

atu

Villes, villages, bourgs

dans le périmètre du SCOT
de l'agglomération tourangelle

Une typologie du bâti pour connaître l'histoire, et construire l'avenir

Décembre 2008



atu.
Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

2



TYPOLOGIE DES VILLES, VILLAGES ET BOURGS

3

Les références historiques sont tirées des ouvrages suivants :

DION Roger, Histoire des levées de la Loire, Paris, 1961.

Dictionnaire des communes de Touraine, Éditions C.L.D., Chambray-lès-Tours, 1987,
sous la direction de COUDERC Jean-Mary,

SOMMAIRE

Analyse des villes qui forment le noyau urbain de l'agglomération	11
VILLAGES DE VALLÉE	13
Village endigué construit dans la varenne :	13
Tours centre, La Riche, Saint-Pierre-des-Corps, La Ville-aux-Dames	
Village de confluence construit en pied de coteau :	14
Saint-Cyr-sur-Loire, Saint-Avertin	
VILLAGES DE PLATEAU	15
Village groupé :	15
Chambray-lès-Tours, Joué lès Tours, Ballan-Miré, Fondettes	
Analyse des villages hors noyau urbain de l'agglomération	17
VILLAGES DE VALLÉE	18
Village de varenne construit sur la levée de la Loire :	18
Berthenay, Saint-Genouph	
Village linéaire en pied de coteau :	18
Val de Loire : Saint-Etienne-de-Chigny	
Vallée du Cher : Larçay, Savonnières	
Vallée de la Brenne : Chançay	
Village de confluence construit en pied de coteau :	19
Val de Loire : Luynes, Rochecorbon, Vouvray, Vernou-sur-Brenne	
Vallée du Cher : Véretz, Azay-sur-Cher, Villandry	
Vallée de la Brenne : Reugny	
Village construit à flanc de coteau :	20
Vallée de l'Indre : Artannes-sur-Indre, Monts, Montbazou, Veigné, Esvres-sur-Indre, Truyes	
VILLAGES DE PLATEAU	22
Village groupé :	22
Au Nord de la Loire : Parçay-Meslay, Notre-Dame-d'Oé, Chanceaux-sur-Choisille	
Entre Loire et Cher : Montlouis-sur-Loire	
Au Sud du Cher : Druye	
Village linéaire :	23
Au Nord de la Loire : La Membrolle-sur-Choisille, Monnaie	
Au Sud de l'Indre : Saint-Branches, Sorigny	
Village organisé en noyaux liés à la présence de l'eau :	24
Au Nord de la Loire : Mettray	

POURQUOI DRESSER UNE TYPOLOGIE DES VILLES, VILLAGES ET BOURGS ?

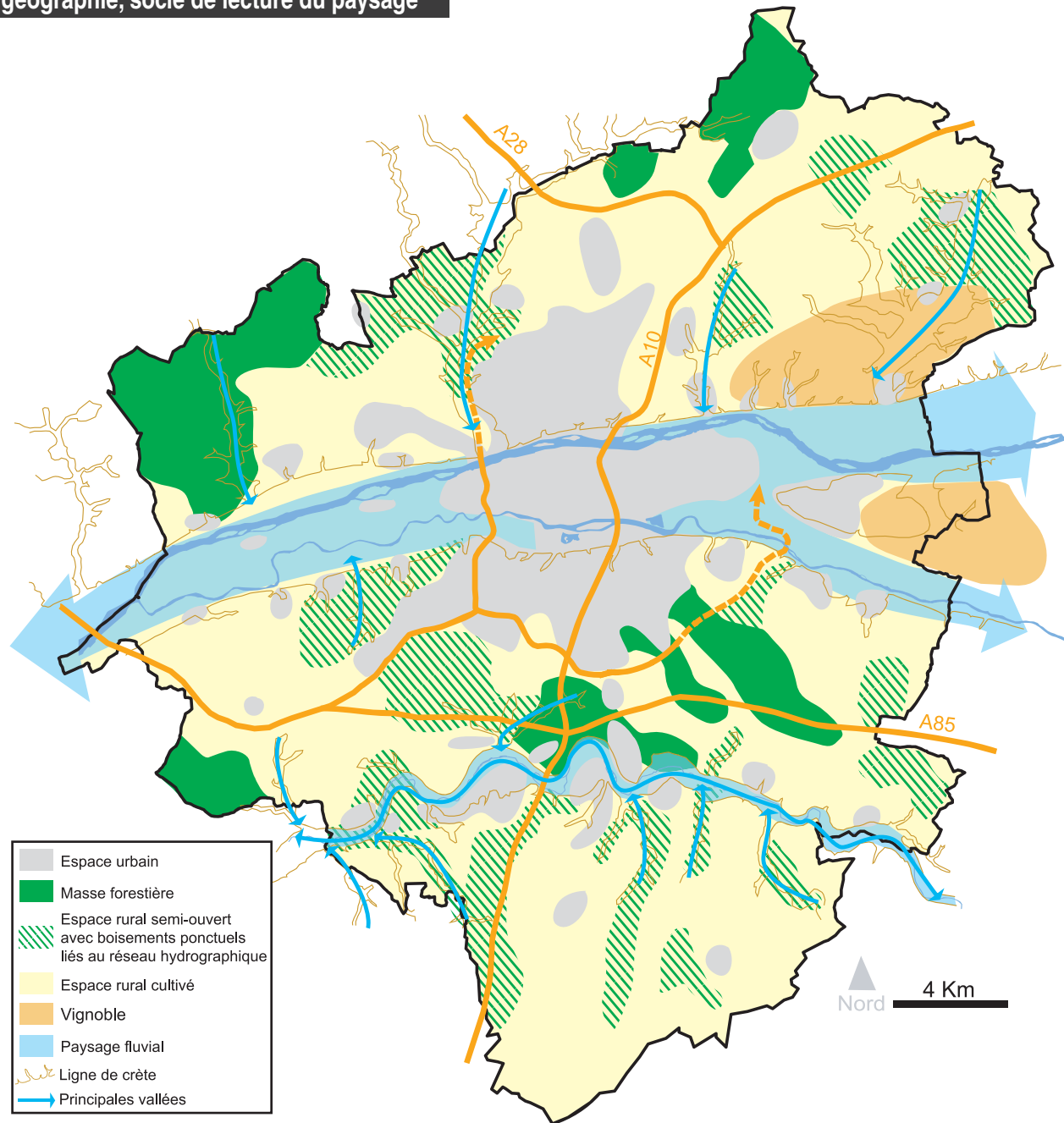
Les dynamiques de développement sont de plus en plus fondées sur des motifs de qualité de vie, d'offre urbaine valorisante, d'identité partagée. La qualité du cadre de vie est le résultat de la géographie, socle des paysages, et de l'histoire où l'homme au fil des siècles a façonné son environnement.

