

PLU-i

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Envoyé en préfecture le 27/12/2023

Reçu en préfecture le 27/12/2023

Publié le 28/12/2023

ID : 037-200073161-20231221-DEL146_2023-DE



COMMUNAUTÉ
**Touraine-Est
Vallées**

Projet d'Aménagement et de Développement

Durables de Touraine-Est Vallées

« La richesse d'un territoire contrasté »

Le 19/10/2023

1 - REpondre à l'urgence environnementale et climatique	9
1.1 Lutter contre l'érosion de la biodiversité	4
1.2 Vers un territoire bas-carbone à énergie positive	7
1.3 Agir pour le bien-être et la santé de tous	9
1.4 Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	11
2 - CULTIVER L'HÉRITAGE LIGÉRIEN	13
2.1 S'inscrire dans la géographie spécifique du Val de Loire	15
2.2 Un héritage ligérien à respecter	17
2.3 Construire la ville de demain	18
3 - ŒUVRER POUR UN TERRITOIRE OUVERT QUI SE DIVERSIFIE ET S'ENGAGE DANS UN DEVELOPPEMENT PLUS RAISONNE	21
3.1 Promouvoir de nouveaux modes d'habitat	23
3.2 Articuler l'offre d'équipements, services et commerces avec l'armature urbaine et les besoins des habitants	24
3.3 Décarboner les mobilités pour la desserte du territoire et de ses centralités	25
3.4 Renforcer le poids économique du territoire en s'appuyant sur les filières clefs	28
4 - DES VOCATIONS DIFFERENCIEES POUR DES TERRITOIRES CONTRASTES	30
4.1 Entre Loire et Cher, un territoire urbain qui poursuit son développement dans la continuité du cœur métropolitain (<i>Montlouis-sur-Loire et La Ville-aux-Dames</i>)	32
4.2 Le Sud-Cher, un territoire périurbain résidentiel à équiper, mailler et densifier (<i>Larcay, Véretz et Azay-sur-Cher</i>)	34
4.3 Le Nord-Loire, un territoire viticole maillé par un réseau de villages et de petites villes (<i>Vouvray, Vernou-sur-Brenne, Reugny et Chancay</i>)	35
4.4 Monnaie, une petite ville au seuil de la métropole	36

1 - REPONDRE A L'URGENCE ENVIRONNEMENTALE ET CLIMATIQUE

En cours de travail

1.1 Lutter contre l'érosion de la biodiversité

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

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

Enjeux :

- La vitalité de la faune, de la flore et la lutte contre la disparition des espèces
- Le renforcement de la richesse écologique du territoire
- La qualité des milieux naturels, des sols, des milieux humides, des masses d'eaux (rivières, étangs, etc.)
- L'amélioration du cadre de vie des habitants et la préservation de la santé du vivant dans son ensemble
- La résilience de la trame verte et bleue, de la faune et de la flore aux aléas climatiques

ORIENTATIONS :

Protéger la trame verte

- Dans l'espace naturel et agricole
 - > Protéger les continuités écologiques constituées de réservoirs de biodiversité, de corridors et les milieux relais (boisement, bosquet, prairies, haies, mares...) de la trame verte :
 - Les vallées de la Brenne, de la Loire et du Cher
 - Les continuités s'appuyant sur de grands massifs forestiers, des boisements et des milieux ouverts du plateau de la gâtine tourangelle situés au Nord de la Loire (Monnaie, Reugny et Vernou-sur-Brenne)
 - Les massifs forestiers entre Véretz et Larçay
 - Le système constitué de milieux ouverts et de boisements sur le plateau Sud de Véretz et Azay-sur-Cher
 - > Améliorer les continuités écologiques sur le plateau agricole, pour renforcer la biodiversité (boisements, haies...)
- Dans l'espace urbain
 - > Préserver des espaces de nature ordinaire dans les espaces urbanisés (cœurs d'îlot, espaces verts publics...)
 - > Renforcer la présence d'habitats favorables à la faune et à la flore en milieu urbain lors de nouvelles opérations en densification, de reconversion de friches et lors des opérations d'aménagement en extension. Pour cela, s'appuyer sur les milieux naturels existants dans et aux abords du périmètre de projet afin de mettre en réseau les trames écologiques à l'échelle des communes et des quartiers et en les associant aux usages urbains de proximité ;
 - > Favoriser la fréquentation des grands espaces de nature par les habitants en aménageant des parcours de circulations douces, notamment la Loire, le Cher et Saint-Jacques à vélo, des activités de tourisme et de loisirs de plein-air ainsi que dans des espaces plus ponctuels (bois, étangs, mares, etc.), tout en veillant à la pérennité des milieux

