espaces publics
à valoriser pour rendre visible et accessible le quartier du Coteau
Eglise
Salle spectacle
Rue Alfred Tiphaine
Rue du Plat d'Etain
Revalorisation du Coteau :
désenclavement et diversification des typologies d'habitat
Rue de Verdun
Mairie
Habitat individuel dense / Habitat intermédiaire
Le Coteau
Rue Nationale
Rue du Coteau
RD 28 - Rue du 8 Mai
Rue Pasteur
Rue du Château d'eau
Rue du Moulin à vent
① Espace public et parking
à mettre en valeur et végétaliser devant le centre commercial
Habitat individuel dense / Habitat intermédiaire ou collectif
Centre commercial
RD 47 - Rue Rabelais
Rue des Fleurs
SNCF
RD 910
Route des Cheneaux
Habitat individuel dense / Habitat intermédiaire
N
0
50
100 m

MONNAIE : LE QUARTIER DE LA GARE

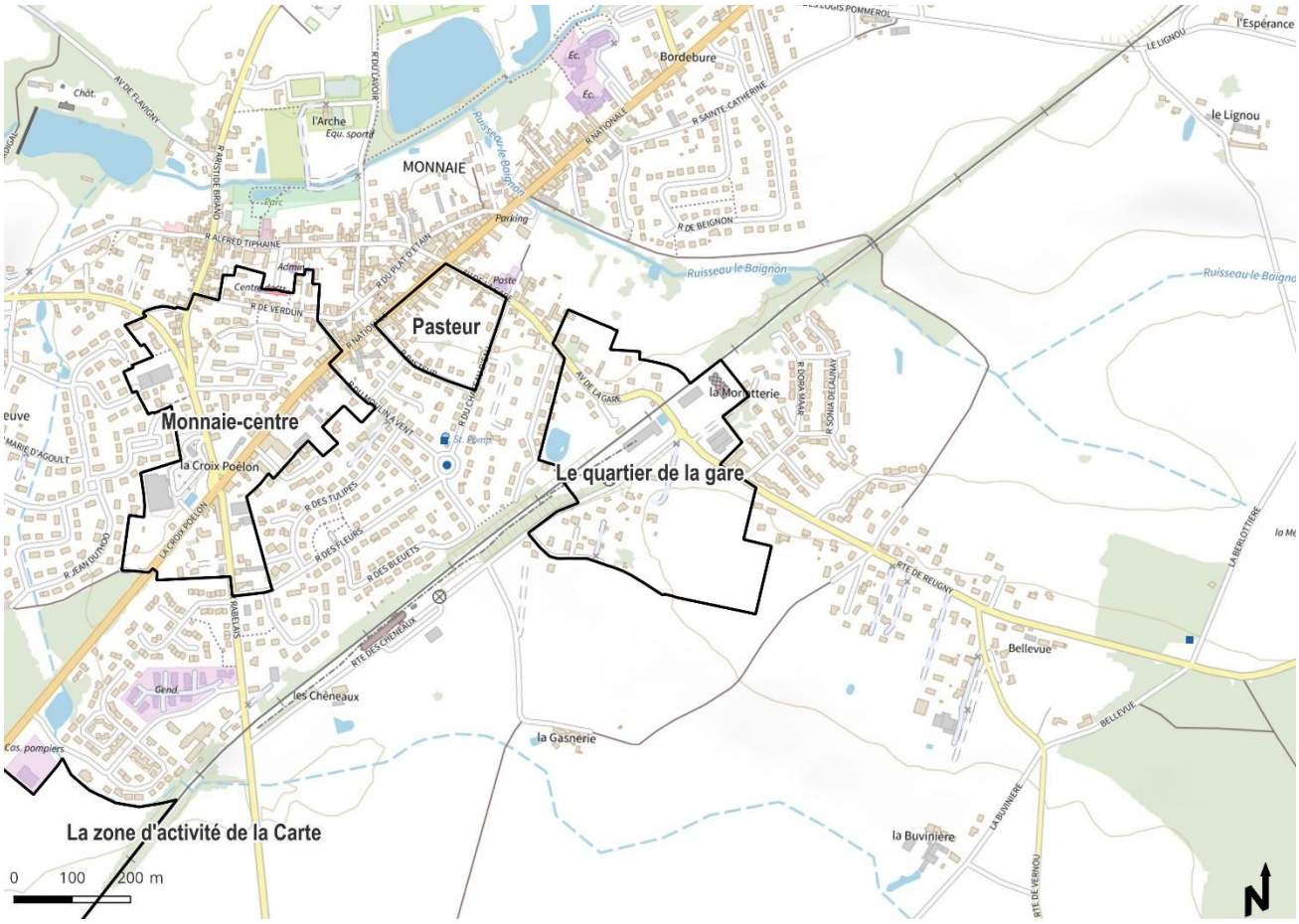
1_LE CONTEXTE

1.1_PRESENTATION DU CONTEXTE

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 en s'intercalant entre un tissu résidentiel préexistant et le site d'activités le long de la voie ferrée.

La proximité immédiate de la gare (de l'autre côté de la voie ferrée), elle-même tournée vers le centre-bourg et identifiée comme un pôle d'échange multimodal de l'étoile ferroviaire, fait de ce secteur est une nouvelle polarité à développer et à structurer. À noter toutefois que la ligne de train est ici une voie ferrée unique et non électrifiée, ce qui contraint le développement du trafic, mais justifie d'autant plus le déploiement de l'intermodalité.

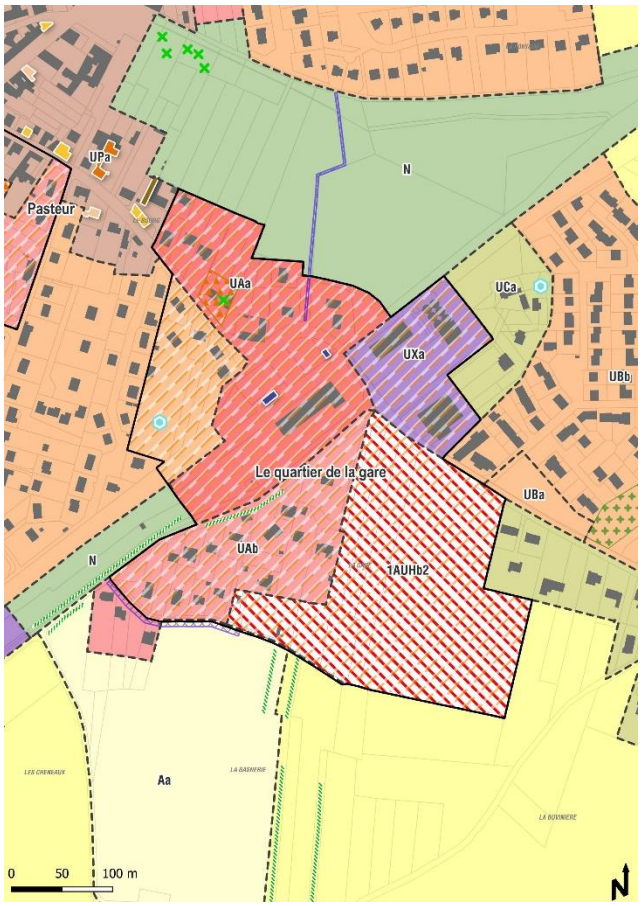
L'urbanisation de cette frange est du centre-bourg vient aussi renforcer les connexions de la commune avec Reugny, Chançay et Vernou-sur-Brenne, alors que la vocation intermodale de la gare l'ouvre sur les territoires voisins de la communauté de communes du Castelrenaudais, au nord et au nord-est.



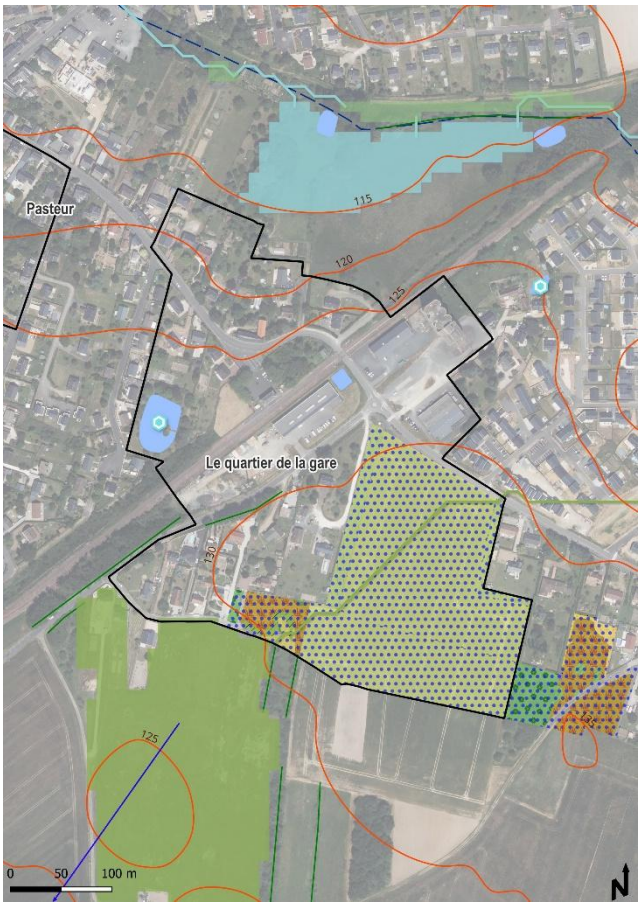
Plan de localisation

1.2_DESCRIPTION DU SITE

- **Superficie : 13 ha**
- **Plans de repérage :**



Zonage



Trame verte et bleue

Périmètre OAP
Courbes de niveaux
Surface en eau
Cours d'eau
Mare
Haie, ripisylve
Axe préférentiel de ruissellement
Zone humide avérée

Trame verte et bleue

Réservoir de biodiversité

Humide
Ouvert

Elément relais

Ouvert, humide ou boisé

Inventaire des habitats naturels

Prairie mésoxérophile à hygrocline fauchée
Prairie mésoxérophile à hygrocline mésotrophe à eutrophe
Prairie artificielle semée sur substrat argileux à argilo - siliceux
Jardins
Bordure de haie
Culture

Le périmètre de cette OAP s'étend de part et d'autre de la ligne de chemin de fer, autour de la gare. Il peut être décomposé en trois séquences complémentaires :

- Un secteur en triangle au nord de la voie ferrée, en sortie du bourg sur l'avenue de la Gare (RD 5, qui fait ici un S avant le passage à niveau et l'ancien poste d'aiguillage), au centre duquel se trouve la gare et son parvis, avec de part et d'autre une mare et des espaces boisés, ainsi qu'un tissu résidentiel dont la mutation pourrait être envisagée sur le long terme ;
- Le long de la voie ferrée au sud, un regroupement de bâtiments d'activités (silos et hangars, Centre Technique Municipal) de part et d'autre de la RD 5 (devenant ici route de Reugny), et leurs aires de stockage et stationnement ;
- Face au lotissement Aquarelle, au sud de la route de Reugny, des terrains agricoles qui ont vocation à être urbanisés à terme ; le secteur est concerné par des zones humides, un corridor écologique de milieu ouvert et la présence de busard nicheur sur le secteur.

Entre les deux dernières séquences (partie sud de la voie ferrée), un tissu d'habitat diffus, desservi par la route des Cheneaux, pourrait être amené à évoluer sur le très long terme, selon les transformations à venir sur l'ensemble de ce secteur.



Vue 1 : depuis la route de Reugny en regardant vers le nord, le Centre Technique Municipal (CTM) et la voie ferrée (le secteur est sur la gauche)

1.3_LES ENJEUX IDENTIFIES

- **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**



Vue 2 : depuis la route de Reugny en regardant vers le CTM (à gauche) et le passage à niveau à l'arrière-plan



Vue 3 : vue sur la gare et son parvis depuis l'avenue de la Gare, en regardant vers l'est

2_LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Une polarité à organiser autour de la gare

Le bâtiment de la gare sera valorisé et pourra accueillir des programmes en lien avec le futur site multimodal (services, commerces ou bureaux par exemple, ou encore de l'habitat).

Les espaces publics attenants, le parvis en particulier, seront requalifiés pour mettre en valeur ce pôle d'échange et de services, tout en répondant à une bonne gestion des flux (piétons, vélos, motorisés) et stationnements. La proximité avec des espaces verts (mare, boisements) sera mise en valeur dans les aménagements proposés.