La connaissance historique de la typologie des bourgs apparaît comme une des clés de lecture qui permet d'envisager le développement des villes et villages en intelligence avec leur contexte, leur qualité, leur identité. Dresser ces portraits types des villes, villages et bourgs, c'est connaître le patrimoine génétique de chacun, en esquisser les caractéristiques communes pour partager un référentiel des évolutions à venir.

Cette étude, réalisée à partir d'une enquête de terrain, permettra de cerner la responsabilité de chacun dans un projet de territoire partagé.

Villes, villages, bourgs dans le périmètre du SCOT de l'agglomération tourangelle

La géographie, socle de lecture du paysage



Une urbanisation de vallée qui a progressivement gagné les plateaux

Les 40 villes et villages du SCOT ont souvent une origine liée aux vallées et aux coteaux. La présence fréquente d'un habitat troglodytique le long des vals de Loire et du Cher et sur quelques vallées secondaires en témoigne. D'ingénieux travaux : tertres, turcies, digues, canaux, déversoirs... ont permis à l'homme de s'installer et d'approprier ces paysages que les événements naturels rendaient imprévisibles.

Contrairement à la Loire, l'Indre n'est pas endiguée, bourgs et villages se sont développés sur ses versants moins abrupts que ceux de la Loire et du Cher. Néanmoins, les liens avec la rivière restent forts. L'aménagement de nombreux biefs, la présence de moulins, de châteaux et de demeures bourgeoises apportent une qualité paysagère certaine. Toutefois, depuis plusieurs années, les peupleraies plus ou moins entretenues appauvrissent et referment peu à peu ce paysage fluvial. Tout comme dans les vallées de la Loire et du Cher, les inondations ont contraint le développement des bourgs vers les hauteurs et les plateaux.

Un urbanisme banalisé en rupture avec la géographie

Si les anciens construisaient en intelligence avec la topographie, les tendances de développement actuelles vont souvent à l'encontre de ces premières logiques d'implantation rendant presque illisible la géographie du site. Le constat est généralement le même : un habitat ancien regroupé et un habitat plus récent de maisons individuelles posées au milieu d'une parcelle en rupture avec le noyau ancien. Ces extensions urbaines qu'elles soient construites au cœur de vallées ou sur les plateaux se ressemblent, l'approche des villes et villages devient normalisée...