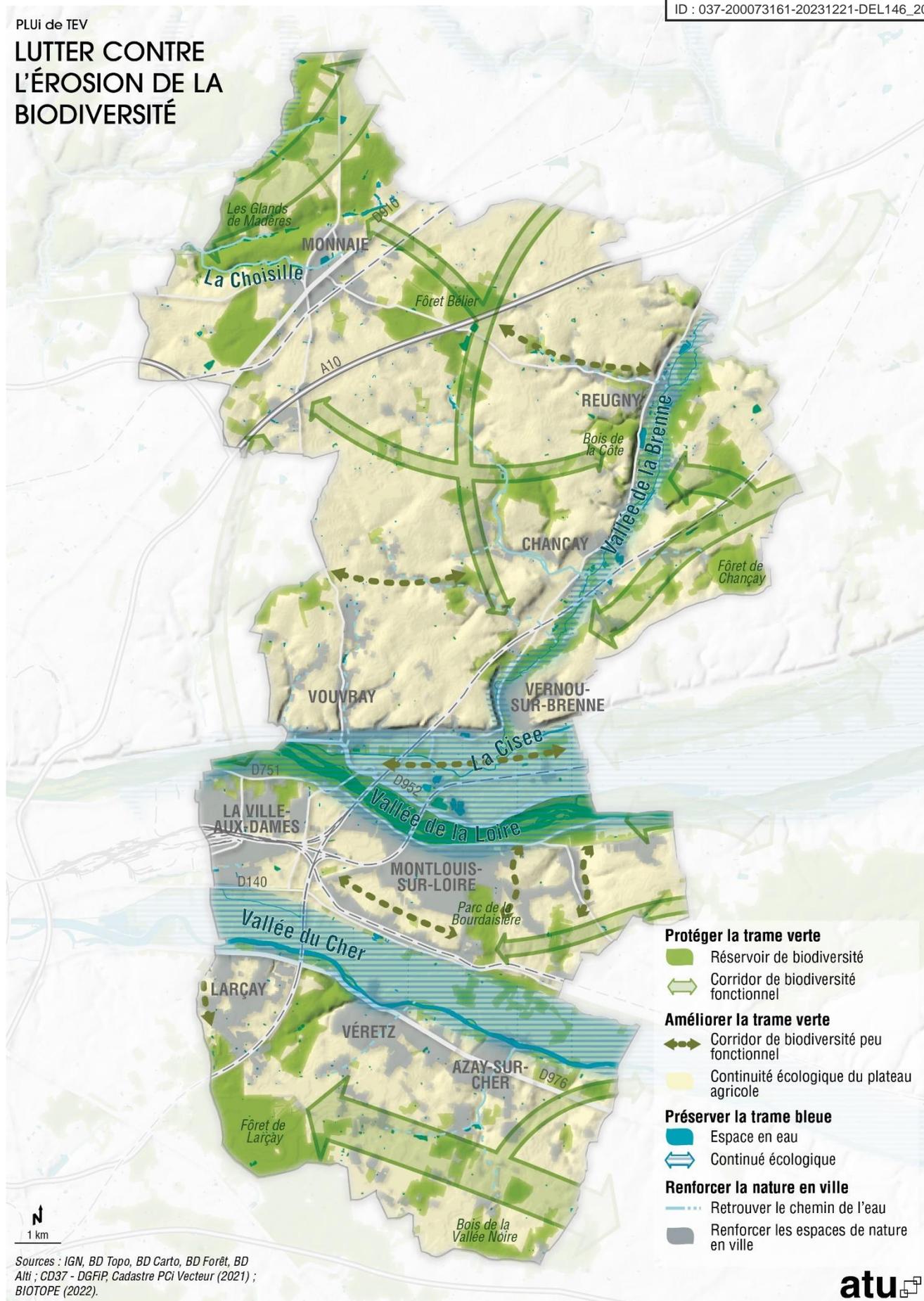
Préserver la trame bleue

- Protéger et restaurer les continuités écologiques aquatiques et humides constituées de réservoirs de biodiversité, de corridors et les milieux relais de la trame bleue principalement présentes, dans les vallées et les varennes
 - > Protéger les espaces en eau : les cours d'eau (la Brenne, la Loire, le Cher, la Cisse, le Filet, la Choisille de Monnaie) et les mares identifiées ponctuant le territoire
 - > Préserver les zones humides : connaître et hiérarchiser les zones humides pour mieux les prendre en compte dans l'aménagement, limiter leur altération et engager leur restauration
- Retrouver les chemins de l'eau dans l'espace urbain afin de participer à l'amélioration des paysages urbains et à la compréhension du cycle de l'eau
- Protéger la ressource en eau passe par une amélioration de la qualité des eaux souterraines et superficielles, par une gestion alternative des eaux pluviales dans les projets afin de limiter les rejets vers les réseaux pour permettre une meilleure efficacité des réseaux (assainissement, eau pluviale, eau potable)

En cours de travail

PLUi de TEV

LUTTER CONTRE L'ÉROSION DE LA BIODIVERSITÉ



Sources : IGN, BD Topo, BD Carto, BD Forêt, BD Alti ; CD37 - DGFIP, Cadastre PCi Vecteur (2021) ; BIOTOPE (2022).

1.2 Vers un territoire bas-carbone à énergie positive

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

En 2018, la production d'énergie renouvelable totale, toutes filières confondues correspond à 7% des consommations d'énergie sur le territoire, bien loin de l'objectif national de 32% en 2030. Le PCAET fixe des objectifs de production d'énergie renouvelable à hauteur de 65% de la consommation d'énergie du territoire en 2050, et de 20% en 2030. Pour atteindre cet objectif, le PCAET projette le développement des panneaux photovoltaïques sur grandes toitures, la production de l'énergie à partir de la biomasse par combustion ou méthanisation et dans les bâtiments, la récupération de la chaleur fatale des entreprises.

Enjeux :

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

ORIENTATIONS :

Pour un territoire bas carbone économe en énergie

- Limiter les coûts urbains en recentrant le développement
 - > Privilégier le réinvestissement de l'existant (changement de destination, extension...) dans les secteurs équipés
 - > Permettre les nouvelles constructions en densification dans les bourgs et en extension à leurs abords et selon la proximité des équipements, commerces et services
 - > Améliorer les mobilités alternatives à la voiture, par une politique de déploiement du vélo, l'amélioration des circulations piétonnes et le renforcement des transports en commun
- Agir pour des constructions plus économes en énergie et proches des polarités
 - > Accélérer la rénovation thermique du bâti dans les secteurs résidentiels et économiques en veillant à la qualité architecturale (insertion urbaine, qualité des matériaux...)
 - > Encourager la conception bioclimatique des constructions nouvelles et des réhabilitations pour renforcer le confort d'été et d'hiver
- Renforcer les puits de carbone pour atteindre la neutralité carbone
 - > Préserver les boisements, prairies, zones humides et sols vivants...qui participent à la captation des gaz à effet de serre
 - > Accroître la masse végétale lors de nouvelles opérations en densification ou en extension (végétation existante sur site, nouvelles plantations, type de clôture, part de pleine terre...)
 - > Maîtriser l'artificialisation des sols en ajustant au plus près les besoins de développement et commencer à identifier des sols à renaturer
 - > Éviter toute altération des zones humides.
- Valoriser les déchets dans l'aménagement urbain, en lien avec la méthanisation, le tri et le développement du compostage individuel ou collectif (en pieds d'immeuble, composteurs de centre-ville, de centre-bourg, de quartier...) dans les quartiers existants et futurs

Vers un territoire à énergie positive

- Privilégier la production d'énergies renouvelables (photovoltaïque, solaire thermique, géothermie, ...) sur les constructions et les infrastructures existantes en veillant à l'intégration architecturale et paysagère
- Concevoir des nouvelles opérations destinées à l'habitat, aux activités économiques ou aux équipements prévoyant de la production d'énergies renouvelables.
- Cibler des espaces dans l'espace rural pouvant être support de production d'énergie renouvelable en complément de l'activité agricole dans le respect du patrimoine paysager et urbain : les projets de méthanisation, les projets agrivoltaïques photovoltaïques...
- Rechercher la mutualisation des sources de production
 - > Privilégier dans la mesure du possible le raccordement aux réseaux de chaleur
 - > Favoriser la mutualisation de bornes de recharge électrique et encourager leur alimentation à partir de l'énergie solaire dans toutes les aires de stationnement

1.3 Agir pour le bien-être et la santé de tous

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

Il s'agit de nous adapter à ces aléas pour rendre le territoire de Touraine-Est Vallées résilient au dérèglement climatique : un défi vital pour tous, à mener en fonction des vulnérabilités du territoire et de la sensibilité des populations (enfants en bas âge, les personnes âgées et vulnérables, et certains corps de métier...)

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

Les principaux axes routiers traversant le territoire sont au nord, l'A10 et de la RDD910, et au niveau des vallées de la Loire et du Cher, les D140, D751, D976 et la D952. Ces voies à grande circulation génèrent des risques et des nuisances ; transport de matières dangereuses, polluants atmosphériques, bruit. Les émissions de polluants atmosphériques sont globalement en baisse sur le territoire mais des dépassements de l'objectif de qualité sont observés pour certains polluants atmosphériques. Le PCAET a défini des objectifs afin d'améliorer la qualité de l'air en cohérence avec ceux du plan de protection de l'atmosphère (P.P.A.) de l'agglomération tourangelle.