Au nord des voies ferrées, les abords immédiats de la gare et le côté ouest de la RD 5 accueilleront en priorité de l'activité tertiaire, mais une mixité programmatique (habitat, activités, services, commerces et équipements) est plus largement attendue.

La partie sud du secteur sera à dominante résidentielle. Des équipements et activités pourront aussi s'intégrer au quartier, en priorité le long de la route de Reugny, et à proximité des équipements et activités déjà implantés le long de la ligne de chemin de fer.

Programmes de logements attendus sur ce site :
65 à 85 nouveaux logements
Maisons, habitat intermédiaire* à petit collectif

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

2.1_OSSATURE URBAINE ET DESSERTE

Requalifier la RD 5, en accompagnement de la nouvelle entrée de ville

Cette nouvelle entrée de ville sera aussi une articulation entre des espaces publics actifs et un quartier habité plus calme, ouvert sur la campagne alentour.

Trois séquences complémentaires s'emboîtent sur ce site, du nord au sud :

- Une séquence d'équipements en lien avec la mobilité (pôle gare, au nord des voies de chemin de fer) : desserte multiple, valorisation du parvis de la gare et accès aux espaces verts ;
- Une séquence active (sur la frange sud des voies ferrées), à structurer ;
- Un quartier résidentiel mixte sur environ 4,5 ha en extension urbaine, au sud de la RD 5 / route de Reugny, qui accueillera des typologies d'habitat allant de la maison individuelle au collectif, avec une façade urbaine à composer sur le côté sud de la RD 5, face au récent lotissement « Aquarelle ».

Cette façade urbaine se traduira par des continuités bâties, et par une implantation en léger retrait de la voie, s'accompagnant d'un traitement paysager – dans le prolongement des maisons voisines le long de la route de Reugny. Une vue ouverte et dégagée sera ainsi mise en valeur vers le centre.

Sur ces trois séquences, des aménagements de requalification et d'apaisement de la RD 5 accompagneront la valorisation des espaces publics :

- Le parvis de la gare au nord, qui pourra englober visuellement le tracé de la RD 5 ;
- Un plateau sécurisé (ou aménagement équivalent) englobant la traversée des voies de chemin de fer et les deux passages à niveaux, se prolongeant ensuite au droit des activités et équipements situés en limite sud de la voie ferrée ;
- Un plateau sécurisé sur la séquence plus résidentielle au sud, au niveau du vis-à-vis entre le lotissement Aquarelle (côté nord) et les futures constructions (côté sud).

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

Les deux séquences nord, de part et d'autre de la voie ferrée, présentent à la fois des potentiels de développement économique et des enjeux de préservation d'espaces verts. Il s'agira donc de concilier ces deux approches pour composer une entrée de ville ouverte, accueillante et active.

Le devenir de la gare et le développement de l'intermodalité (pôle d'échange multimodal et/ou autres aménagements au service des déplacements décarbonés) sont au cœur de l'évolution de ce secteur. Une bonne prise en compte des conditions d'accès au site pour tous sera ici un préalable, en lien avec la valorisation des espaces publics (parvis, espaces verts, aménagements pour les modes doux).

Le bâtiment de la gare pourra être conservé, réhabilité et/ou transformé, à condition de préserver ses principaux éléments de composition, qui en font un objet architectural singulier, à savoir : sa volumétrie, son implantation, ses matériaux (la brique est ici à valoriser), l'ordonnancement de sa façade principale, et sa mise en perspective sur l'avenue de la gare depuis le nord.

Plus largement, ce secteur sera valorisé en tant que nouvelle polarité, en lien avec un ou plusieurs équipements futurs et avec une gestion optimale des flux, le tout s'appuyant sur la requalification des espaces publics et la mise en valeur du patrimoine ferroviaire (gare et maison du garde-barrière).

Intégrer un nouveau quartier mixte et ouvert sur le paysage agricole au sud

La trame résidentielle de la RD 5 / route de Reugny sera poursuivie sur sa frange sud, et viendra reconnecter entre eux les tissus ou poches d'habitat individuel existantes.

Ces espaces ne seront pas pour autant monofonctionnels : des activités / services / équipements pourront y prendre place, pour accompagner une transition avec les espaces plus actifs aux abords de la voie ferrée et du pôle gare.

Prolonger la trame de cheminements doux, entre ville et campagne

Le réseau structurant, déjà réalisé sur la RD 5, sera à compléter comme suit :

- Vers le centre-bourg ;
- De part et d'autre de l'entrée de ville, vers les lisières agricoles et les chemins ruraux existants, tout en assurant la desserte interne des quartiers résidentiels et des différents lieux publics ou actifs sur ce secteur.

Mettre en œuvre les principes d'une architecture bioclimatique

Il s'agira d'assurer le confort d'hiver et d'été dans les futurs logements, en proposant des configurations favorisant les apports solaires et la ventilation naturelle, et limitant les déperditions thermiques.

Cette approche se traduira par des choix adaptés à chaque terrain, concernant notamment :

- L'orientation des constructions et leur volumétrie ;
- L'organisation et la répartition des ouvertures ;
- L'intégration de pergolas, balcons, loggias et de protections solaires sur les façades les plus ensoleillées.

Les aménagements paysagers aux abords des nouvelles constructions s'attacheront à :

- Proposer une diversité d'essences et de strates, afin d'assurer une présence végétale tout au long de l'année ;
- Favoriser des arbres caducs aux abords des façades les plus ensoleillées des logements, pour apporter de l'ombre en été et laisser passer les rayons du soleil l'hiver.

2.2_OSSATURE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Préserver et intégrer les espaces verts actuels dans les futurs aménagements

La mare et les massifs boisés qui l'entourent, à l'ouest de la gare, seront des éléments d'accroche dans le traitement paysager de cette future polarité.

Le parvis de la gare sera valorisé en tant qu'espace public fonctionnel et confortable. Il devra permettre une gestion apaisée des flux piétons et motorisés, intégrer des stationnements, le tout dans un traitement paysager s'appuyant sur des plantations ponctuelles et sur une bande boisée qui sera préservée le long de la ligne de chemin de fer.

Les bosquets en limite sud et sud-est de la séquence résidentielle seront aussi à préserver et à poursuivre vers l'intérieur du quartier, en tant qu'espaces publics arborés.

Valoriser les lignes boisées dans la trame urbaine

Les boisements le long de la ligne chemin de fer sont à préserver, voire à renforcer sur le long terme. Ils contribuent au confort des piétons et cyclistes sur ce cheminement, et protègent les habitations voisines d'éventuelles nuisances liées au trafic ferroviaire.

Des lignes arborées nord-sud parcourent certaines parties du secteur, et structurent la trame urbaine générale : elles seront aussi à maintenir et à prolonger au sein des nouveaux quartiers.

Prévoir la plantation de haies diversifiées et pluristratifiées, pour les clôtures et en lisière avec l'espace agricole, laisser une bande herbacée pour préserver le corridor

Le corridor écologique de la sous-trame des milieux ouverts, qui traverse actuellement la partie du site au sud de la route de Reugny, sera bien pris en compte et maintenu fonctionnel dans la future trame paysagère :

- Par l'intégration d'espaces verts traversants et/ou coulées vertes ;
- En complément, par des franges paysagères en limites des terrains aménagés ;
- Et par une lisière ouverte sur le paysage agricole au sud du site.

Protéger la zone humide et compenser les incidences résiduelles

Malgré la réduction géographique mise en œuvre dans le cadre du projet, une incidence résiduelle notable (destruction par emprise) a été relevée dans le cadre du PLUi. Dans le cadre du PLUi un besoin compensatoire est nécessaire 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 mixte du Nouvel Espace du Cher ou du syndicat mixte du bassin de la Brenne ou du syndicat mixte du bassin de la Cisse ou du syndicat Affluent Nord Val de Loire. Ces différents syndicats présents sur le territoire de la communauté de communes peuvent connaitre des milieux humides dégradés à restaurer.

Ce site est concerné par l'OAP Trame Verte & Bleue

3_PLAN

LÉGENDE

Périmètre d'OAP

MAILLAGE ET DESSERTE, ESPACE PUBLIC

Existant :
- Voie de desserte existante
- Arrêt transport en commun
- Maillage doux existant
- Ligne de chemin de fer

A créer :
- Voie de desserte à créer
- Point d'accès à créer
- Maillage doux à créer et/ou compléter

A améliorer :
- Espaces publics / Places / Plateaux, à renforcer ou requalifier

STRUCTURE BÂTIE

Bâti existant :
- Équipements et services
- Commerces et activités
- Bâti structurant

Bâti ancien à préserver :
- Bâti historique et patrimonial
- Ensemble bâti patrimonial

Nouvelles constructions :
- Implantation du bâti en retrait
- Implantation du bâti en retrait avec traitement paysager
- Orientations principales des bâtis

OSSATURE PAYSAGÈRE ET NATURELLE

Existant à préserver :
- Espaces verts, parcs, prairies
- Espaces boisés, bosquets
- Continuité végétale
- Arbres exceptionnels / repères / marqueurs

A créer :
- Traitement linéaire paysager
- Espaces verts à créer et/ou renforcer

A prendre en compte :
- Topographie (courbes de niveau / pas de 5m)

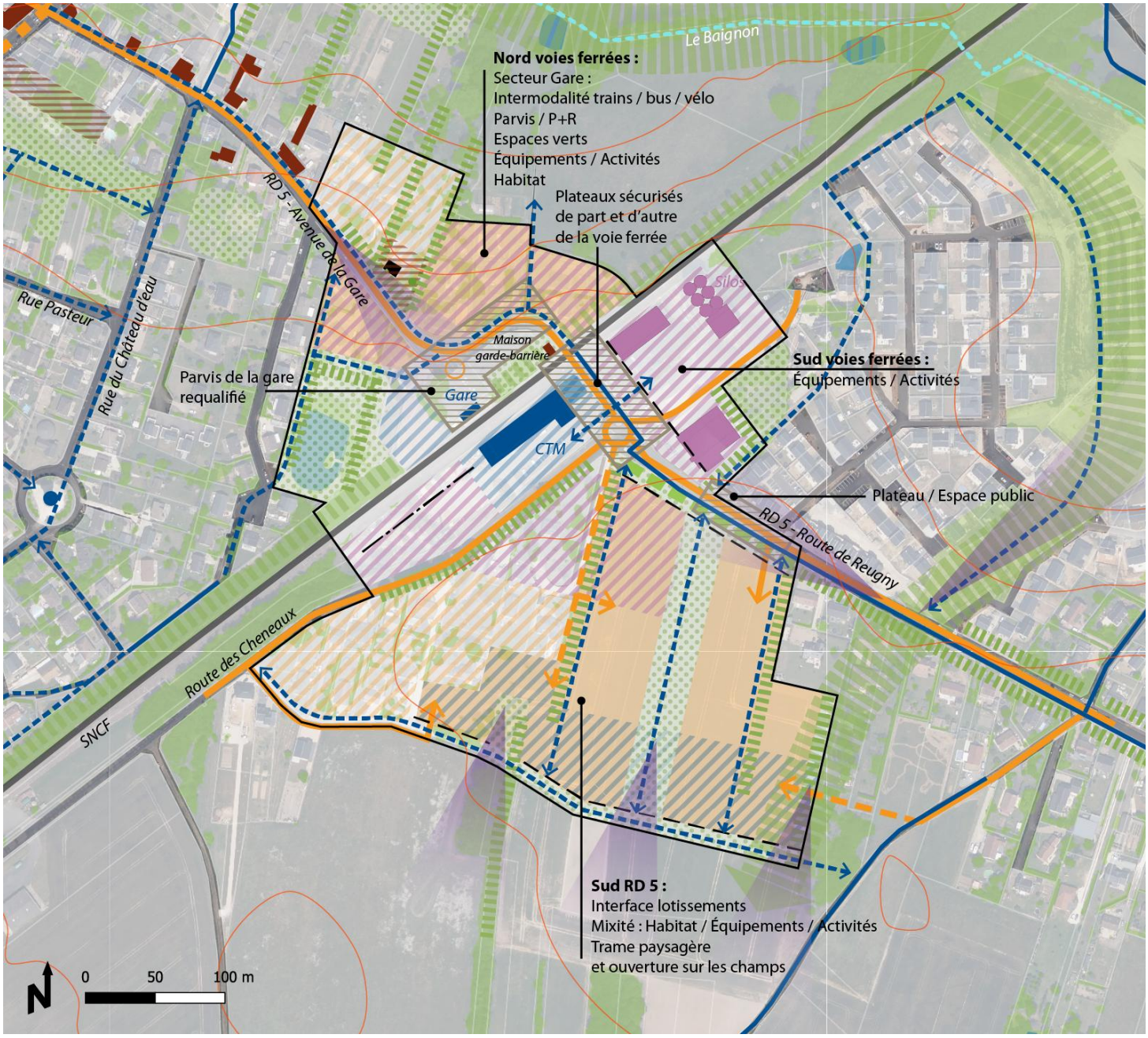
A valoriser :
- Parcours de l'eau
- Vues lointaines ou remarquables