La typologie des bourgs

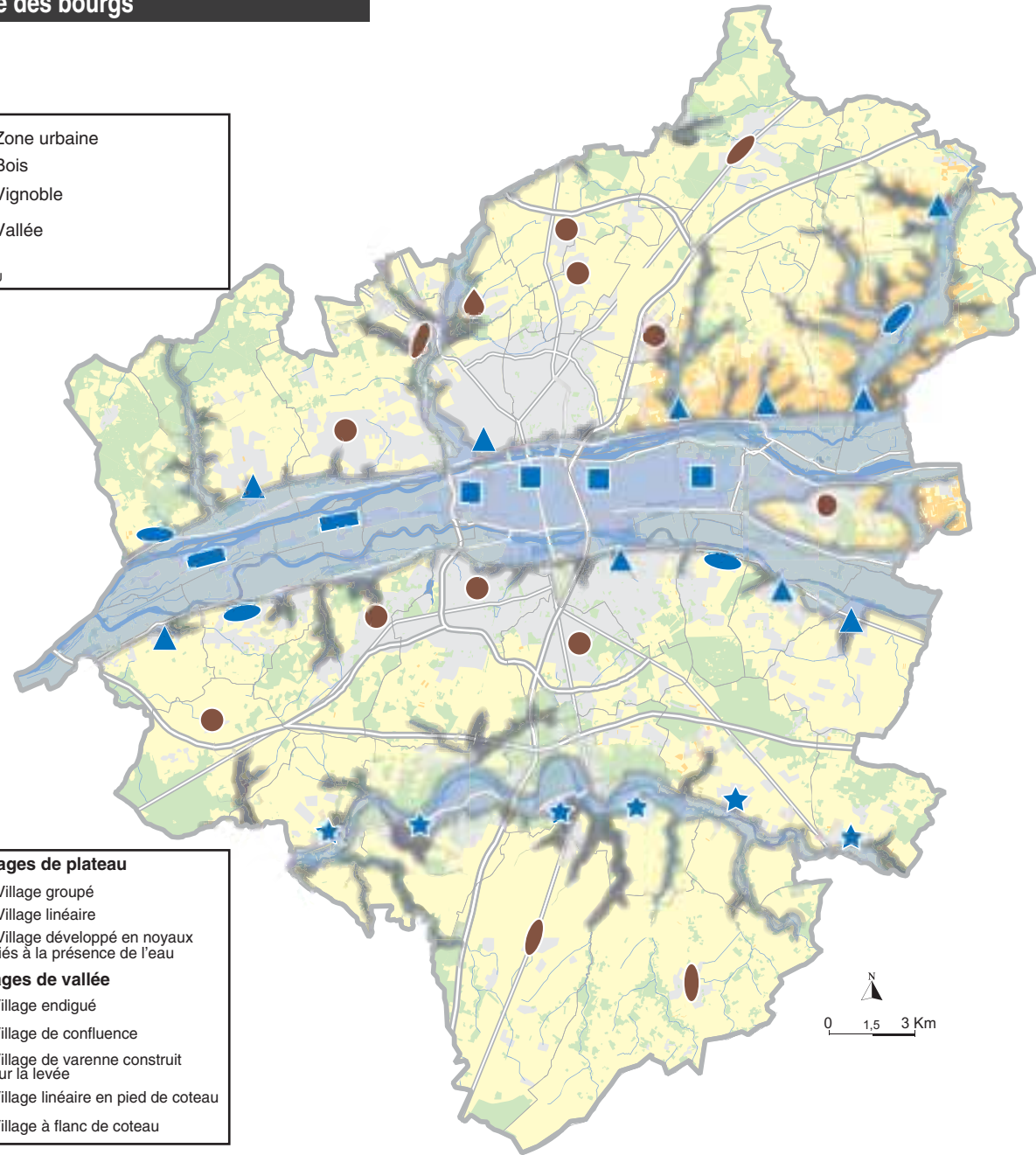
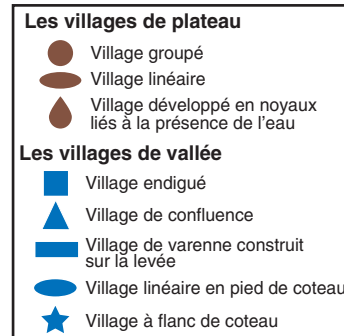
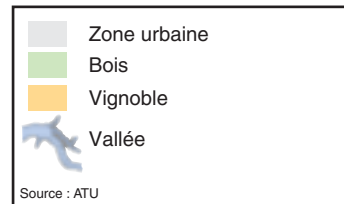
La construction de zones d'activités ou commerciales ponctuant les grands axes de circulation et les entrées des villages et villes, est un autre phénomène qui contribue à banaliser les silhouettes urbaines. Il s'agit d'un urbanisme spécifique qui a un fort impact dans le paysage. Certains sites d'activités sont aujourd'hui en mutation ou en extension, leur évolution est l'occasion de redonner une image plus qualitative en prenant en compte les perspectives sur le grand paysage, l'implantation du bâti, l'organisation des stationnements, la trame végétale du site...

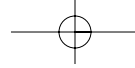
Les différentes typologies des villes et villages du SCOT

Dans le présent ouvrage, c'est la prise en compte de la "micro géographie" (site d'implantation des premières habitations) et l'organisation spatiale des noyaux anciens qui déterminent la typologie des villages. Ce terme de "village" sera donc utilisé même si aujourd'hui les traces de l'ancien bourg sont très restreintes et que le statut de village est passé à celui de ville.

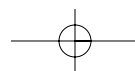
Les 40 communes du SCOT se divisent en deux grands groupes : les villages de vallée et les villages de plateau. 26 bourgs appartiennent au premier et 14 au second.

Schématiquement ces deux grands groupes se divisent en 8 typologies différentes (cf. plan "la typologie des bourgs")