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

Enjeux :

- La préservation de la santé publique face aux aléas climatiques
- La limitation des atteintes aux personnes, aux biens et aux milieux naturels
- L'amélioration de la qualité de l'air pour garantir la santé de tous les êtres vivants
- La réduction des nuisances sonores liées aux infrastructures de transport

ORIENTATIONS :

Pour une adaptation aux nouvelles conditions climatiques

- Lutter contre les ilots de chaleur en milieu urbain
 - > S'adapter aux épisodes de canicule en renforçant la présence d'ilots de fraîcheur en milieu urbain, par la création d'espaces verts de proximité et le renforcement de la nature en ville
 - > Requalifier les zones d'activité par la désimperméabilisation des sols, la préservation et la création d'espaces verts de pleine terre de proximité et la végétalisation des espaces
- S'adapter à la sécheresse hydrique en conditionnant le développement de nouveaux projets urbains à la ressource en eau
- Accroître la résilience aux risques naturels liés au territoire ligérien
 - > La géographie induit un certain nombre de risques à prendre en compte dans tout projet d'aménagement et notamment : le risque d'inondation lié à la présence de la Loire, du Cher et de la Cisse, le risque de mouvement de terrain lié à la présence des coteaux et des plateaux argileux de la Gâtine au nord et au sud et le risque d'incendie notamment autour du massif boisé de Larçay.
 - > Tenir compte, limiter et gérer le ruissellement des eaux pluviales aux différentes échelles de l'aménagement (infiltration et stockage). Le traitement en surface (mares, bassins, noues...) sera privilégié afin de rendre visible la présence de l'eau pour animer les espaces et pour faciliter la compréhension du risque.

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

- Prendre en compte le risque de pollution de l'air et les nuisances sonores, notamment le long des voies classées à grande circulation situées principalement au Nord (A10, RD910) et dans les vallées :
 - > Organiser le développement et adapter les formes urbaines (implantation, végétalisation, fonctions urbaines) en prenant en compte les risques et nuisances
 - > Apaiser les traversées des bourgs en donnant davantage de place aux autres modes de déplacements (piétons, vélos, transports en commun) sur l'espace public.
 - > Créer, renforcer le réseau de voies douces
 - > À Monnaie, l'augmentation prévisionnelle des flux poids lourds dans la traversée du bourg liée à la création d'une nouvelle zone d'activité au Sud du bourg conduit à la création une déviation au niveau de la Barre du Fresne.

- Prendre en compte les risques technologiques (installations classées, plan de prévention des risques technologiques, transport des matières dangereuses) en regroupant certaines activités économiques au sein de zones d'activité dédiées, en limitant voir interdisant l'évolution de certaines activités économiques nuisantes situées dans l'espace agricole et naturel.

1.4 Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Les espaces naturels dont forestiers et les espaces agricoles représentent respectivement 22% et 56% du territoire. 169 ha (observatoire national de la consommation) d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés sur les 10 dernières années (2011-2020) dont environ 128 ha pour l'habitat (75% de la consommation totale) et 28 ha pour les activités économiques (16% de la consommation totale) et le reste (9%). Depuis 10 ans, la tendance est à l'amointrissement de la consommation foncière pour l'habitat avec 600 m² de foncier mobilisé pour un logement produit (850 m² entre 2000 et 2009).

Enjeux :

- la sobriété foncière
- la préservation des paysages et des fonctions écologiques, productives et nourricières du territoire
- la réduction des impacts environnementaux, sanitaires et financiers du développement urbain

ORIENTATIONS

Privilégier les nouvelles constructions en densification dans les bourgs et en extension à leurs abords et selon l'armature urbaine de TEV

Réhabiliter, densifier et intensifier en prenant en compte l'existant

- Promouvoir une densité de qualité contextualisée et respectueuse des quartiers existants :
 - > Environ 50% de logements sont prévus en densification sur l'ensemble du territoire. Montlouis-sur-Loire, pôle relais au titre du SCoT, prévoit 60% de son développement en renouvellement.
 - > Densifier et requalifier les principales zones d'activité (Conneuil, Thuisseau-Ormeaux). Entre 30 et 40% des nouvelles constructions destinées aux activités économiques prévues sont en densification à moyen long terme.
- Diversifier les modalités de production d'une offre nouvelle, déployées dans le cadre du PLH Privilégier l'implantation des activités de services et de commerces dans les bourgs
- Réinvestir les friches (site du dépôt des essences et friche Pinder à Monnaie, Champignonnière à Véretz, ancienne usine Cosson etc.)

Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

La consommation d'ENAF a été calibrée au plus juste des besoins communaux et intercommunaux pour répondre aux besoins de la population en place (desserrement des ménages, fonctionnement urbain) et la population future.

Le rythme moyen de la consommation d'espace, de l'ordre de 17 ha par an entre 2011 et 2020, est ainsi à contenir autour d'une moyenne de **9 ha par an entre 2025 et 2034**. Cela correspond à une enveloppe de **93 ha à horizon 2034**. Ainsi les enveloppes affectées à l'urbanisation future en extension au sein des documents d'urbanisme communaux seront réduites d'environ 80 ha.

À partir de 2031, des espaces de renaturation seront identifiés en perspective du zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050.

La consommation d'espace est localisée en fonction :

- > de la trame verte et bleue, des espaces agricoles, des risques, des nuisances et des paysages
- > de la proximité aux équipements, aux centralités et services en mobilités, ainsi que selon un principe de continuité avec l'urbanisation existante ; ainsi parmi les 93 ha, environ 14 ha sont des dents creuses dans les tissus urbains ou en zone d'activité et 79 ha sont des zones d'extension des bourgs ou des zones d'activités existantes.
- > des besoins en termes de développement économique, résidentiel ou d'équipements aux

échelles intercommunales et communales. L'objectif étant de renforcer la part d'activités économiques au sein de ce territoire à dominante résidentielle, la part de foncier dédiée aux activités économiques a été augmentée par rapport aux dix dernières années. Cela se traduit par une consommation prévisionnelle d'environ 70% (64 ha) pour de l'habitat incluant les équipements et d'environ 30% (30 ha) pour des activités économiques.

- Optimiser les extensions urbaines
 - > Respecter les densités minimales inscrites dans le SCoT.
 - > Optimiser les nouvelles zones d'activité par la mutualisation (stationnement, accès) et la densification
 - > Phaser les zones à urbaniser selon un échéancier qui prend en compte les deux périodes décennales de la Loi Climat et Résilience

En cours de travail

2 - CULTIVER L'HÉRITAGE LIGÉRIEN

En cours de travail

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

Les paysages de Touraine-Est Vallées sont caractéristiques du Val de Loire avec ses coteaux, ses vallées et vallons, ses plateaux viticoles ou agricoles, son occupation humaine qui a pris différentes formes au fil des siècles notamment dans son rapport à l'eau et au relief.

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

Depuis la fin du XX^e siècle, sous l'influence de la périurbanisation de l'agglomération tourangelle, les bourgs se sont renforcés, certains devenant de véritables petites villes. La diversité des époques et des modalités de l'urbanisation a créé des espaces aux caractéristiques variées. Ainsi, se côtoient des quartiers composés et d'autres dont l'évolution s'est réalisée de manière plus spontanée. Enfin, l'espace agricole et naturel a été de plus en plus investi par les constructions. Un paysage mêlant des espaces de résidence, de travail, des infrastructures de déplacement s'est ainsi constitué.

Nous héritons de ce que nous ont laissé nos prédécesseurs pour le faire vivre et préparer l'avenir. Le projet vise donc à s'appuyer sur les richesses du territoire pour construire l'avenir.