PROGRAMMATION

Sites de projet en extension, à dominante :
- Habitat

Sites de projet mixtes :
- Mixte Habitat / Équipements
- Mixte Habitat / Activités

Renouvellement urbain, à dominante :
- Habitat
- Équipements
- Activités


Le Baignon
Nord voies ferrées :
Secteur Gare :
Intermodalité trains / bus / vélo
Parvis / P+R
Espaces verts
Équipements / Activités
Habitat
Plateaux sécurisés
de part et d'autre
de la voie ferrée
RD 5 - Avenue de la Gare
Rue Pasteur
Rue du Château d'eau
Silos
Maison
garde-barrière
Parvis de la gare
requalifié
Gare
CTM
Sud voies ferrées :
Équipements / Activités
Plateau / Espace public
RD 5 - Route de Reugny
Route des Cheneaux
SNCF
Sud RD 5 :
Interface lotissements
Mixité : Habitat / Équipements / Activités
Trame paysagère
et ouverture sur les champs
N
0
50
100 m

MONNAIE : PASTEUR

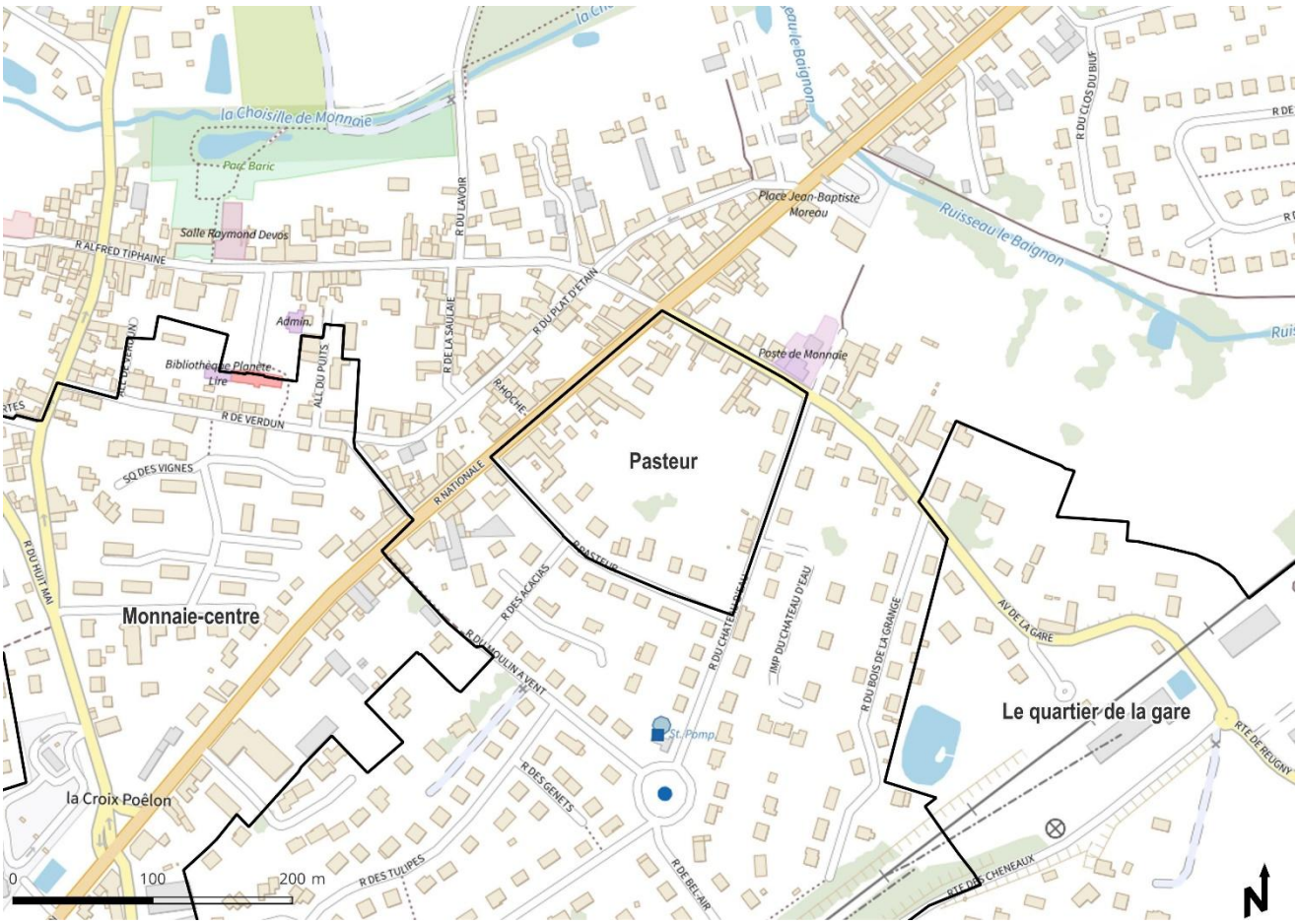
1_LE CONTEXTE

1.1_PRESENTATION DU CONTEXTE

En limite nord du territoire de Touraine-Est Vallées, relié à Reugny par la RD 5, Monnaie se trouve sur le plateau agricole de la Gâtine tourangelle. La commune constitue aussi une porte de la métropole tourangelle, avec ses connexions directes à Tours par la RD 910, l'autoroute A10 (à 6 km au sud) et le train.

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 (incluant la circulation de convois exceptionnels) et une requalification souhaitable sur le moyen / long terme.

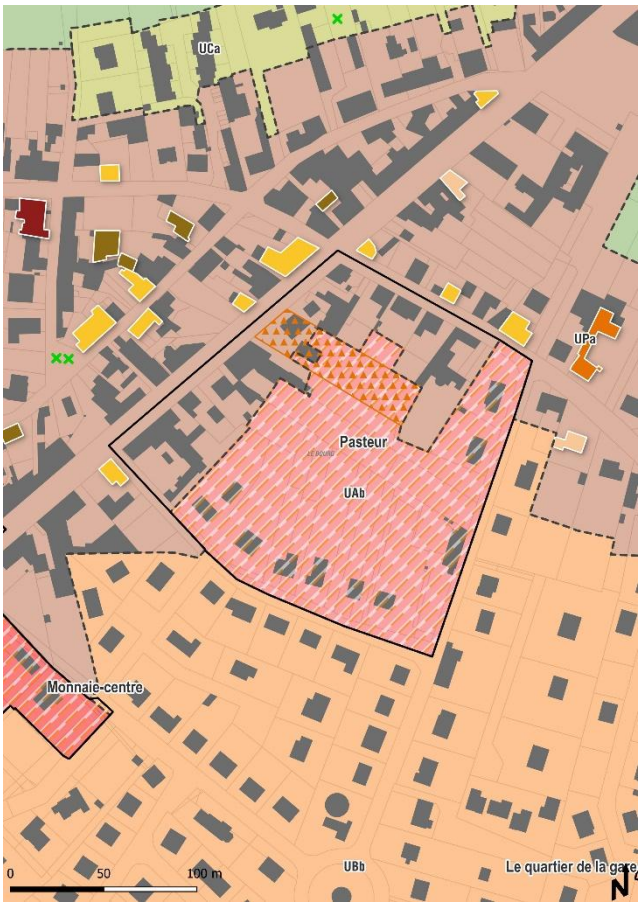
Le périmètre d'OAP concerne un ilot stratégique à l'articulation entre la rue Nationale (RD 910) et l'avenue de la Gare (RD 5) qui permet de rejoindre Reugny.



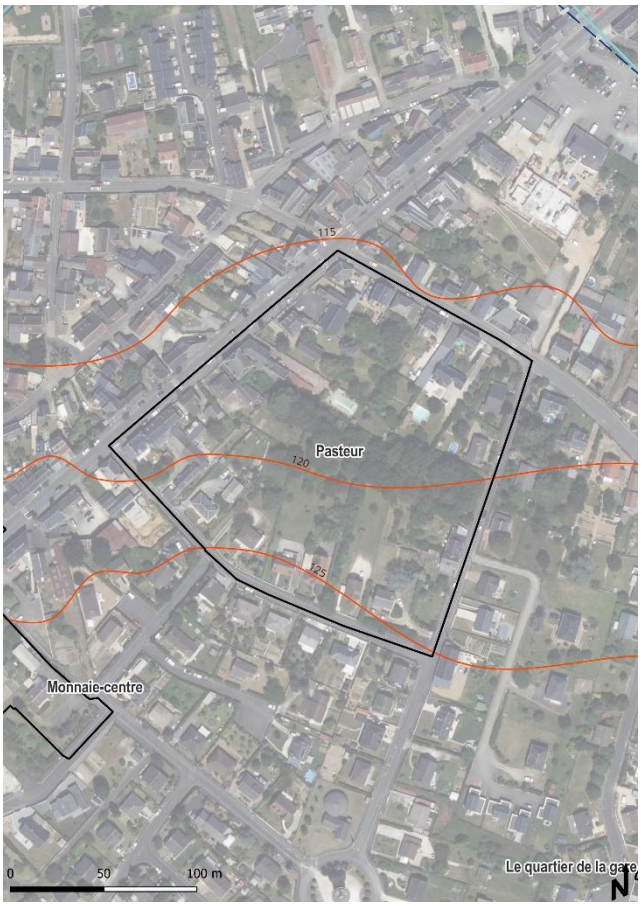
Plan de localisation

1.2_DESCRIPTION DU SITE

- **Superficie : 13,7 ha**
- **Plans de repérage :**



Zonage



Trame verte et bleue

Périmètre OAP
Courbes de niveaux

Ce site d'OAP concerne l'ilot urbain au sud du carrefour entre la rue Nationale (RD 910) et l'avenue de la Gare (RD 5).

Il se caractérise par sa situation stratégique 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.

La situation d'articulation s'observe dans la morphologie urbaine de l'ilot, qui se situe à la jonction de deux ensembles bâtis singuliers :

- Au nord, l'ilot s'inscrit en continuité du tissu bâti du centre-bourg historique et du tissu implanté le long de la rue Nationale ;
- Au sud, le tissu bâti fait la jonction avec les quartiers résidentiels situés plus au sud.

Les franges bâties situées le long de la rue Nationale et de l'avenue de la Gare sont structurées par des bâtiments anciens, dont certains identifiés comme patrimoniaux et le plus souvent à l'alignement. Les franges bâties situées le long de la rue du Château d'Eau et de la rue Pasteur s'organisent autour de pavillons en retrait de la rue et des limites séparatives. La densité bâtie y est moins élevée ici que le long de l'avenue de la Gare et de la rue Nationale. Deux bâtiments anciens sont implantés à l'alignement le long de la rue du Château d'Eau.

Cet ilot s'est progressivement urbanisé sur les franges le long des rues, mais le cœur d'ilot, qui se situe dans les pentes, est lui resté végétalisé. En effet, la topographie est importante sur l'ensemble du périmètre d'OAP, les pentes vers la Choisille de Monnaie et son affluent le Baignon au nord et à l'ouest offrent quelques perspectives intéressantes sur cette vallée et sur les pentes boisées plus lointaines au nord, notamment depuis la rue Pasteur située en promontoire.

L'objectif principal de cette OAP est l'accompagnement du renouvellement urbain de l'ilot, en particulier des franges le long des rues Pasteur et du Château d'Eau, tout en préservant le caractère végétalisé du cœur d'ilot.



Vue 1 : depuis la rue Pasteur en promontoire sur la vallée de la Choisille de Monnaie, caractère résidentiel de la rue

1.3_LES ENJEUX IDENTIFIES

- **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**



Vue 2 : le caractère végétalisé de l'intérieur de l'ilot depuis la rue du Château d'Eau, à droite un cèdre



Vue 3 : le carrefour de la rue Nationale avec l'avenue de la Gare, caractère historique du tissu bâti à l'alignement

2_LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Un ilot urbain à renouveler en conservant son cœur végétalisé

Il s'agit d'accompagner la mutation d'un ilot stratégique à l'articulation de plusieurs entités bâties. La densification de l'ilot se fera de manière douce en respectant les identités bâties déjà existantes sur les franges et en conservant le cœur d'ilot végétalisé. La densification tirera parti de la topographie naturelle du terrain et conservera les vues lointaines.