10



ANALYSE DES VILLES QUI FORMENT LE NOYAU URBAIN DE L'AGGLOMÉRATION

VILLAGES DE VALLÉE

VILLAGE ENDIGUÉ CONSTRUIT DANS LA VARENNE

VILLAGE DE CONFLUENCE CONSTRUIT EN PIED DE COTEAU

VILLAGES DE PLATEAU

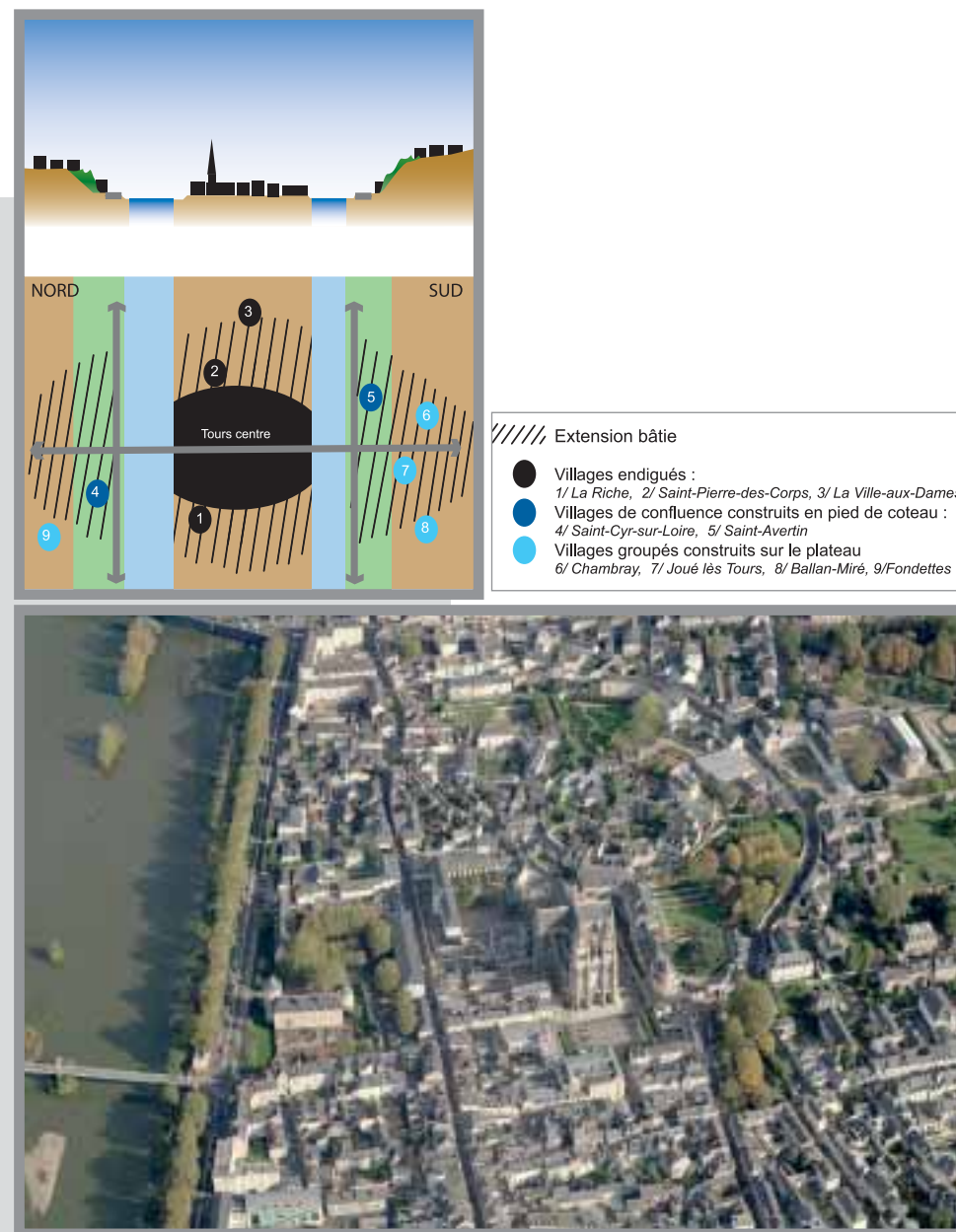
VILLAGE GROUPÉ

Villes, villages, bourgs dans le périmètre du SCOT de l'agglomération tourangelle

Il est difficile de faire une coupure franche entre ce qui est communément appelé “le noyau urbain” comprenant plusieurs communes d'origine différente, et le reste du territoire plus rural. Dans l'analyse des typologies, préciser cette appartenance ou non des communes au noyau urbain semble nécessaire. Cette dernière n'est pas liée à la notion de bassin d'emplois ou aux limites d'EPCI mais plutôt à la cohérence paysagère. Ce sont les coupures physiques dans la continuité du tissu bâti (voies ferrées, grandes infrastructures, cours d'eau, espaces agricoles...) et les caractéristiques plus ou moins urbaines des villes qui ont déterminé leur appartenance ou non au noyau de l'agglomération. Selon ces critères, ce dernier regroupe en plus de Tours, neuf villes : La Riche, Saint-Pierre-des-Corps, La Ville-aux-Dames, Saint-Cyr-sur-Loire, Saint-Avertin, Fondettes, Ballan-Miré, Joué lès Tours et Chambray-lès-Tours.

Ces villes se retrouvent dans deux grands groupes : villages de vallée ou villages de plateau. Aujourd'hui, les limites entre ces villes ne sont plus lisibles, le tissu urbain et la trame viaire sont continus mais les noyaux anciens, encore visibles, sont de typologies diverses comme l'illustre le croquis ci-contre.

Le noyau ancien de Tours construit sur une butte naturelle insubmersible, les traces du rempart gallo-romain de la fin du IIIe ou du début du IVe siècle et l'enceinte plus importante construite au XIVe siècle sont toujours visibles dans la morphologie urbaine.