Enjeux :

- **La préservation des caractéristiques qui fondent la valeur universelle exceptionnelle**
- **Le caractère identitaire des paysages : diversité, pérennité, caractéristiques**
- **L'inscription des activités humaine et du développement futur dans cet environnement**

2.1 S'inscrire dans la géographie spécifique du Val de Loire

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

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

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

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

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

ORIENTATIONS :

Habiter vallées et vallons

Il s'agit de valoriser les paysages de ces vallées, leurs milieux naturels et leurs usages. Chaque vallée et ses vallons a une identité propre et un rôle spécifique à développer ou retrouver.

- La Loire : un fleuve à retrouver
Retrouver se traduit, par-delà la volonté de préservation du milieu naturel, dans l'aménagement des façades des bourgs sur le Val tant dans le Val lui-même que dans la maîtrise de l'urbanisation des coteaux et vallons et l'aménagement de nouvelles accessibilités.
- Le Cher : une vallée à parcourir
Capitaliser sur la présence de « Cœur de France à vélo » pour diversifier la fréquentation touristique et de loisirs de la vallée. Cela se traduit par des projets d'aménagement des bords de rivières complémentaires sur les trois communes du « Sud Cher ».
- La Brenne : un trait d'union porteur de projets
Poursuivre la dynamique engagée dans la vallée de la Brenne, le long de la voie verte : aménagements d'espaces publics, d'équipements de sports et de loisirs, et de services dans un cadre de verdure.
- La Choisille de Monnaie : l'eau au quotidien
Développer les fonctions du pôle d'équipements autour du lac tout en lui gardant son caractère de nature de proximité.
- Les vallons : des espaces à révéler et à protéger
Protéger ces espaces caractéristiques du territoire tant dans leur aspect patrimonial que pour le mode de vie qui s'y est développé avec la cohabitation entre la viticulture et la présence d'une fonction résidentielle.

Préserver les espaces ouverts de plateau et de varenne

- Préserver l'espace agricole et naturel en maîtrisant la périurbanisation de l'espace rural et ses impacts en termes de déplacements, de coûts d'équipements, de pollution, d'imperméabilisation des sols, etc.
- Préserver les paysages ouverts en y maîtrisant la constructibilité, voire en l'interdisant pour les espaces où les enjeux, viticoles, écologiques ou paysagers, sont les plus importants : le territoire AOC, les rebords de coteaux, les remontées de l'urbanisation des vallons et certains points de vue ou coupures de l'urbanisation donnant à comprendre le territoire.
- Aménager les limites de l'urbanisation en interface avec les milieux agricoles et naturels tant dans l'organisation des nouveaux quartiers que dans le traitement des lisières existantes (encadrement de la constructibilité, reculs, plantations, etc.)

Protéger le patrimoine végétal qui participe au paysage ligérien

Protéger et prendre soin des arbres exceptionnels et des arbres repères qui participent à la qualité et à l'identité du paysage du Val de Loire et de ses plateaux : essences tropicales, sujets d'ampleur et alignement dans les grandes propriétés, arbres repères dans l'espace urbanisé ou fruitiers dans l'espace agricole et viticole, etc.

2.2 Un héritage ligérien à respecter

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

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

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

ORIENTATIONS

Connaitre d'où l'on vient

- Identifier les éléments de patrimoine bâti témoins des siècles d'histoire du territoire. Ces constructions sont aussi bien des témoins de la grande histoire que de celle de la vie quotidienne des habitants du château au bâti rural, de l'école au puits dans la rue, etc.
- Comprendre la formation des bourgs et des espaces habités en caractérisant chaque forme urbaine des plus traditionnelles et typiques (centres-bourgs, noyaux ruraux, coteaux belvédères, vallons urbanisés, coteaux belvédères) aux plus récentes (les quartiers composés, les quartiers spontanés et les espaces monofonctionnels non résidentiels).

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

- Faire de toute intervention sur un élément de patrimoine bâti une chance pour sa préservation et sa mise en valeur architecturale et d'usage. Pour cela encadrer la réhabilitation, voire les extensions ou constructions annexes dans le respect des matériaux et modes constructifs traditionnels correspondant à chaque type de patrimoine.
- Être attentif à la bonne insertion des nouvelles constructions dans l'environnement urbain patrimonial des centres-bourgs et noyaux ruraux traditionnels, des vallons urbanisés et des coteaux belvédères en veillant à ne pas contredire les caractéristiques fondamentales de ces espaces.

Donner une nouvelle vie aux éléments patrimoniaux

- Faire vivre les grandes propriétés en y développant des usages et des activités qui viennent dynamiser le territoire et qui participent à leur préservation et mise en valeur à l'instar des projets du Da Vinci Lab à Reugny et de celui d'hébergement touristique dans le parc du château de Vétetz.
- Favoriser l'occupation et la mise en valeur du patrimoine bâti courant dans le respect de ses caractéristiques architecturales d'origine tant pour ce qui est des constructions insérées dans l'espace urbain que pour celles qui, situées dans l'espace rural, réunissent les conditions de desserte et d'équipement leur permettant d'évoluer : diversification de l'activité agricole, hébergement touristique, habitat, etc.

- Donner les conditions de la prise en compte du dérèglement climatique dans le patrimoine en s'appuyant sur les qualités de ses caractéristiques propres et en travaillant l'insertion des nouveaux dispositifs éventuellement indispensables (panneaux solaires notamment).
- Créer les conditions de la vitalité des vallées, coteaux ou hameaux viticoles dans lesquels se côtoient et parfois se font concurrence des activités de production, de conservation, de commercialisation avec la présence d'une fonction résidentielle.

2.3 Construire la ville de demain

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

L'urbanisation récente qui s'est développée depuis une cinquantaine d'années, reflète de nouvelles manières d'habiter. La cohabitation des différents quartiers, très structurés ou édifiés au fil des opportunités, crée des espaces parfois composites qui constituent des cadres de vie en devenir. Les grandes voies qui ont été le support du développement deviennent souvent des coupures, voire des sources de nuisances ou de risques.

ORIENTATIONS :

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

- Être attentif dans tout projet (quartier, construction résidentielle, économique, équipements, etc.) aux caractéristiques du site et de son environnement afin de s'y intégrer harmonieusement.
- Préserver le caractère verdoyant de certains quartiers dont le cadre de vie répond aux besoins de développer la nature en ville.
- Faire entrer la nature dans la vie quotidienne : créer des espaces verts à proximité des lieux de vie des habitants, concevoir les espaces habités en relation avec les espaces de nature, donner à voir les continuités écologiques, etc.