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

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

2.1_OSSATURE URBAINE ET DESSERTE

Optimiser la desserte viaire de l'intérieur de l'ilot avec des accès mutualisés

L'ilot est bordé de rues sur lesquelles les futures opérations en franges peuvent s'adresser.

Pour desservir les futures opérations en intérieur d'ilot, des accès pourront être créés depuis la rue Pasteur :

- Ces accès seront mutualisés à l'échelle de plusieurs terrains ;
- Ils devront prendre en compte la topographie naturelle du site ;
- Leur aménagement veillera à apaiser la circulation automobile et à faciliter la circulation des modes doux ;
- La préservation des arbres existants, les nouvelles plantations et les matériaux employés permettront de préserver le caractère paysager et apaisé du cœur d'ilot ;
- Le principe historique de cour commune, desservant plusieurs bâtiments, pourra être une source d'inspiration pour le traitement de la desserte viaire.

Rendre l'ilot traversant pour les modes doux

L'ilot devra être traversant pour les modes doux. Il sera possible de relier la rue du Château d'eau, la rue Nationale et la rue Pasteur par l'intérieur de l'ilot.

- Le tracé des cheminements doux prendra en compte la topographie naturelle du site ;
- Les cheminements s'accompagneront de végétation. La végétation existante qui borde les cheminements sera conservée. De nouvelles essences pourront être plantées pour ombrager les cheminements.

Valoriser les identités bâties dans le renouvellement de l'ilot

Dans le renouvellement urbain de l'ilot, les identités bâties existantes seront conservées :

- Le long de la rue Nationale et de l'avenue de la Gare, les nouveaux bâtiments prendront en compte les gabarits et les implantations des bâtiments existants, qui sont souvent à l'alignement ;
- Le long des rues du Château d'Eau et Pasteur, les nouveaux bâtiments seront en recul. Ce recul sera réservé pour créer un seuil planté aux nouveaux bâtiments ;
- Le mur existant à l'angle de la rue Pasteur et de la rue Nationale sera conservé ;

- L'angle des rues Pasteur et du Château d'Eau, ainsi que l'angle de l'avenue de la Gare et de la rue du Château d'Eau seront maintenus ouverts, sans construction, et mettront en valeur les vues vers le cœur d'ilot végétalisé ;
- Les futures opérations s'inspireront des bâtiments existants limitrophes, dans leur volumétrie et leur implantation ;
- Les typologies de logements attendues sur ce site vont de la maison à l'habitat intermédiaire.

Construire dans la pente

- Les constructions seront implantées en cherchant à tirer parti de la topographie du site, tout en la mettant en valeur. Elles s'accrocheront sur les pentes naturelles du terrain, en suivant le dénivelé du sud vers le nord et vers l'est, et en préservant des percées visuelles vers le cœur d'ilot et vers le lointain (en particulier vers les coteaux boisés sur le versant nord de la vallée de la Choisille de Monnaie) ;
- La situation de promontoire de la rue Pasteur sera prise en compte et les vues lointaines seront conservées.

Mettre en œuvre les principes d'une architecture bioclimatique

Il s'agira d'assurer le confort d'hiver et d'été dans les futurs logements, en proposant des configurations favorisant les apports solaires et la ventilation naturelle, et limitant les déperditions thermiques.

Cette approche se traduira par des choix adaptés à chaque terrain, concernant notamment :

- L'orientation des constructions et leur volumétrie ;
- L'organisation et la répartition des ouvertures ;
- L'intégration de pergolas, balcons, loggias et de protections solaires sur les façades les plus ensoleillées.

Les aménagements paysagers aux abords des nouvelles constructions s'attacheront à :

- Proposer une diversité d'essences et de strates, afin d'assurer une présence végétale tout au long de l'année ;
- Favoriser des arbres caducs aux abords des façades les plus ensoleillées des logements, pour apporter de l'ombre en été et laisser passer les rayons du soleil l'hiver.

Ce site est concerné par l'OAP Patrimoine

2.2_OSSATURE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Préserver le cœur d'ilot végétalisé

Il s'agit de préserver le caractère végétalisé du cœur d'ilot :

- La végétation existante en cœur d'ilot sera préservée. Elle sera complétée par de nouvelles plantations d'essences locales et de strates variées ;
- Cet ensemble végétalisé préservé pourra être constitué de fonds de jardins privatifs, d'espaces collectifs et d'espaces publics ;
- Les éventuelles clôtures jouxtant le cœur d'ilot végétalisé permettront à la petite faune de se déplacer ;
- Les deux cèdres existants seront valorisés. L'un se situe en retrait de l'angle des rues Pasteur et du Château d'Eau. Le second se situe à l'arrière de la maison bourgeoise située au 44 rue Nationale ;

- L'ensemble bâti et paysager, situé au 40 rue Nationale, sera préservé. La végétation de son jardin dans la profondeur du terrain sera conservée. Elle participera au caractère végétalisé du cœur d'ilot ;
- Le long de la rue du Château d'Eau, à équidistance entre la rue Pasteur et l'avenue de la Gare, la coupure bâtie sera préservée. La continuité végétale qui s'avance jusqu'à la rue depuis l'intérieur d'ilot sera valorisée. Elle pourra s'accompagner d'un aménagement spécifique, invitant les modes doux à pénétrer dans le cœur d'ilot.

Végétaliser les limites séparatives en continuité avec le cœur d'ilot

- Les continuités végétales existantes seront conservées et permettront d'organiser les futures opérations ;
- Les limites séparatives entre les terrains seront végétalisées en privilégiant les continuités végétales depuis les rues vers le cœur d'ilot ;
- Les nouvelles continuités végétales seront composées de haies constituées d'essences locales et de strates variées.

Créer des seuils végétalisés le long des rues Pasteur et du Château d'Eau

Le long des rues du Château d'Eau et Pasteur, le recul imposé aux futurs bâtiments permet de libérer un espace pour créer un seuil végétalisé aux nouveaux bâtiments.

- L'objectif n'est pas de créer un écran vert opaque, qui cacherait les constructions, mais de créer un filtre entre la rue et les nouveaux bâtiments, afin de préserver l'identité résidentielle de la rue et d'intégrer les futures opérations dans un cadre paysager ;
- Des végétaux d'essences locales et de strates variées seront plantés le long des rues, en articulation avec le projet bâti.

Renforcer la présence de la nature en ville et lutter contre les ilots de chaleur urbain

Ce site est concerné par l'OAP Trame Verte & Bleue

3_PLAN

LÉGENDE

Périmètre d'OAP

MAILLAGE ET DESSERTE, ESPACE PUBLIC

Existant :
Voie de desserte existante
Arrêt transport en commun
Maillage doux existant

A créer :
Point d'accès à créer
Maillage doux à créer et/ou compléter

A améliorer :
Axe principal à requalifier

STRUCTURE BÂTIE

Bâti existant :
Équipements et services
Commerces et activités
Bâti structurant

Bâti ancien à préserver :
Bâti historique et patrimonial
Ensemble bâti patrimonial

Nouvelles constructions :
Implantation du bâti en retrait avec traitement paysager
Orientations principales des bâtis

OSSATURE PAYSAGÈRE ET NATURELLE

Existant à préserver :
Espaces verts, parcs, prairies
Espaces boisés, bosquets
Arbres exceptionnels / repères / marqueurs
Cèdres à valoriser

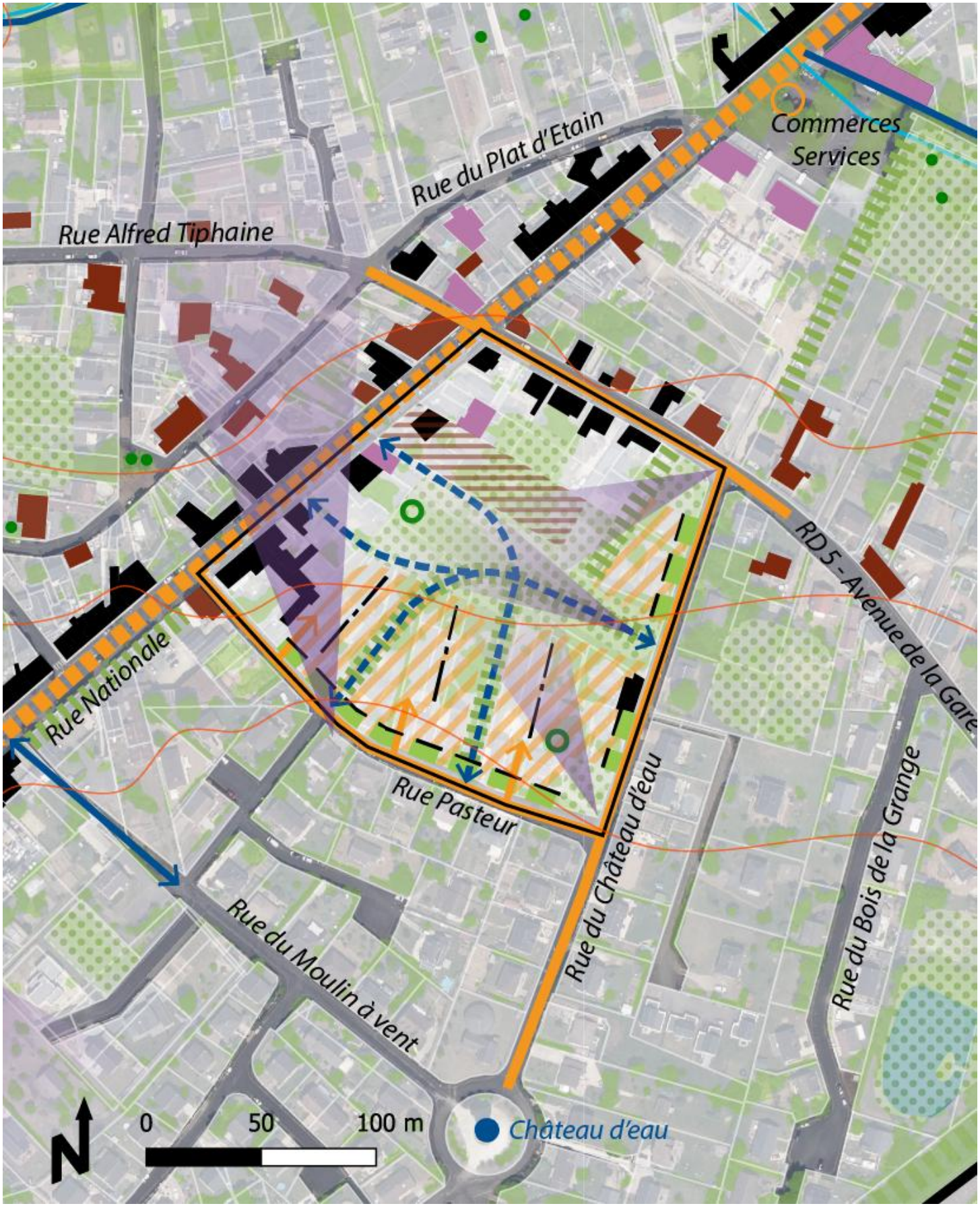
A créer :
Traitement linéaire paysager
Espaces verts à créer et/ou renforcer

A prendre en compte :
Topographie (courbes de niveau / pas de 5m)

A valoriser :
Vues lointaines ou remarquables

PROGRAMMATION

Renouvellement urbain, à dominante :
Habitat


Rue du Plat d'Etain
Commerces
Services
Rue Alfred Tiphaine
RD 5 - Avenue de la Gare
Rue Nationale
Rue Pasteur
Rue du Château d'eau
Rue du Bois de la Grange
Rue du Moulin à vent
N
0
50
100 m
Château d'eau

MONNAIE : LA MAISON ROUGE

La Maison Rouge (diagnostic)

ÉTAT INITIAL DU SITE

- Description du site

Contexte et localisation	**Le secteur de la Maison Rouge est un secteur d'extension de l'urbanisation à vocation principale d'habitat localisé en continuité immédiate du tissu urbain existant, au nord de l'agglomération.**
Surface	2,12 hectares
Zonage au POS	NA
Paysage et patrimoine	Boisements à conserver sur site ; Cône de vue à préserver vers l'église.
Mobilité et modes doux	La zone est délimitée : - au nord par le chemin de la Saunerie et un secteur d'habitat, - à l'est, le chemin du Haut de Bel Air partie nord, quelques pavillons, puis la Rue Aristide Briand dans la partie sud, face au cimetière.