Tours centre

VILLAGES DE VALLÉE

VILLAGE ENDIGUÉ CONSTRUIT DANS LA VARENNE :

**Tours centre,
La Riche,
Saint-Pierre-des-Corps,
La Ville-aux-Dames**

Caractéristiques principales : **noyau ancien développé sur un micro relief.**

A l'exception de Tours, il reste très peu de traces des premières habitations qui se trouvaient dans la varenne. La deuxième guerre a effacé une grande partie du tissu ancien principalement sur Saint-Pierre-des-Corps. Au cours des siècles, la protection contre les inondations a suscité des travaux qui ont contribué à dessiner les limites des villages. L'enceinte construite à Tours au XIV^e siècle avait déjà comme vocation de protéger les habitants contre les débordements de la Loire. Jusqu'au milieu du XIX^e siècle, la digue (qui sera aussi support d'urbanisation) fut constamment rehaussée au fil des catastrophes pour être finalement consolidée vers 1879 permettant de passer du statut de village à celui de ville.

Tendances de développement : **renouvellement de la ville sur elle-même avec changement de destination du sol, peu de possibilités d'extension.**

Ces villes construites dans la varenne sont réglementées par le PPRI qui limite les extensions urbaines. Aussi, des parcelles maraîchères, des grandes propriétés, ou des îlots liés à des entreprises ou des équipements mutent peu à peu vers des programmes mixtes (principalement sur Tours, Saint-Pierre-des-Corps et La Riche). Les villes traduisent dans leur PLU les exigences urbanistiques induites par le caractère inondable de la varenne bien que cette réalité soit encore peu visible dans l'architecture.

Saint-Pierre-des-Corps



La Ville-aux-Dames La Riche

Villes, villages, bourgs dans le périmètre du SCOT de l'agglomération tourangelle

VILLAGES DE VALLÉE

VILLAGE DE CONFLUENCE CONSTRUIT EN PIED DE COTEAU :

Saint-Cyr-sur-Loire
Saint-Avertin

Caractéristiques principales :
noyau ancien très réduit
(par rapport à l'étendue de la ville actuelle) implanté
dans le val de Loire ou du Cher, à la confluence
de vallons secondaires.

Le vallon de la Camusière à Saint-Avertin et l'ancienne vallée sèche à Saint-Cyr-sur-Loire où se sont installés à l'origine marins et pêcheurs, étaient peu propices au développement du fait de leur exigüité. Toutefois, ces vallons demeurent des accès importants vers les plateaux. Sur la rive Nord de la Loire, les anciens villages de Sainte-Radegonde et Saint-Symphorien présentent les mêmes caractéristiques. Ils constituent des quartiers de Tours mais leur noyau ancien se distingue encore clairement dans le tissu urbain.

Tendances de développement :
développement sur le plateau
avec un pourcentage important
de pavillons.

Ce type d'urbanisme a constamment gagné sur des espaces agricoles dont l'évolution est fragilisée par les effets induits de la ville. A Saint-Cyr-sur-Loire, le périphérique, la vallée de la Choisille (secteur inondable) et la voie ferrée constituent des limites au développement de la ville. Au Nord, la RD938 (route du Mans), qui traverse la zone commerciale, est l'une des entrées de ville les plus importantes de l'agglomération, elle suscite un développement considérable.

Le plateau de Saint-Avertin est peu contraignant pour l'urbanisation sauf au Sud, où la ligne TGV Atlantique et les boisements représentent des limites à l'étalement de l'agglomération.

Saint-Cyr-sur-Loire



Saint-Avertin

VILLAGES DE PLATEAU

VILLAGE GROUPÉ :

**Chambray-lès-Tours,
Joué lès Tours,
Ballan-Miré,
Fondettes**

Caractéristiques principales : noyau ancien groupé et peu étendu.

Pour ces communes, le centre ancien très réduit est souvent modifié par un volume bâti contemporain, telle qu'une nouvelle mairie, parfois accolée à une partie ancienne. Cet élément de modernité fait oublier la modestie d'un tissu resserré. D'importants boisements (principalement au Sud de l'agglomération) et des vallées (la Choisille à Fondettes, le Pissot entre Joué les Tours et Ballan-Miré, le Tailhar à Joué les Tours) caractérisent le paysage de ces villes. Ces coupures naturelles, parfois limites communales, constituent des éléments d'identité de l'agglomération tourangelle.

Tendances de développement : urbanisation le long des axes d'entrée d'agglomération.

L'étalement pavillonnaire et le développement de nombreux secteurs d'activités ont peu à peu rapproché ces villes. Cette tendance se poursuit jusqu'à confondre leurs limites avec la ville mère "Tours". Les documents d'urbanisme actuels prévoient l'implantation d'importantes zones d'activités (Joué les Tours, Ballan-Miré, Chambray-les-Tours, Fondettes) ou de quartiers mixtes (le secteur Sud de Joué les Tours en cours de projet) qui déplaceront certaines "portes d'entrée" de l'agglomération et modifieront considérablement le paysage agricole périurbain.

Tout comme pour les autres villes de l'agglomération, le manque de diversité dans les formes urbaines et dans le traitement des entrées de ville a contribué à banaliser le paysage périurbain. Toutefois, ce territoire à la limite des villes révèle des qualités paysagères et des composantes naturelles (vallons, boisements, unités agricoles...) qui sont autant "d'accroches" à prendre en compte dans la composition des extensions futures.