Prioriser le développement résidentiel dans les bourgs

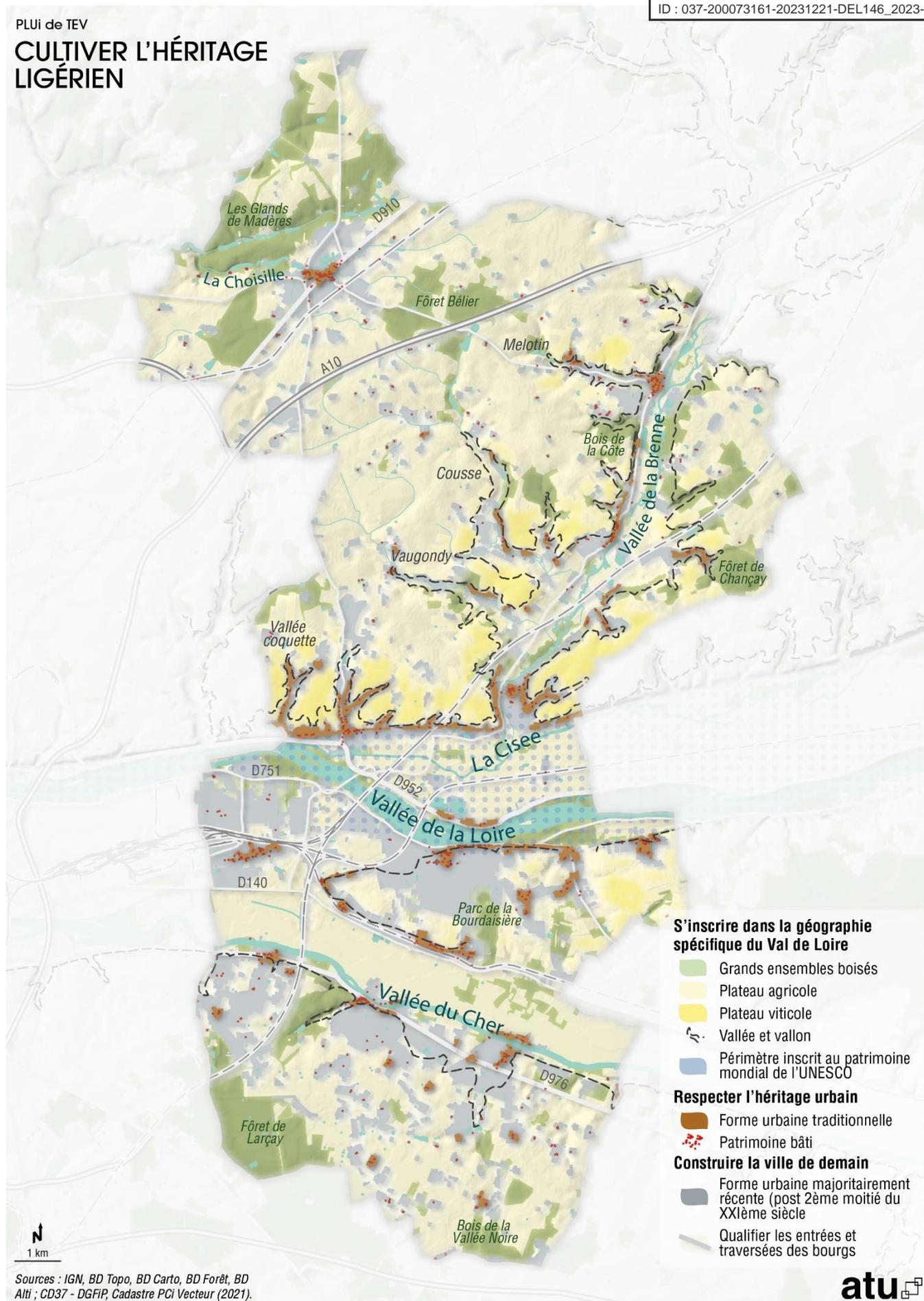
- Renforcer l'organisation urbaine articulée autour de centres-villes et centres-bourgs vivants et ainsi, privilégier l'accueil des habitants, au plus proche des équipements et services à la population.
- Réinvestir les friches urbaines au sein de ces espaces, les terrains et constructions dont l'usage doit évoluer et qui constituent des opportunités de reconquête d'espaces en déshérence (ex : l'usine Cosson à Vernou-sur-Brenne).
- Favoriser l'adaptabilité des quartiers composés existants (grands lotissements, collectifs, opérations d'ensemble) aux évolutions climatiques et sociologiques par un travail sur les formes urbaines et architecturales et sur le maillage des cheminements et des rues.
- S'appuyer sur les espaces interstitiels, composites pour renforcer et structurer des centralités qui contribuent à unifier l'espace urbain entre patrimoine et modernité.
- Requalifier les entrées de bourg et intégrer les traversées des grandes infrastructures routières dans les projets d'aménagement des centralités : RD910, RD952, RD751, RD976

Faire du développement économique une vitrine du territoire

- Restructurer afin de les requalifier et d'optimiser le foncier, les anciennes zones d'activités en particulier celles de Conneuil et des Ormeaux-Thuisseau à Montlouis-sur-Loire.
- Identifier les friches d'activités qui pourraient être des opportunités pour un renouveau économique notamment le site du dépôt des essences à Monnaie et la champignonnière à Véretz et favoriser leur réinvestissement.
- Structurer les extensions urbaines à vocation économique en conciliant des objectifs de densité, de mutualisation et de végétalisation. Les principaux projets sont les zones d'activités de La Carte à Monnaie, Qualiparc et la zone d'activité viticole à Montlouis-sur-Loire et l'extension de la ZA de l'Étang Vignon à Vouvray.
- Faire participer l'activité économique à la vitalité des centres et des quartiers en fixant les conditions de son implantation dans le respect des formes urbaines dans lesquelles elle s'insère et dans la préservation de la qualité de vie des habitants.

PLUi de TEV

CULTIVER L'HÉRITAGE LIGÉRIEN



Sources : IGN, BD Topo, BD Carto, BD Forêt, BD Alti ; CD37 - DGFIP, Cadastre PCI Vecteur (2021).

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

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

En cours de travail

3.1 Promouvoir de nouveaux modes d'habitat

Un territoire résidentiel avec une croissance modérée de la population, marqué par un vieillissement et un desserrement important. Un parc de logements à dominante de maisons individuelles en cours de diversification (donner des chiffres). Le PLH 2019-2024 fixe comme objectif :

- Construire 221 logements par an soit 1 300 sur 6 ans
- 21% de logements locatifs sociaux
- 34% de logements collectifs et 54% de T3 ou moins

Le bilan à mi-parcours du PLH indique :

- 254 logements mis en chantier chaque année
- environ 25% de logements locatifs sociaux
- 33% de logements collectifs dont 38% de T3 ou moins

Enjeux :

- la vitalité démographique
- l'animation des centres-bourgs
- l'adaptation de l'habitat aux évolutions démographiques
- la mixité intergénérationnelle et sociale
- la réponse aux besoins diversifiés des habitants actuels et futurs
- la sobriété (énergétique, foncière, etc.)

ORIENTATIONS :

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

- Créer les conditions pour une légère croissance démographique de manière à atteindre environ 44 450 habitants d'ici à 2035, en passant d'une croissance annuelle de 0,8% entre 2009 et 2019 à une croissance annuelle de 0,7% entre 2020 et 2034.
- Répondre à la variété des parcours et cycles de vie en poursuivant la diversification de l'offre de logements
 - > Mettre l'accent sur la production d'une offre locative privée et poursuivre la production de logements locatifs sociaux
 - > Privilégier l'offre de logements collectifs dans les centres-bourgs à proximité des services et des transports et produire davantage de T2 et T3 pour répondre à la hausse de petits ménages (jeunes et seniors), permettant des mouvements de rotation au sein du parc existant
 - > Encourager le développement d'habitat partagé : habitat inclusif, participatif et intergénérationnel
 - > Organiser l'accueil des gens du voyage sur les communes de Véretz et Monnaie

Innover pour un habitat de qualité

- Réhabiliter le parc existant et inciter à la rénovation énergétique des bâtiments
- Renforcer la qualité des logements (qualité environnementale, efficacité énergétique, etc.) et des espaces extérieurs privatifs ou collectifs (intimité, ensoleillement, vues, clôtures, terrasses, espaces verts)
- Faciliter l'évolution et la réversibilité du bâti pour répondre à l'évolution des besoins et des modes de vie, tout en maintenant la cohérence architecturale.