Le secteur est occupé en majeur partie de prairies. Il comporte en outre l'ensemble bâti de La Maison Rouge côté nord-ouest. Il présente une pente douce orientée nord-sud, le point bas se situe dans la pointe sud du secteur.

Biodiversité / Continuités écologiques	Pas de sensibilité particulière
Agriculture	Parcelles cultivées
Gestion de l'eau & Réseaux	Pente marquée
Risques & Nuisances	Pas de risque ni nuisances recensés
Points de vigilance	-
Préconisations	Prévoir une gestion des eaux pluviales avant rejet vers le milieu naturel



Figure 14 : Partie sud de la zone



Figure 15 : Partie nord de la zone



Figure 16 : Maison Rouge



Figure 17 : Perspective vers l'église


Vue sur le secteur concerné par le futur projet depuis la RD47


Vue sur le terrain concerné par le projet au Nord de la rue de la Maison Rouge


Vue sur le grand paysage au Sud de la rue de la Maison Rouge


Talus entre la rue de la Maison Rouge et le terrain d'assiette du projet

Le secteur dit de la Maison Rouge est un secteur d'extension de l'urbanisation à vocation principale d'habitat, localisé en continuité immédiate du tissu urbain existant, mais détaché au nord de l'agglomération.

La zone est délimitée :
• Au Nord : par le chemin de la Saunerie partiellement aménagé (parcelle 2663)
• A l'Est : par le chemin du Haut de Bel Air. Le chemin jouxte la voie d'accès à une résidence
• Au Sud : et à l'Ouest : par la rue de la Maison Rouge qui se prolonge jusqu'à la rue Aristide Briand

Enjeux d'insertion de ce secteur à urbaniser :
• Préserver et mettre en valeur l'ouverture du fond de vallée jusqu'à la lisière Ouest
• Maîtriser l'insertion de l'urbanisation de ce secteur en préservant la qualité paysagère

Le site présente une pente orientée Nord-Sud, dont la topographie est douce au nord le long de la zone pavillonnaire, puis la pente s'accentue pour un dénivelé total d'environ 12 mètres. La 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. La perspective offerte par le fort dénivelé est un enjeu majeur pour ce secteur. Le projet de construction doit préserver une bande au Sud du secteur dédiée à un arboretum pour créer une limite paysagère.

Le projet d'aménagement a pour objectif de proposer une diversification de l'offre de logements, en cohérence avec la situation démographique de la commune. Sont en particulier identifiées des constructions destinées aux personnes âgées disposant de logements souvent trop grands et difficiles à entretenir, tout en restant sur la commune, ainsi que des habitations destinées aux jeunes couples permettant de maintenir les équipements structurants de la commune, notamment les écoles. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de « La Maison Rouge » permettra la mise en œuvre du projet afin de répondre aux nouveaux besoins en logements, liés à l'évolution de la démographie communale.

La Maison Rouge (OAP)

PRINCIPES URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Principe urbain :

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat. Le projet devra respecter une densité moyenne de 17 logements à l'hectare, pour répondre à la fois à une diversité de l'offre en habitat et à une consommation raisonnée de l'espace. L'aménagement d'un seul tenant est possible, il est cependant demandé une commercialisation de la zone en deux phases, du Sud vers le Nord.

Le projet devra par ailleurs comporter un minimum de 10% de logements sociaux sur le total de l'opération.

Principe viaire :

Le secteur sera desservi par une voie structurante organisée autour d'accès principaux positionnés comme suit :
- au nord depuis le chemin de la Saunerie,
- au sud par la rue Aristide Briand.

Le carrefour rue de la Maison Rouge sera à aménager et à sécuriser.

L'objectif est d'intégrer le futur quartier à l'urbanisation existante en tant que prolongement du bourg existant, ouvert sur l'extérieur.
Des cheminements doux devront être prévus sur la rue Aristide Briand en direction du centre-bourg. En plus des cheminements doux intégrés à la voie principale, il devra être prévu des sentiers piétons afin d'encourager au maximum les trajets à pied.

Principe paysager et environnemental :

Préserver autant que possible les éléments naturels préexistants (plantations...). Si ces éléments ne peuvent être conservés, les remplacer par des plantations nouvelles sur le site.

Secteur sensible du point de vue paysager, la composition proposée devra tenir compte de cet enjeu. De fait, une attention particulière sur l'insertion paysagère du projet et notamment les vues sur la lisière forestière depuis l'avenue Aristide Briand devra être apportée.

Gestion des eaux pluviales : Les eaux pluviales seront préférentiellement gérées à la parcelle, sauf impossibilité technique.

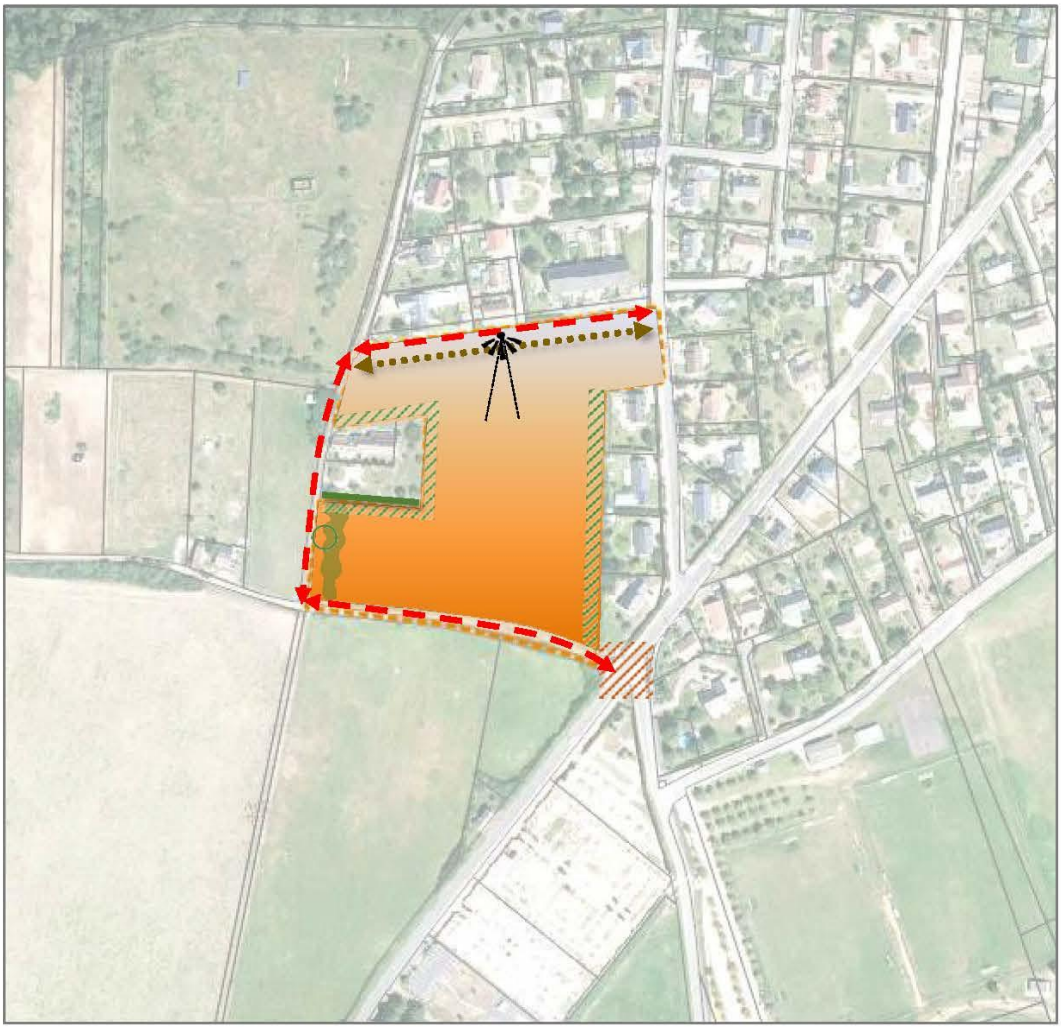
Chiffres clés

PROGRAMMATION :

- Superficie totale de l'opération : **2,12 hectares environ**
- Densité minimale à atteindre sur la partie aménageable de l'opération : **17 logements à l'hectare**
- Programmation minimale à atteindre : **36 logements minimum**

auddicé Val de Loire

OAP « La Maison Rouge»



Légende

Éléments existants :

- Périmètre de l'OAP
- Cône de vue à mettre en valeur
- Mur ancien protégé
- Trame végétale à préserver ou à créer
- Arbre à préserver

Élément à créer :

- Principe de commercialisation en deux phases du Sud vers le Nord
- Principe de voirie structurante
- Principe de sécurisation du carrefour
- Principe de liaisons douces à créer
- Principe de traitement des franges bâties (intimité, végétalisation)

MONNAIE : LA TOURTELLERIE

La Tourtellerie (diagnostic)

ÉTAT INITIAL DU SITE

- Description du site

Contexte et localisation	**La zone se situe à l'angle 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.**
Surface	1,41 hectare dont environ 0,9 ha aménageable
Zonage au POS	NA
Paysage et patrimoine	Quelques boisements à conserver.
Mobilité et modes doux	La chaussée de ne permet pas aujourd'hui de recevoir un passage régulier de véhicules et devra être confortée dans l'aménagement du secteur.



Figure 11 : Chaussée existante



Figure 12 : Parcelle au sud du secteur

Biodiversité / Continuités écologiques	Pas de sensibilité particulière
Agriculture	Parcelles cultivées
Gestion de l'eau & Réseaux	Réseaux à proximité
Risques & Nuisances	Pas de risques ni nuisances recensés
Points de vigilance	-
Préconisations	Préserver les éléments paysagers existants les plus remarquables



Figure 13 : Boisements existants

CITADIA

La Tourtellerie (OAP)

PRINCIPES URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Principe urbain :

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat.

Principe viaire :

La rue de la Tourtellerie permet un accès direct à la zone, toutefois, cette voirie doit être confortée en vue de l'aménagement de la zone. L'allée Richelieu pourra permettre à plus long terme de désenclaver le nouveau quartier, c'est pourquoi l'aménagement du secteur devra prévoir cet éventuel raccordement.

Les organisations en impasse sont à éviter, la création d'un bouclage sera privilégiée au sein du secteur.

Principe paysager et environnemental :

Préserver autant que possible les éléments naturels préexistants (plantations...). Si ces éléments ne peuvent être conservés, les remplacer par des plantations nouvelles sur le site.

Une réflexion doit être menée sur l'aménagement et la végétalisation du site afin de préserver l'intimité des jardins. Dans ce but, le maintien d'un espace de transition végétalisé sera préservé entre les lotissements de l'allée Richelieu / rue de Villeneuve et le nouveau lotissement situé en contrebas.