Chambray-lès-Tours



Joué lès Tours



Ballan-Miré



Fondettes

Villes, villages, bourgs dans le périmètre du SCOT de l'agglomération tourangelles

ORIENTATIONS ET ENJEUX DES VILLES DU NOYAU URBAIN DE L'AGGLOMÉRATION

16

L'organisation du tissu urbain montre que les limites entre les villes de l'agglomération ne sont plus lisibles sauf si ces dernières s'appuient sur des composantes paysagères : vallon, ruisseau, boisement...

La lecture de la géographie, la mise en valeur des "villages" d'origine représentent des enjeux identitaires évidents mais l'objectif principal est bien de considérer l'agglomération comme un système global avec :

- ses repères (architectural, paysagé, historique),
- la complémentarité des fonctions (équipements, services, commerces, habitat...) et des réseaux (circulations douces, transport collectif...),
- la mixité des tissus urbains...

A partir d'un système global cohérent dans sa structure et son fonctionnement, la qualité urbaine doit se décliner à différentes échelles et s'exprimer par :

- de nouvelles formes en extension et en renouvellement urbain,
- un maillage lié aux différents modes de déplacement,
- des entrées de ville hiérarchisées et qualifiées,
- la préservation de points de vue stratégiques permettant de "lire le grand paysage",
- le développement d'une trame verte et bleue, support de projet, de biodiversité mais aussi de loisirs,
- le traitement des "franges urbaines" et la complémentarité entre projet urbain et projet rural,
- le développement d'une agriculture périurbaine en lien avec la proximité de la ville (type de culture, points de vente...),
- etc.



ANALYSE DES VILLAGES HORS NOYAU URBAIN DE L'AGGLOMÉRATION

VILLAGES DE VALLÉE

VILLAGE DE VARENNE CONSTRUIT SUR LA LEVÉE DE LA LOIRE

VILLAGE LINÉAIRE EN PIED DE COTEAU

VILLAGE DE CONFLUENCE CONSTRUIT EN PIED DE COTEAU

VILLAGE CONSTRUIT À FLANC DE COTEAU

VILLAGES DE PLATEAU

VILLAGE GROUPÉ

VILLAGE LINÉAIRE

VILLAGE ORGANISÉ EN NOYAUX LIÉS À LA PRÉSENCE DE L'EAU

Villes, villages, bourgs dans le périmètre du SCOT de l'agglomération tourangelle

Le territoire rural compte 30 villes ou villages implantés en majeure partie le long de la Loire (7), du Cher (5) et de l'Indre (6). Sur le reste du territoire, 12 villages se sont développés en lien avec des affluents secondaires ou sur les plateaux.

VILLAGES DE VALLÉE

VILLAGE DE VARENNE CONSTRUIT SUR LA LEVÉE DE LA LOIRE :

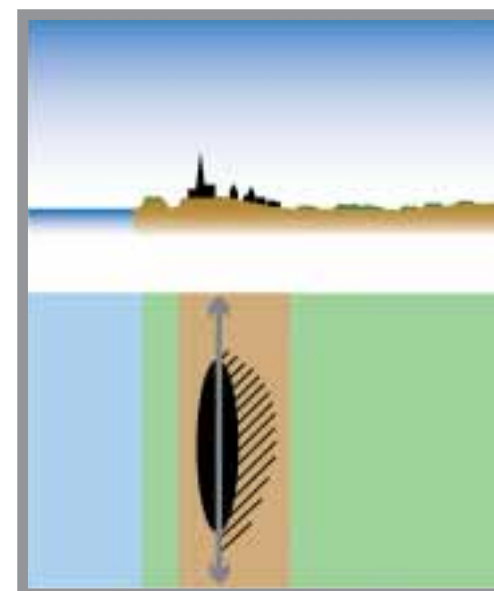
**Berthenay,
Saint-Genouph**

Caractéristiques principales : noyau ancien linéaire.

Le territoire de ces deux communes forme une presqu'île qui correspond à la confluence de la Loire et du Cher. Les deux levées enserrant la majeure partie de la presqu'île et constituent l'axe de desserte principal à partir duquel les villages se sont développés. Le relief de ces levées est dû autant à l'homme qu'à la nature. Au cours des siècles, la Loire et le Cher ont déposé leurs alluvions près des rives formant des bourrelets que les hommes ont constamment rehaussés pour se mettre à l'abri des inondations. Les deux villages sont protégés par une deuxième digue qui longe l'arrière du noyau ancien construit sur la digue principal, l'entre-deux est occupé par des jardins potagers.

Tendances de développement : urbanisation pavillonnaire récente sur d'anciens chemins parallèles au bourg.

Compte tenu des contraintes, ces villages se sont peu développés et les PLU actuels affichent les dernières parcelles urbanisables autorisées par le PPRI. Toutefois, la proximité de Tours et la qualité patrimoniale et paysagère du site en font un lieu de promenade exceptionnel.