3.2 Articuler l'offre d'équipements, services et commerces avec l'armature urbaine et les besoins des habitants

Un territoire bien équipé en commerces et services, organisé spatialement selon quatre niveaux de rayonnement avec Montlouis-sur-Loire comme polarité structurante. Une offre commerciale en forte progression mais un maintien parfois difficile des commerces dans les centres-bourgs.

Des équipements à réhabiliter, restructurer ou à créer en particulier dans le domaine sportif et culturel.

Enjeux :

- l'adaptation de l'offre existante aux usages et au changement climatique
- la pérennité de l'offre
- une nouvelle offre d'équipements, de commerces et de services en cohérence avec l'évolution de la population

ORIENTATIONS :

- Renforcer une armature commerciale diversifiée et complémentaire et en particulier préserver les commerces de proximité des centres-bourgs et ne plus développer l'offre en grandes surfaces commerciales de détails
- Entretien, réhabiliter, restructurer si nécessaire les équipements (mise aux normes, fonctionnalité, etc.)
- Poursuivre les collaborations et mutualisations entre communes à l'échelle des différents bassins de vie
- Compléter l'offre d'équipements de proximité, notamment en termes de sport et de santé

3.3 Décarboner les mobilités pour la desserte du territoire et de ses centralités

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

Enjeux :

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

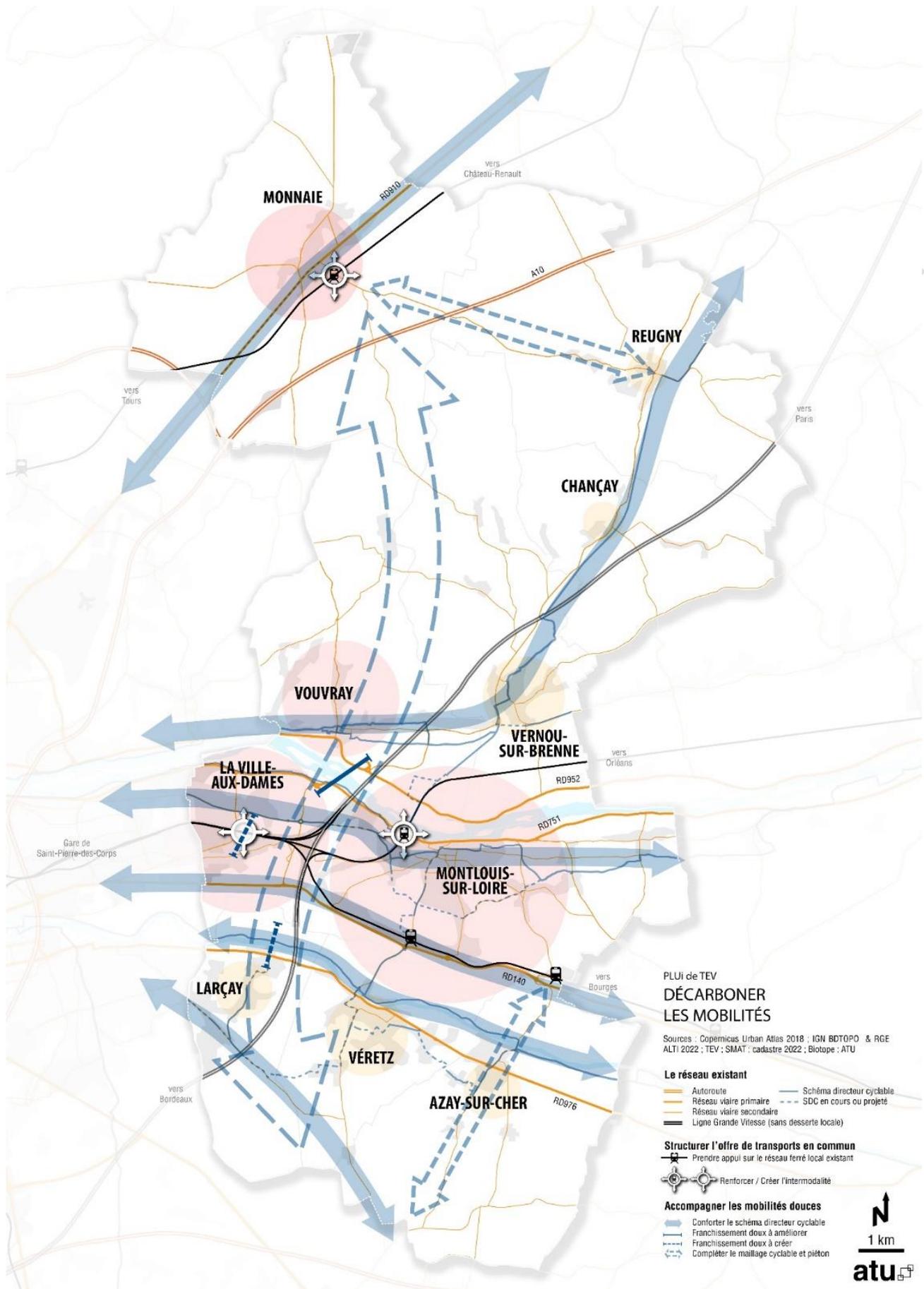
ORIENTATIONS :

Favoriser les modes actifs pour les déplacements du quotidien

- Poursuivre la réalisation d'itinéraires cyclables structurants d'échelle communautaire via la mise en œuvre du schéma directeur :
 - > Renforcer les liens avec la métropole : entre Monnaie et le Nord de Tours, entre la Ville-aux-Dames, Montlouis-sur-Loire et Saint-Pierre-des-Corps et entre le Sud du Cher et Saint-Avertin.
 - > Renforcer les liens entre Reugny, Chançay et Amboise, notamment vers la gare
 - > Améliorer les liens entre le Nord et le Sud de Touraine-Est Vallées et notamment par le réaménagement du pont Charles-de-Gaulle sur la Loire, la création d'un nouveau franchissement doux sur le Cher entre Larçay et La Ville-aux-Dames, la création d'un nouveau franchissement doux au-dessus des voies ferrées entre le Nord et le Sud de la Ville-aux-Dames
- Aménager des liaisons douces, piétons et vélo, de proximité au sein des communes pour desservir les équipements scolaires, sportifs, culturels et de loisirs et pour accompagner le développement urbain
- Rééquilibrer les fonctions sur l'espace public afin de redonner place et sécurité aux piétons et aux cyclistes tout en respectant la hiérarchie des réseaux viaires existants, et en redonnant une qualité aux espaces publics (simplicité, sobriété...)
- Veiller à la qualité des aménagements encourageant le développement de la pratique du vélo et de la marche par tous les publics (confort des pistes, sécurité des traversées, perméabilisation des sols, végétalisation et ombrage, stationnements dont les stationnements vélo dans les programmes immobiliers)