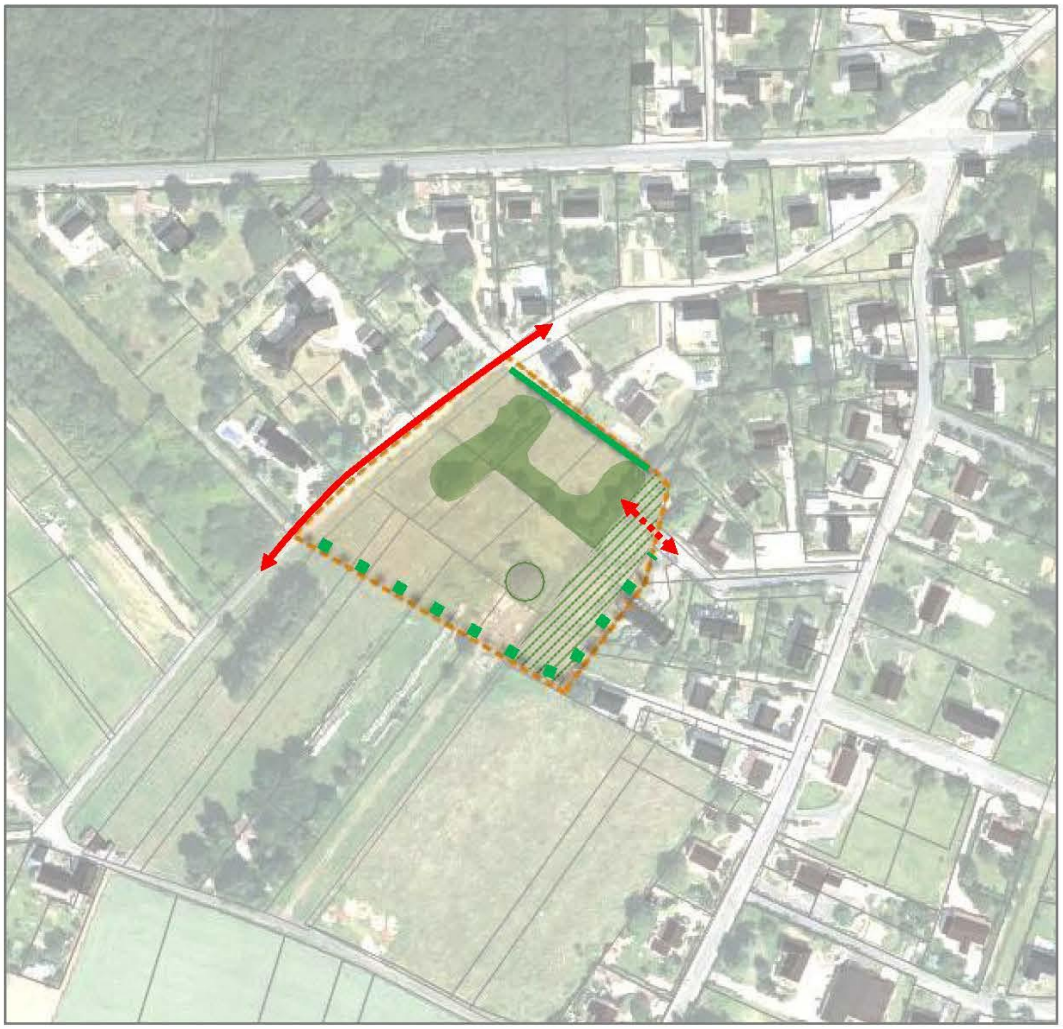
Chiffres clés

PROGRAMMATION :

- Superficie totale de l'opération : **0,9 hectare environ**
- Densité minimale à atteindre sur la partie aménageable de l'opération : **17 logements à l'hectare**
- Programmation minimale à atteindre : **16 logements minimum**

auddicé Val de Loire

OAP « La Tourtellerie»



Légende

Éléments existants :

- Périmètre de l'OAP
- Arbre à préserver
- Haie à préserver
- Trame végétale à préserver / intégrer à l'aménagement du site

Élément à créer :

- Principe de connexion viaire à anticiper
- Principe de voirie à renforcer/créer
- Principe de haies à créer/renforcer
- Principe de traitement des franges bâties (intimité, végétalisation)

MONNAIE : LA ZONE D'ACTIVITE DE LA CARTE

1_LE CONTEXTE

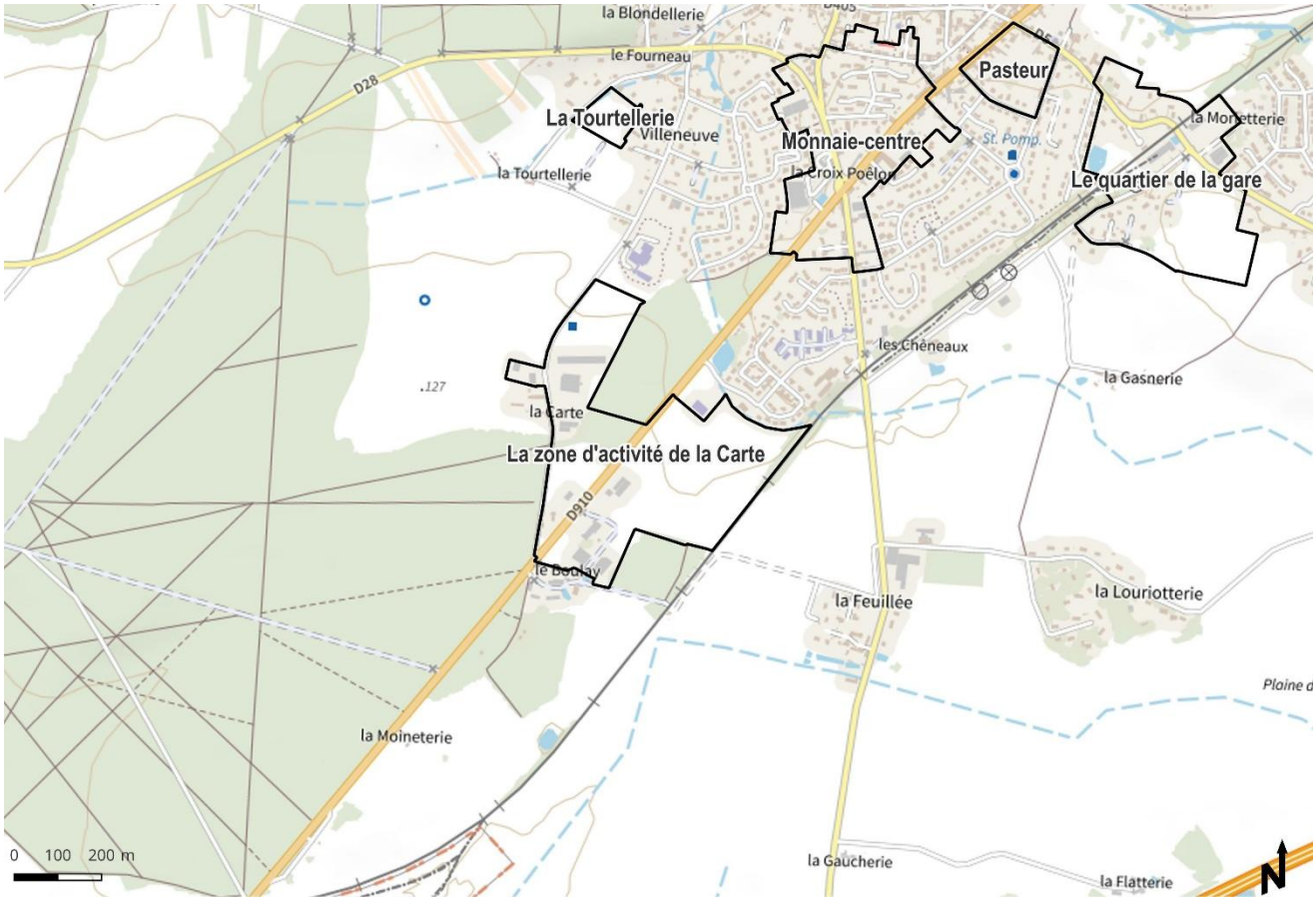
1.1_PRESENTATION DU CONTEXTE

La zone d'activité de la Carte est un pôle économique prioritaire. Elle bénéficie de plusieurs atouts car elle profite d'une situation stratégique. Elle se situe le long de la RD 910 sur l'axe reliant Tours à Vendôme et non loin de la porte de Parçay-Meslay sur l'autoroute A10 et de l'embranchement avec l'autoroute A28. Elle se situe à proximité des zones d'activité du nord de la métropole tourangelle. Elle est également proche de l'ancien dépôt des essences des Armées en voie de reconversion, au sud-est de la voie ferrée. Enfin, elle est située en entrée de ville, à proximité des quartiers habités et des services du centre-ville de Monnaie.

Elle se déploie de part et d'autre de la RD 910 et s'étend également à l'ouest le long de la route de la Carte. À l'est, elle est délimitée par la voie de chemin de fer qui s'accompagne d'un fin cordon boisé. Au sud, elle est bordée par le parc boisé du château des Belles Ruries et le hameau du Boulay.

À l'est de la RD 910, elle est séparée des quartiers habités par le vallon d'un affluent de la Choisille de Monnaie. À l'ouest de la RD 910, elle est séparée des quartiers habités par un boisement. Ainsi, après une concentration d'activités économiques de part et d'autre de la RD910 au nord du hameau du Boulay, l'entrée de ville le long de la RD 910 est dyssymétrique avec la présence d'un boisement à l'ouest et d'espaces agricoles à l'est, identifiés comme espaces en extension pour la zone.

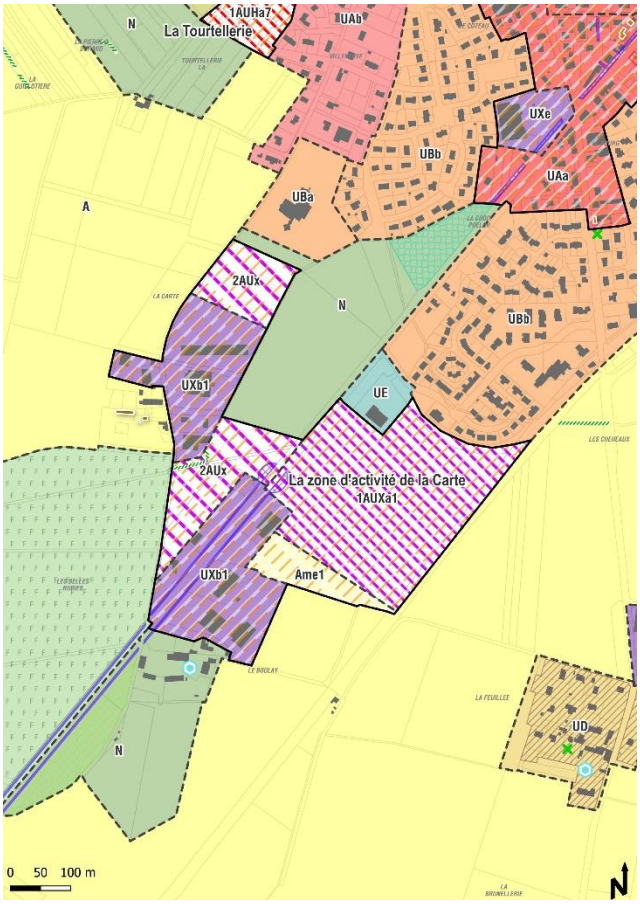
Bien que la zone d'activité initiale participe peu à un traitement qualitatif de l'entrée de ville, le développement de la zone peut se faire en continuité d'espaces économiques existants et se présente ainsi comme l'opportunité de requalifier l'entrée de ville sud de la commune.



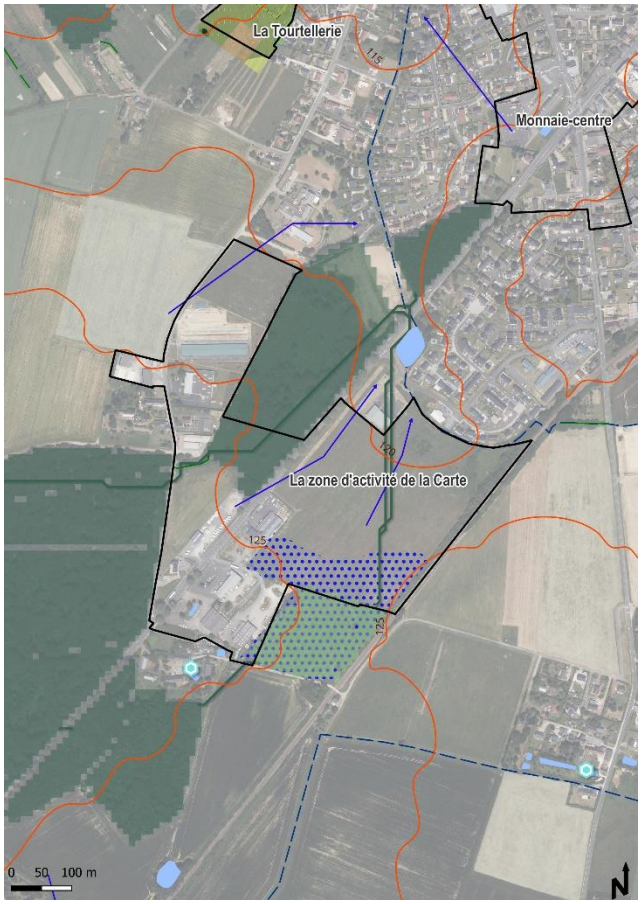
Plan de localisation

1.2_DESCRIPTION DU SITE

- **Superficie : 21,6 ha**
- **Plans de repérage :**



Zonage



Trame verte et bleue

Périmètre OAP
Courbes de niveaux
Surface en eau
Cours d'eau
Mare
Haie, ripisylve
Axe préférentiel de ruissellement
Zone humide avérée
(Dossier d'étude pour la définition de zones humides, Volet pédologique et botanique THEMA environnement, mars 2022)

Trame verte et bleue

Réservoir de biodiversité

Boise

Elément relais

Ouvert, humide ou boisé

Corridor

Boisé

Inventaire des habitats naturels

Prairie mésoxérophile à hygrocline fauchée
Jardins
Terre agricole et paysage artificiel
Bordure de haie
Culture



Vue 1 : Vue depuis la RD 910 au sud du quartier



Vue 2 : Vue depuis la route de la Carte à l'ouest du quartier



Vue 3 : Vue depuis la RD 910 au nord du quartier au niveau du vallon humide

La zone d'activité présente des caractéristiques paysagères et écologiques riches qu'il faudra prendre en compte dans son projet de développement.