■ Bourg ancien
//// Extension bâtie

VILLAGE LINÉAIRE EN PIED DE COTEAU :

**Val de Loire : Saint-Etienne-de-Chigny
Vallée du Cher : Larçay, Savonnières
Vallée de la Brenne : Chançay**

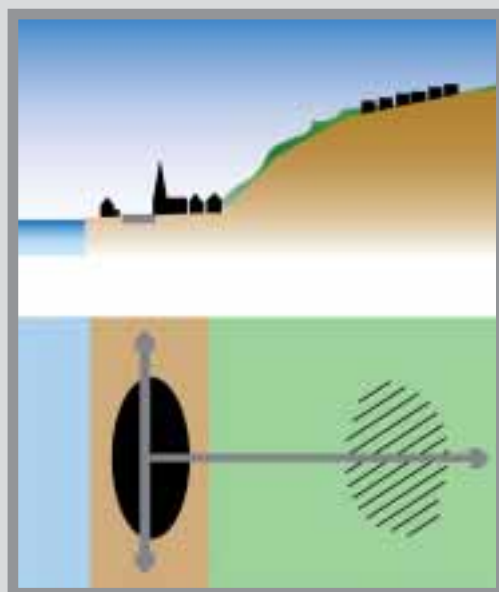
Caractéristiques principales : noyau ancien linéaire construit en pied de coteau souvent accompagné d'un habitat troglodytique.

Les bourgs anciens sont presque déconnectés des développements récents du plateau.

Tendances de développement : urbanisation sur le plateau sous forme de lotissements pavillonnaires.

Ce développement a entraîné la création de pôles secondaires sur le plateau (Saint-Etienne-de-Chigny, Larçay, Savonnières) alors que les bords de Loire et du Cher ont accueilli zones de loisirs et campings. Ces opérations récentes, construites en ligne de crête, ont parfois des impacts forts à l'échelle du "grand paysage".

A l'extrémité Est du territoire, sur la commune de Chançay, la topographie et le vignoble ont limité le développement à un seul secteur complètement détaché du bourg et à flanc de coteau. Cette dernière caractéristique offre de belles perspectives sur la vallée de la Brenne.



■ Bourg ancien
//// Extension bâtie

VILLAGE DE CONFLUENCE CONSTRUIT EN PIED DE COTEAU :

**Val de Loire : Luynes, Rochecorbon,
Vouvray, Vernou-sur-Brenne**

Vallée du Cher :

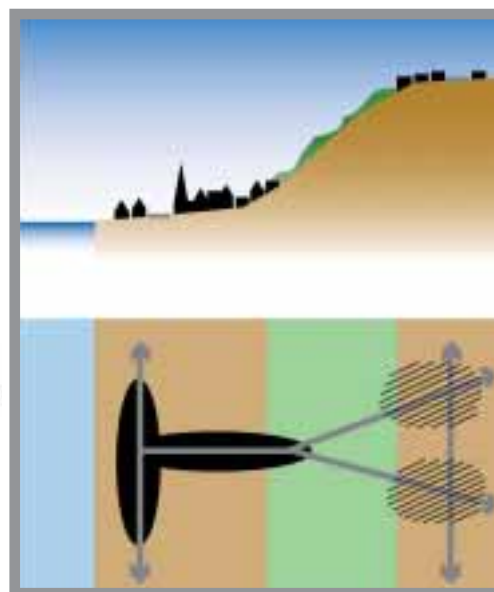
Véretz, Azay-sur-Cher, Villandry

Vallée de la Brenne :

Reugny

Caractéristiques principales : noyau ancien construit en T sur deux principaux axes.

Le premier est parallèle au cours d'eau principal et le second remonte un vallon secondaire. La présence d'habitat troglodytique fait référence à une occupation très ancienne.



■ Bourg ancien
//// Extension bâtie

Tendances de développement : urbanisation atteignant le plateau par un ou plusieurs vallons secondaires.

Les bourgs de Luynes, Véretz, Azay-sur-Cher ont un développement relativement important par rapport à la superficie du bourg ancien. L'urbanisation récente sous forme de grappes pavillonnaires n'a pas su tirer partie des perspectives sur le val ce qui rend la morphologie urbaine peu lisible.

Le développement des villages du Vouvrillon (protégés par le vignoble AOC) est plus modeste avec une urbanisation restreinte qui s'étiole le long de petits vallons secondaires.

Reugny, village patrimonial de grande qualité implanté dans un vallon assez boisé, n'a qu'une extension récente construite au cœur d'une clairière sur le plateau.

Dans ces paysages de vallon, l'urbanisation pavillonnaire contraste avec l'habitat ancien qui respectait davantage le site et sa topographie. Il en va de même pour les constructions qui apparaissent en ligne de crête.

Villes, villages, bourgs dans le périmètre du SCOT de l'agglomération tourangelle

VILLAGE CONSTRUIT À FLANC DE COTEAU :

Vallée de l'Indre :

Artannes-sur-Indre, Monts, Montbazon, Veigné, Esvres-sur-Indre, Truyes

Caractéristiques principales :

noyau ancien peu étendu, groupé ou plus rarement linéaire avec souvent un hameau sur la rive opposée.