Faciliter la complémentarité des différents modes de déplacement

- Aménager et organiser des pôles d'échanges multimodaux afin de mieux articuler les réseaux de transport et permettre aux habitants d'utiliser un autre mode que leur voiture individuelle (un site à Monnaie au Nord de la Loire, un site entre la Loire et le Cher)
- Organisation des rabattements sur les gares avec le développement des offres ferroviaires qui seront inscrites dans le projet de RER de Touraine
- Améliorer l'accessibilité tous modes des gares et mettre en adéquation l'offre de train avec l'offre en espaces publics (stationnement, parcs à vélos, arrêts de cars...)
- Mettre en place un réseau d'aires de covoiturage qui s'inscrit dans la stratégie départementale



3. 4 Renforcer le poids économique du territoire en s'appuyant sur les filières clefs

Le territoire de Touraine-Est Vallées connaît une bonne dynamique économique avec une croissance du nombre d'emplois. L'économie présentielle est majoritaire car liée à la vocation résidentielle dominante du territoire. Cependant, les secteurs productifs (agriculture, industrie, construction) sont bien représentés. En particulier, Touraine-Est Vallées est le premier espace de production viticole de l'Agglomération Tourangelle. S'il n'y a pas de grand site touristique, le territoire est parsemé de pépites identitaires du paysage du Val de Loire et est parcouru par les deux grands itinéraires cyclables que sont le Cher et la Loire à vélo. Deux axes routiers d'agglomération sont porteurs d'un développement économique qui se prolonge (RD140) ou qui pourrait se prolonger sur le territoire de Touraine-Est Vallées (RD910). 54% du foncier économique est impacté par le PPRI dont notamment les principales zones d'activité de Touraine-Est Vallées situées à la Ville-aux-Dames et Montlouis-sur-Loire. Les disponibilités foncières sont faibles.

Enjeux

- l'inscription au sein des dynamiques de développement métropolitaines, régionales et nationales
- le renforcement des filières les plus dynamiques
- la diversification des activités
- la cohabitation avec les espaces résidentiels
- la mise en valeur touristique
- La limitation des atteintes aux personnes, aux biens et aux milieux naturels
- la sobriété (énergétique, foncière, etc.) et la résilience face aux risques et l'adaptation au changement climatique.

ORIENTATIONS :

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

- Préserver l'activité agricole par la protection des terres agricoles - terres précieuses -, et par l'encadrement des changements de destination du bâti agricole
- Gérer les cohabitations avec l'activité résidentielle
- Valoriser et promouvoir la viticulture, une activité emblématique de Touraine-Est Vallées au sein de l'Agglomération Tourangelle par la création de zones d'activité viticoles
- Faciliter la diversification de l'activité et notamment encourager les circuits courts, développer de nouvelles filières telles les cultures agricoles en vue de la production de matériaux de construction et de la transformation alimentaire

Soutenir l'économie présentielle, 1er levier de développement économique, et accompagner la transition

- Améliorer la desserte numérique
- Offrir des moyens au développement du télétravail
- Favoriser l'implantation d'activités artisanales ou d'établissements locaux dans des espaces dédiés à proximité ou dans les centres-bourgs
- Autoriser la création de gravières dans la vallée de la Loire dans le cadre du schéma régional des carrières en veillant à son intégration paysagère

Inscrire Touraine-Est Vallées dans les dynamiques de développement économique métropolitaines et du Grand-Est Touraine :

- S'appuyer sur les axes de développement économique que sont les RD140 et RD910 pour développer les implantations de PME dans le secteur de l'industrie, notamment dans la sous-traitance industrielle
- Accueillir des projets innovants, tel que le Da Vinci Labs, qui bénéficient de la qualité du Val de Loire

Développer un tourisme durable orienté vers la découverte du territoire

- Mettre en valeur des espaces naturels dans le respect des sensibilités écologiques et paysagères comme la vallée de la Brenne, les bords du Cher, de la Loire, l'étang de Monnaie, etc.
- Développer l'offre de baignade et loisirs nautiques
- Structurer les parcours de randonnées pédestres et cyclistes
- Qualifier et diversifier l'offre d'hébergement (exemple : hébergement insolite) dans le respect des sensibilités écologiques et paysagères

En cours de travail

4 - DES VOCATIONS DIFFERENCIEES POUR DES TERRITOIRES CONTRASTES

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

Enjeux :

- L'identité des différents espaces
- L'unité de la communauté Touraine-Est Vallées

La rédaction de cette partie va évoluer car elle va s'enrichir :

- *D'une partie de l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation*
- *D'autre partie de l'élaboration du zonage et du règlement*

4.1 Entre Loire et Cher, un territoire urbain qui poursuit son développement dans la continuité du cœur métropolitain (*Montlouis-sur-Loire et La Ville-aux-Dames*)

Un territoire urbain dans la continuité du cœur de l'Agglomération Tourangelle auquel il est raccordé par des infrastructures routières et ferroviaires. Un territoire qui se développe malgré la présence d'un risque d'inondation et du vignoble.

Enjeux :

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

ORIENTATIONS :

Organiser le développement résidentiel par une densification des quartiers existants et par des extensions dans la continuité des projets déjà engagés :

- Mettre en valeur les centres-villes
- Une densification maîtrisée et différenciée selon les espaces :
 - > Poursuivre la densification des centres villes élargis et l'accompagner par une qualité renforcée des espaces publics, du végétal et du patrimoine
 - > Organiser la densification douce de certains quartiers dans leur respect de leurs caractéristiques bâties et végétales
 - > Limiter fortement les nouvelles constructions dans les quartiers éloignés du centre-ville de Montlouis-sur-Loire afin de protéger l'activité agricole et les paysages
- Construire des logements diversifiés, du collectif à l'habitat individuel dense, dans le quartier des Hauts de Montlouis
- Favoriser la mixité des fonctions en requalifiant les pôles commerciaux de proximité de Montlouis-sur-Loire et en renforçant l'offre d'équipements de proximité à la Ville-aux-Dames (cimetière, pôle d'équipements) et de Montlouis-sur-Loire (cimetière)
- Renouveler les formes urbaines et architecturales permettant la prise en compte du risque d'inondation, particulièrement à la Ville-aux-Dames située intégralement en zone inondable

Renforcer le développement économique

- Restructurer et densifier les zones d'activités anciennes
- Prévoir de nouveaux espaces hors zone inondable sur la commune de Montlouis-sur-Loire avec, en particulier, la poursuite du projet de Qualiparc

S'appuyer sur le paysage et le patrimoine pour faire projet

- Conforter les trames paysagères existantes, ponctuées de parcs ou jardins publics, de cœurs d'îlot et jardins privés, supports de circulations douces, d'accès aux équipements, aux centres et aux grands espaces naturels (Loire, bois de la Bourdaisière, forêt alluviale de la Ville-aux-Dames, espaces agricoles)
- Améliorer la qualité des entrées de ville, composantes du paysage du Val de Loire
 - > Créer un seuil autour de la mairie le long de l'avenue Jeanne d'Arc en renforçant la présence d'équipements, services et commerces et en requalifiant sur le long terme les espaces publics et l'ensemble du tissu bâti de part et d'autre de cette séquence
 - > Améliorer la qualité paysagère et architecturale des entrées de ville économiques de Montlouis-sur-Loire : les zones d'activité de Coneuil et de Thuisseau-Ormeaux
- Mettre en valeur les coteaux belvédères sur le Val