- Elle s'est déployée à proximité d'anciens hameaux habités : le hameau du Boulay situé sur la RD 910 au sud et le hameau la Carte sur la route de la Carte à l'ouest ;
- On peut également noter que la route de la Carte est plus ancienne que la RD 910. En effet, le tracé actuel de la RD 910 est apparu à la fin du XVIII^{ème} siècle. La RD 910 est en léger remblais par rapport aux espaces qu'elle traverse. Elle est bordée d'un fossé et s'accompagne d'un alignement de platanes discontinu. Bien que partiellement abattu au cours du temps, cet alignement d'arbres forme un repère dans le paysage et marque l'arrivée dans Monnaie par le sud. Les arbres conservés sont majestueux. Avant la création de la RD 910, l'ancienne route de Paris passait plus au sud, entre les hameaux du Boulay et la Feuillée, à proximité du tracé de l'actuelle voie de chemin de fer. Dans le bois existant entre les hameaux du Boulay et la Feuillée, un chemin subsiste reliant le passage à niveau sur la voie ferrée et le nord du secteur identifié en extension. Il semblerait que ce chemin suive le tracé de l'ancienne route de Paris ;
- Au niveau de l'intersection entre la RD 910 et la route de la Carte, il y a une stèle en hommage aux héros de l'air ;
- La zone d'activité est implantée sur une ligne de crête, au niveau d'une ligne de partage des eaux. La rupture se fait au niveau du hameau du Boulay. Au sud, les eaux rejoignent un vallon d'un affluent de la Bédoire. Au nord, le terrain descend légèrement vers le vallon d'un affluent de la Choisille de Monnaie, qui sépare la zone des premiers quartiers habités de Monnaie ;
- Dans la partie sud, à l'est du hameau du Boulay, une zone humide de 4,2 hectares a été identifiée ;
- Plusieurs espaces ont également été identifiés dans la trame verte et bleue. Le parc boisé du château des Belles Ruries et le boisement en entrée de ville à l'ouest de la RD 910 sont identifiés comme réservoirs de biodiversité des milieux boisés. Le boisement situé au sud-est à proximité du passage à niveau de la voie ferrée est identifié comme élément relais des milieux boisés. Deux corridors écologiques des milieux boisés ont été identifiés. Ils relient les différents boisements cités plus hauts. Le boisement d'entrée de ville est traversé par le vallon humide d'un affluent de la Choisille de Monnaie, identifié comme corridor écologique des milieux aquatiques. On peut également noter qu'un fin cordon boisé accompagne le tracé de la voie ferrée.

1.3_LES ENJEUX IDENTIFIES

- **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 à la protection des corridors écologiques**
- **La préservation d'une partie de la zone humide et du fonctionnement hydraulique du secteur**

2_LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Une zone d'activité prioritaire qui doit qualifier l'entrée de ville sud de Monnaie

Il s'agit ici d'accompagner le développement d'une zone d'activité mixte qui représente un pôle économique prioritaire en tirant parti de ses atouts ; notamment sa proximité avec le centre-ville de Monnaie et les zones d'activités situées au nord de la métropole tourangelle, son déploiement le long de la RD 910 et son inscription dans un contexte paysager et écologique riche.

2.1_OSSATURE URBAINE ET DESSERTE

Traiter la façade urbaine et paysagère le long de la RD 910

- Il s'agit d'aménager une nouvelle façade urbaine et paysagère le long de la RD 910, en traitant l'interface entre le paysage de la RD 910 et la zone d'activité, permettant ainsi de qualifier l'entrée de ville sud de Monnaie ;
- Les bâtiments devront être en retrait de la RD 910 en s'appuyant sur le recul des bâtiments existants limitrophes. Ce principe s'appliquera aussi bien aux projets en renouvellement qu'aux projets en extension ;
- La nouvelle frange bâtie bénéficiera d'une visibilité depuis la RD 910. Le traitement architectural des bâtiments tirera parti de cette visibilité. Un soin sera apporté à l'organisation des bâtiments, la composition des ouvertures et des façades, les matériaux utilisés en façade, le traitement des rez-de-chaussée ;
- Les espaces de stockage et de stationnement seront organisés en intérieur de site ;
- Le traitement paysager le long de la RD 910 accompagnera la frange bâtie sans pour autant la masquer complétement. Pour cela, les alignements de platanes seront conservés. Les fossés qui longent la RD 910 seront également conservés ;
- Les nouvelles plantations devront être à l'arrière de l'alignement de platanes, pour ne pas perturber la lecture de l'axe historique rectiligne qu'il accompagne. Les plantations formeront une masse végétale importante en évitant l'effet « écran vert ». Le choix se portera sur des essences de haut jet, permettant de doubler l'alignement existant. Au niveau des limites séparatives avec l'espace public le long de la RD 910, les clôtures seront implantées à l'arrière du traitement végétal. Le traitement paysager sera simple avec des matériaux naturels, la plantation d'essences locales et de strates variées ;
- Le recul des bâtiments et le traitement paysager le long de la RD 910 sur la rive est devront permettre la création d'une piste cyclable.

Organiser la desserte et créer un carrefour sécurisé sur la RD 910

- Afin de desservir les deux rives de la RD 910 identifiées en extension et de rejoindre la route de la Carte depuis la RD 910, il s'agit de créer un carrefour sécurisé sur la RD 910 entre la zone d'activité initiale et la zone d'activité en extension ;
- La création de ce carrefour sera soignée. La lecture de l'axe historique devra être conservée. Ainsi la géométrie du carrefour et les matériaux utilisés devront être simples. Les platanes d'alignement existants seront conservés ;
- Le carrefour créé sur la RD 910 permettra de créer une voie d'accès en entrée-sortie depuis la RD 910, desservant à l'arrière un maillage viaire en boucle. Les terrains situés le long de la RD 910 seront desservis par l'intérieur du quartier. Lors de l'urbanisation du secteur en extension, une

attention spécifique devra être portée à la gestion des eaux pluviales afin de ne pas perturber les fonctions hydrauliques et écologiques du vallon plus au nord. Selon une cohérence d'ensemble, des noues paysagères seront créées le long du maillage viaire ;
- Pour la partie à l'ouest de la RD 910, le carrefour permettra de doter le secteur (aujourd'hui à sens unique) d'une voie d'accès à double sens permettant de rejoindre la route de la Carte. Cette voie s'inscrira parallèlement au tracé historique du parc boisé du château des Belles Ruries, en conservant son tracé et la bande boisée qui l'accompagne. Elle s'accompagnera de noues paysagères.

Optimiser l'extension de la zone autour des éléments de paysage

- La composition du secteur en extension à l'est de la RD 910 devra proposer une alternance, perpendiculaire à la RD 910, entre des pleins dans lesquels s'implanteront les activités économiques et des vides traités comme des percées. Ce principe devra s'organiser en prenant en compte la topographie naturelle du site. Cette composition s'étendra dans la profondeur du secteur jusqu'à la voie ferrée, elle permettra de rythmer la séquence d'entrée de ville et d'éviter un front bâti linéaire trop brutal en proposant une alternance entre bâti et végétal ;
- Les percées espacées de façon régulière traverseront le site d'est en ouest depuis la RD 910 jusqu'à la voie ferrée. Elles permettront d'organiser le quartier, notamment le parcellaire et les bâtiments et offriront des espaces de respiration ouverts sur le paysage environnant. Ces percées devront être lisibles dans la composition du quartier. Elles seront traitées comme des espaces paysagers intégrant des noues ;
- Pour le secteur en extension à l'ouest de la RD 910, les bâtiments seront implantés en recul de la route de la Carte. Les terrains seront desservis depuis la voie à double-sens en intérieur de site, reliant le carrefour nouvellement créé sur la RD 910. Mais des accès pourront être créés sur la route de la Carte ;
- La covisibilité avec les hameaux de la Carte et du Boulay sera pris en compte. L'implantation des nouveaux bâtiments n'altèrera pas la lecture de l'organisation urbaine historique des hameaux. La nouvelle trame végétale proposée s'inscrira en continuité de celle des hameaux.

Le développement urbain passera par des projets en renouvellement et en extension. Les projets s'inscriront dans une démarche durable dont les éléments suivants seront pris en compte :

- Les aménagements seront optimisés et travailleront leur compacité ;
- Ils organiseront l'implantation des bâtiments de manière efficace ;
- Les accès et espaces de stationnement gagneront à être mutualisés entre visiteurs et salariés, et entre activités voisines ;
- Le recours aux énergies renouvelables sera accru ;
- Des actions en faveur de la biodiversité seront entreprises : plantations d'essences locales, diversité des plantations (bosquet, haie, prairie…).

Proposer un village d'entreprises en cœur de quartier

- En cœur de quartier, à l'est de la RD 910, l'objectif est d'accueillir un village d'entreprises. Celui-ci sera facilement accessible depuis le nouveau carrefour créé sur la RD 910. Il se composera comme un ilot en cœur de quartier, desservi par un maillage viaire en boucle ;
- Le village d'entreprise pourra proposer une offre mutualisée de services de proximité ;

- Le traitement architectural et paysager sera cohérent et soigné. La densité bâtie pourra y être plus importante que sur le reste de la zone. Les constructions à deux niveaux seront encouragées pour une densité optimale ;
- Des espaces de pleine terre plantés et généreux seront conservés pour garantir une présence végétale dans l'ilot. Des percées traversant le site d'est en ouest seront lisibles dans la composition de l'ilot. Elles seront traitées comme des creux dans l'architecture des bâtiments ou comme des espaces paysagers.

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

- Au nord, il s'agit d'aménager un cheminement doux continu le long du vallon humide de part et d'autre de la RD 910 ;
- Une traversée sécurisée pour les modes doux pourra être créé sur la RD 910 au niveau des deux bassins de rétention des eaux pluviales ;
- Le cheminement devra être accessible depuis la rue du Lieutenant-Colonel Bonneville à l'est et depuis la rue Jean Duthoo à l'ouest.

- Le cheminement longeant la lisière ouest du bois et reliant la route de la Carte à la rue Jean Duthoo sera conservé, ainsi que les espaces végétalisés qui le bordent. En fond de terrains, des accès modes doux pourront être créés pour rejoindre ce cheminement ;
- Un cheminement doux sera aménagé entre la zone d'activité et l'Ehpad jusqu'à la route de la Carte ;
- Le trottoir existant le long de la route de la Carte sera prolongé sur la rive est de la rue de Villeneuve à l'intersection avec la RD 910.

- À l'est, des cheminements doux en nord/sud s'implanteront le long du maillage viaire en boucle ;
- Le cheminement le plus à l'est reliera celui situé dans le bois (au sud de la zone) à celui créé le long du vallon humide. Ce cheminement devra faire l'objet d'un aménagement paysager spécifique puisqu'il s'implantera sur le tracé de l'ancienne route de Paris et sur un corridor écologique ;
- Les cheminements créés à l'ouest et à l'est de la RD 910 seront reliés au niveau du nouveau carrefour créé sur la RD 910, pour faciliter sa traversée par les modes doux ;
- À l'extrême sud de la zone, un cheminement devra être créé dans le prolongement du chemin du Boulay permettant de rejoindre la RD 910.

Proposer l'implantation d'un projet photovoltaïque en limite sud du site

- À l'est de la RD 910, entre la zone d'activité existante et le secteur en extension, l'implantation d'un projet photovoltaïque est prévue, sur une zone humide ;
- Il s'agira de prendre en compte cette zone humide, en portant une attention aux sols vivants dans la manière d'intégrer ces installations.