Renforcer les dessertes ferroviaires en prévoyant la création d'une halte ferroviaire à la Ville-aux-Dame et en améliorant l'accessibilité aux gares de Montlouis-sur-Loire

Envoyé en préfecture le 27/12/2023

Reçu en préfecture le 27/12/2023

Publié le 28/12/2023



ID : 037-200073161-20231221-DEL146_2023-DE

En cours de travail

4.2 Le Sud-Cher, un territoire périurbain résidentiel à équiper, mailler et densifier (Larcay, Véretz et Azay-sur-Cher)

La RD976 qui emprunte la vallée du Cher constitue un axe de développement résidentiel de l'Agglomération Tourangelle. Ce territoire est multipolarisé au sein du tissu urbain mais sans fonction de service et d'équipement rayonnant au-delà.

Enjeux :

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

ORIENTATIONS :

Prolonger la vocation résidentielle de ces communes en prévoyant un développement résidentiel équilibré sur le territoire

- Maintenir la vitalité des centres-bourgs anciens
- S'appuyer (ou renforcer) sur les polarités et sur les axes structurants des plateaux de chaque commune (rue de la Bergerie à Larcay, rue de la Guérinière à Véretz et rue du bourg Neuf à Azay-sur-Cher)
- Composer avec les vallons, les protéger, les renforcer :
 - > Poursuivre la constitution du Grand Bourg à Azay-sur-Cher autour du vallon d'Azay
 - > Rendre davantage lisible les vallons de Véretz imbriqués dans l'espace urbain (prolongement de la rue Chaude dans le quartier de la Guérinière et chemin des Ruaux)
 - > À Larcay, renforcer la trame verte par la création d'un espace vert public dans le vallon de la Bergerie
- Veiller à la cohabitation entre les activités économiques et résidentielles dans les secteurs de la Pidellerie (Véretz) et du May (Azay-sur-Cher)
- Permettre une imbrication entre les espaces bâtis et les espaces agro-naturels en maintenant des coupures d'urbanisation et en aménageant les lisières

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

- Poursuivre les projets des bords de Cher en veillant à la simplicité des aménagements afin de respecter le caractère naturel de la vallée et proposant une complémentarité des projets
- Poursuivre un développement mixte le long de la RD 976, un axe dynamique, en requalifiant les traversées des centres bourgs, qualifiant les entrées de ville et maintenant des ouvertures sur le grand paysage
- Renouveler, mutualiser et renforcer les équipements et services de proximité

Encourager l'usage de modes alternatifs à la voiture

- Mailler les centralités et les pôles d'équipements entre-deux en organisant des complémentarités et en créant des cheminements de circulations douces. A Veretz, il s'agira de développer un axe de plateau Est/Ouest reliant la polarité de la Guérinière et des écoles à la Pidellerie.
- Faciliter l'accès aux gares situées au Nord du Cher

4.3 Le Nord-Loire, un territoire viticole maillé par un réseau de villages et de petites villes (Vouvray, Vernou-sur-Brenne, Reugny et Chançay)

Le nord de la Loire est un territoire rural structuré par des vallées et soumis à des risques naturels. Les bourgs et les villages polarisent un territoire rural avec Vouvray comme polarité principale, chef-lieu de canton. Le développement résidentiel et économique y est modéré et préserve les richesses naturelles et viticoles.

Enjeux :

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

ORIENTATIONS :

Appuyer le développement sur des bourgs vivants

- Préserver et favoriser la vitalité commerciale des centres-bourgs
- Réhabiliter et construire les espaces vacants des centres-bourgs. Dans le centre de Vouvray, il s'agira de renouveler et densifier certains ilots le long de l'avenue Léon Brûle
- Réaliser des extensions limitées à proximité des centres, dans le respect des éléments patrimoniaux,
- Renouveler les formes urbaines et architecturales permettant la prise en compte des risques, particulièrement à Vernou-sur-Brenne et Vouvray
- Prendre en compte les spécificités de l'ancien village de Cousse à Vernou-sur-Brenne et du vallon de Mélotin à Reugny

Prévoir des espaces dédiés aux activités économiques

- Accueillir des entreprises locales, de l'artisanat et des services notamment par la création de petits sites d'activités à Chançay, Reugny et Vernou-sur-Brenne tout en prenant soin de limiter les nuisances et leur impact dans le paysage
- Densifier et étendre la zone d'activité de l'Etang Vignon à Vouvray, espace économique attractif et dynamique de Touraine-Est Vallées
- Implanter le Da Vinci Lab, centre de recherche dans le parc du château de Louis de la Vallière en veillant à son intégration paysagère et au respect de l'environnement naturel
- Préserver les terres agricoles et viticoles et permettre dans les zones d'activités de recevoir les constructions viticoles qui ne pourraient s'insérer dans les vallons ou à proximité des sites existants.

Mettre en valeur les vallées et leurs vallons

- Renforcer le lien entre le centre de Vouvray et la vallée de la Loire et la Cisse par la requalification de ses entrées de villes, par l'aménagement de liaisons douces, par l'accessibilité de certains espaces naturel rendus publics
- Poursuivre la dynamique d'aménagement en cours sur la vallée de la Brenne (espaces publics, de cheminements) respectueuse des paysages et de la biodiversité
- Préserver l'identité patrimoniale des vallons en conciliant et maîtrisant l'implantation des activités viticoles et de l'habitat
- Mettre en valeur les coteaux belvédères sur le Val

4.4 Monnaie, une petite ville au seuil de la métropole

Monnaie est un bourg du plateau nord de l'Agglomération Tourangelle qui bénéficie d'une très bonne accessibilité : RD910 qui traverse le bourg, proximité d'un échangeur autoroutier, potentiellement le développement d'une gare.

Cependant, à ce jour, son développement économique est demeuré limité malgré sa situation sur la RD910 dans la continuité des sites économiques de la métropole de Tours.

Enjeux :

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

ORIENTATIONS :

Accueillir une population nouvelle dans le bourg :

- Restructuration des abords de la RD910 afin d'y accueillir les logements, équipements et services nécessaires à la qualité de la vie urbaine et de construire une façade urbaine valorisante.
- Réaliser des extensions limitées proches du centre
- Améliorer et renforcer l'offre d'équipements de proximité dans un cadre très paysager de qualité autour du lac et proche de la Petite Choisille
- Développer un projet mixte autour de la gare qui allie urbanisation et amélioration de l'accessibilité

S'inscrire dans la dynamique du développement économique de la Métropole à court, moyen et long terme

- Aménager des sites d'activités en renouvellement ou en extension en continuité des sites existants bénéficiant de l'accessibilité à la départementale
- À plus long terme, participer aux réflexions et au développement économique porté par l'axe de la RD910 et prévoir l'infrastructure routière nécessaire à un tel développement (élargissement de la Barre du Fresne).

PLUi de TEV

DES VOCATIONS DIFFÉRENCIÉES POUR DES TERRITOIRES CONTRASTÉS