2.2_OSSATURE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

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

- Il s'agira de préserver le fil d'eau, identifié comme corridor écologique des milieux aquatiques, ainsi que l'épaisseur de l'espace paysager qui accompagne le vallon ;
- L'écoulement naturel de l'eau devra se faire à ciel ouvert et ne devra pas être perturbé. Les éventuels travaux de terrassement seront réalisés avec finesse, en aménageant des pentes douces. Les franchissements doux du fil d'eau devront être soignés et ne pas perturber l'écoulement naturel de l'eau par des ponts, passerelles ou dalots ;
- Le tracé du fil d'eau préservé s'accompagnera de part et d'autre d'un espace de pleine terre végétalisé avec des essences locales adaptées à une humidité temporaire.

- Ces espaces seront aménagés pour créer des lieux accessibles aux salariés et des lieux de promenade pour les habitants. Ainsi du petit mobilier en matériaux naturels agrémentera ces espaces en conservant l'esprit champêtre du vallon. Le traitement paysager sera simple.

- L'épaisseur de l'espace paysager préservé le long du vallon permettra d'organiser la gestion des eaux pluviales du secteur dans un souci de cohérence d'ensemble et de préservation paysagère et écologique du vallon. Des bassins pourront y être créés. Ils devront faire l'objet d'un traitement paysager simple d'inspiration naturelle, avec l'aménagement de pentes douces, la plantation des berges avec des essences locales adaptées à une humidité temporaire. La géométrie des bassins sera simple. Ils seront implantés parallèlement à l'axe du vallon existant. Ces bassins pourront être mis en valeur avec du petit mobilier. Les éventuelles clôtures devront être en matériaux naturels.

- Les bâtiments devront être implantés en retrait du vallon humide. Une attention spécifique devra être portée à l'interface entre les terrains urbanisés et le vallon. Au niveau des limites séparatives avec l'espace public du vallon, les clôtures seront implantées à l'arrière du traitement végétal. Depuis ces terrains, des accès modes doux pourront être créés vers le vallon.

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

- Pour le corridor situé à l'ouest, il s'agira de conserver et de renforcer les cordons boisés de part et d'autre du cheminement doux existant ;
- Pour le corridor situé à l'est, il s'agira d'intégrer dans le projet de développement une coulée paysagère nord-sud. L'épaisseur de la coulée paysagère devra être significative et s'accompagner d'une trame arborée importante. Elle intégrera aussi un cheminement doux.

Ces deux corridors écologiques sont complétés par d'autres continuités végétales sur un axe nord-sud accompagnant les principales infrastructures du secteur : la RD 910, la voie ferrée et la route de la Carte.

- Le traitement paysager le long de la RD 910 est décrit dans le paragraphe précédent : « Offrir un traitement paysager d'entrée de ville le long de la RD 910 » ;
- Le cordon boisé le long de la voie ferrée sera préservé ;
- Une trame végétale accompagnera la route de la Carte sur sa rive est, en s'appuyant sur les quelques arbres existants sur les parcelles privatives ;

- Les limites séparatives des terrains le long de la route de la Carte intégreront des liaisons végétales depuis la route de la Carte vers le boisement existant. Elles seront traitées par la plantation de haies bocagères ;
- À l'extrême nord de la route de la Carte, une coupure paysagère sera conservée entre la zone d'activité et l'Ehpad.

- Pour l'ensemble du maillage végétal, le traitement paysager sera simple et s'accompagnera de végétaux d'essences locales et de strates variées. La composition des plantations sera elle aussi simple et d'inspiration naturelle. La plantation de jeunes plants sera privilégiée ;
- Le cours d'eau temporaire situé au nord du projet, la dépression humide et les boisements situés au nord-ouest du projet, ainsi que les haies longeant la voie ferrée, feront l'objet d'une mise en défens par le biais de clôtures qui empêcheront toute dégradation de ces milieux.

Protéger la zone humide et compenser les incidences résiduelles

Malgré la réduction géographique mise en œuvre dans le cadre du projet, une incidence résiduelle notable (destruction par emprise) a été relevée dans le cadre du PLUi. Dans le cadre du PLUi un besoin compensatoire est nécessaire 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 mixte du Nouvel Espace du Cher ou du syndicat mixte du bassin de la Brenne ou du syndicat mixte du bassin de la Cisse ou du syndicat Affluent Nord Val de Loire. Ces différents syndicats présents sur le territoire de la communauté de communes peuvent connaitre des milieux humides dégradés à restaurer.

Ce site est concerné par l'OAP Trame Verte & Bleue

3_PLAN

LÉGENDE

Périmètre d'OAP

MAILLAGE ET DESSERTE, ESPACE PUBLIC

Existant :
- Voie de desserte existante
- Maillage doux existant
- Ligne de chemin de fer

A créer :
- Voie de desserte à créer
- Point d'accès à créer
- Maillage doux à créer et/ou compléter

A améliorer :
- Axe principal à requalifier
- Espaces publics / Places / Plateaux, à renforcer ou requalifier

STRUCTURE BÂTIE

Bâti existant :
- Bâti structurant

Bâti ancien à préserver :
- Bâti historique et patrimonial

Nouvelles constructions :
- Implantation du bâti en retrait
- Implantation du bâti en retrait avec traitement paysager

OSSATURE PAYSAGÈRE ET NATURELLE

Existant à préserver :
- Espaces verts, parcs, prairies
- Espaces boisés, bosquets
- Alignements d'arbres
- Cours d'eau temporaire
- Bassins de rétention ou d'infiltration des eaux de pluie

A créer :
- Traitement linéaire paysager
- Espaces verts à créer et/ou renforcer

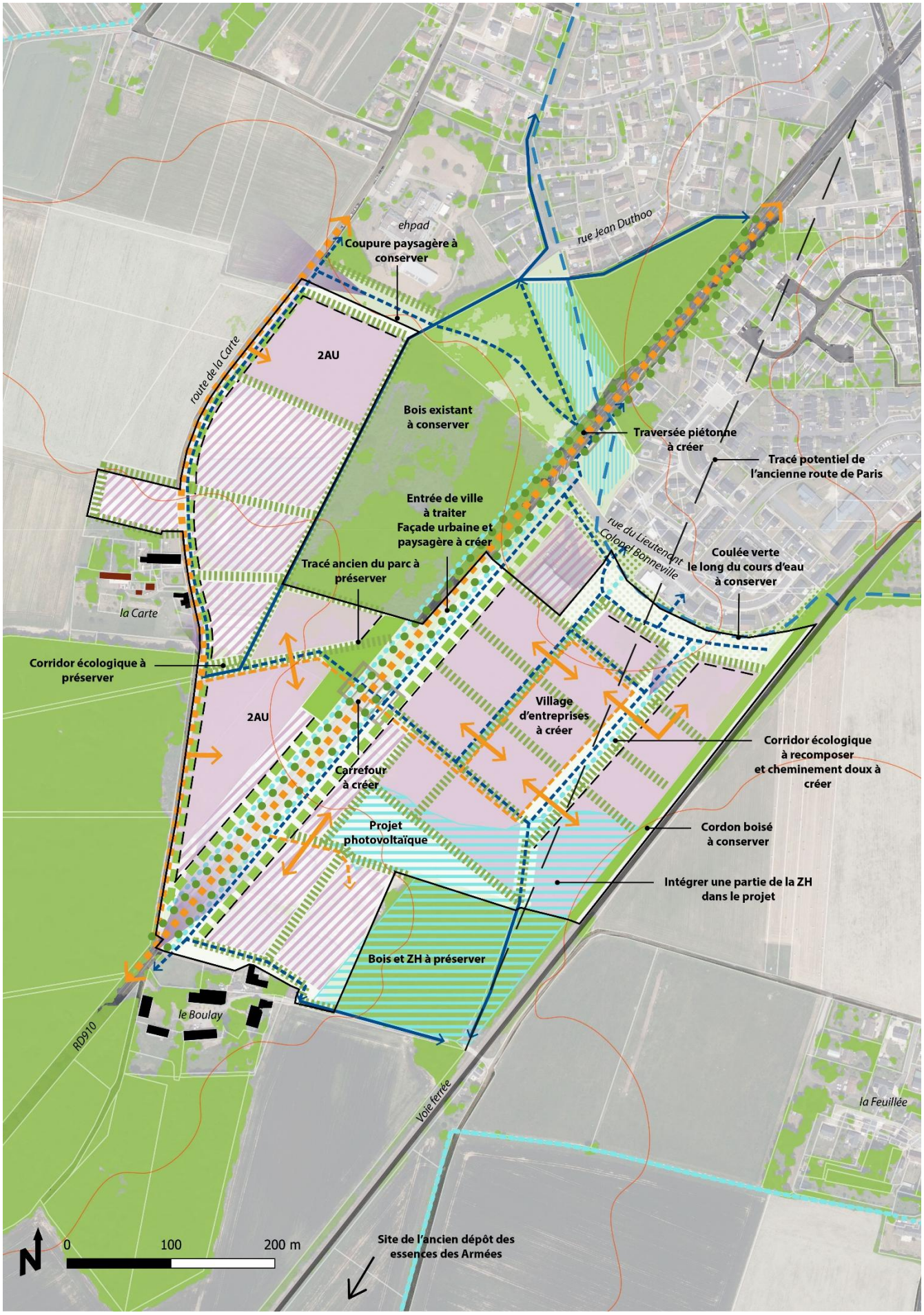
A prendre en compte :
- Zones humides
- Topographie (courbes de niveau / pas de 5m)

A valoriser :
- Parcours de l'eau
- Vues lointaines ou remarquables

PROGRAMMATION

Sites de projet en extension, à dominante :
- Activités économiques

Renouvellement urbain, à dominante :
- Activités


ehpad
Coupure paysagère à conserver
rue Jean Duthoo
route de la Carte
2AU
Bois existant à conserver
Traversée piétonne à créer
Tracé potentiel de l'ancienne route de Paris
Entrée de ville à traiter
Façade urbaine et paysagère à créer
rue du Lieutenant Colonel Bonneville
Coulée verte le long du cours d'eau à conserver
Tracé ancien du parc à préserver
la Carte
Corridor écologique à préserver
2AU
Village d'entreprises à créer
Corridor écologique à recomposer et cheminement doux à créer
Carrefour à créer
Projet photovoltaïque
Cordon boisé à conserver
Intégrer une partie de la ZH dans le projet
Bois et ZH à préserver
le Boulay
RD910
Voie ferrée
la Feuillée
0
100
200 m
Site de l'ancien dépôt des essences des Armées

CHAPITRE 5 : ÉCHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Les sites à vocation future d'accueil résidentiel

- La Saulas à la Ville-aux-Dames

  L'ouverture à l'urbanisation aura lieu au départ du maraîcher en place.

- Les Charpereaux à Azay-sur-Cher

  L'ouverture à l'urbanisation aura lieu après l'aménagement de la rue des Petits Moreaux et au plus tard en 2030.

- La gare à Chançay

  L'ouverture à l'urbanisation aura lieu lorsque la recherche de propriétaire sera résolue et la desserte par les réseaux complétée.

Les sites à vocation future d'accueil d'activité économique

- La Carte à Monnaie

  L'ouverture à l'urbanisation du site sud puis du site nord aura lieu après la réalisation de la zone AUX1.

- Étang Vignon à Vouvray

  L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à :

  - En interne : à la réalisation de la voirie de la zone 1AUXa2 et au prolongement Nord de la rue des Entrepreneurs (emplacement réservé)
  - A la régulation de la circulation des poids lourds sur la RD 47

SOURCES

Cartographies :

IGN, BDTOPO, Cosia, Cadastre 2023, Orthophoto 2023, Bing, Biotope, ATU

Les OAP suivantes ont été réalisées précédemment, et réintégrées au PLUi, suite à des adaptations ou ajustements concernant par exemple leur périmètre ou les éléments de programmes attendus :

- L'OAP **« Larçay : La Plaudrie »** a initialement été réalisée par le bureau d'études **parentheses URBaineS** en 2020 ;
- L'OAP **« Vouvray : Les Sarazins »** a initialement été réalisée par le bureau d'études **Ouest Am** en 2023 ;
- L'OAP **« Reugny : Parc du château de la Vallière »** a initialement été réalisée par le bureau d'études **Ecce Terra** en 2024 ;
- Les OAP **« Monnaie : La Maison Rouge »** et **« Monnaie : La Tourtellerie »** ont initialement été réalisées par le bureau d'études **Citadia** entre 2016 et 2020, et par le bureau d'études **auddicé Val de Loire** en 2024.

COMMUNAUTÉ
Touraine-Est
Vallées

PLUi

Plan
Local
d'Urbanisme
intercommunal

atu