Ces villages se sont implantés à la limite de la plaine inondable de l'Indre. Le tissu ancien est très resserré et tramé de venelles en pente laissant parfois échapper des perspectives vers l'Indre. La présence de nombreux moulins confirme les liens étroits avec la rivière. Les hameaux construits sur l'autre rive laissent supposer des traversées anciennes qui sont matérialisées aujourd'hui par des ponts. La plupart de ces hameaux se sont peu développés à l'exception de Montbazon et Veigné, où ils sont englobés dans le tissu urbain. La proximité de Truyes et de Cormery (village hors SCOT sur la rive Sud de l'Indre) en fait un cas similaire. Truyes était considéré comme le faubourg de Cormery, qui s'est développé avec la construction de son abbatale à partir du XI^e siècle.

Tendances de développement :

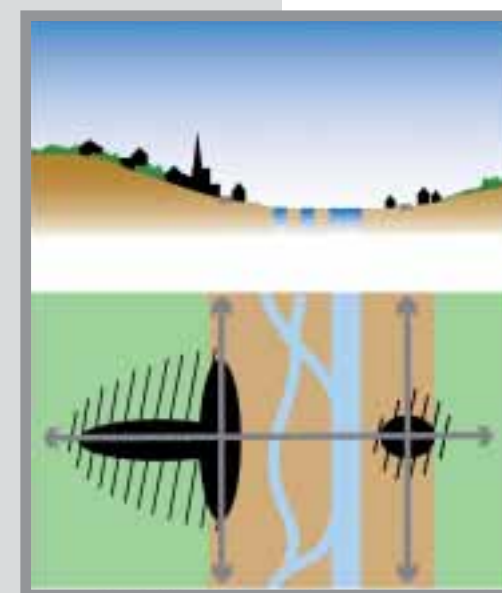
urbanisation en grappes intercalées entre les boisements qui accompagnent les pentes douces de la vallée de l'Indre.

La superficie urbanisée de ces communes a beaucoup augmenté ces dernières années avec des opérations majoritairement de type pavillonnaire. En complément de leur centre ancien, Monts, Montbazon, Veigné et Esvres-sur-Indre ont développé d'autres pôles avec commerces et/ou équipements en lien avec une opération importante et la proximité d'un axe majeur.

La ville de Monts s'est particulièrement étendue conséquemment à la présence du Centre d'Études Atomiques. Les nombreuses opérations construites à flanc de coteau ont dessiné un tissu urbain sans hiérarchie du réseau viaire et avec peu de repères.

Les bourgs de Truyes et Artannes-sur-Indre, respectivement aux extrémités Est et Ouest de la vallée, sont restés plus modestes. Truyes a connu jusqu'aux années soixante-dix un développement pavillonnaire modeste qui s'est accru à partir des années 80. A contrario, Artannes-sur-Indre connaît plutôt un déclin jusqu'aux années 80, puis, des pavillons gagnent peu à peu les hauteurs du plateau. Dans les deux cas, le parcellaire du bourg ancien offre des possibilités de renouvellement urbain.

Pour l'ensemble des bourgs de la vallée, l'Indre est de moins en moins visible à partir des plateaux. Les deux principales causes sont les plantations de peupliers qui banalisent la plaine alluviale et la construction d'Est en Ouest de la ligne de crête qui peu à peu ferme les perspectives sur la vallée.



■ Bourg ancien
 // Extension bâtie

ORIENTATIONS ET ENJEUX DES VILLAGES DE VALLÉE HORS NOYAU URBAIN DE L'AGGLOMÉRATION

La topographie est à l'origine de la diversité de ces villages, aussi le respect du site est un enjeu primordial, il devra s'exprimer au travers de :

- l'économie de l'espace agricole et le développement de formes urbaines respectueuses du site et adaptées à la géographie (à flanc de coteau, dans les vals ou sur les plateaux),
- le développement des circulations douces en cœur de bourg et en lien avec les boucles de pays, le réseau d'agglomération et la Loire à vélo.

Dans les opérations d'urbanisme de plateau :

- le maintien ou la création de perspectives vers la vallée,
- la valorisation de la ligne de crête par des projets qui contribuent à l'identité du site.

Dans les vallées :

- la prise en compte dans la forme urbaine et dans l'architecture du caractère inondable du site,
- la mise en valeur des paysages fluviaux : aménagements respectueux du milieu, actions pédagogiques...
- la pérennité d'une agriculture écologiquement productive pour l'entretien et la gestion des secteurs inondables.



Villes, villages, bourgs dans le périmètre du SCOT de l'agglomération tourangelles

VILLAGES DE PLATEAU

VILLAGE GROUPE :

Au Nord de la Loire :

Parçay-Meslay, Notre-Dame-d'Oé, Chanceaux-sur-Choisille

Entre Loire et Cher : Montlouis-sur-Loire

Au Sud du Cher : Druye

Caractéristiques principales :

**noyau ancien de forme groupée
autour de l'église comme élément repère.**

Deux villages se sont installés à proximité de petits cours d'eau : le ruisseau de la Perrée à Notre-Dame-d'Oé et un ruisseau au cours non pérenne à Parçay-Meslay. Ces éléments naturels ont longtemps servi de limite au développement des bourgs.

Le village de Montlouis-sur-Loire occupe un site privilégié en promontoire sur la Loire mais un habitat troglodytique est présent sur tout le pourtour de la pointe de Rochepinard.

Druye est un village modeste au cœur d'un paysage "d'open-field" (polyculture) dont le silo, près de la voie ferrée au Sud du bourg, constitue un repère.

Tendances de développement : urbanisation de type pavillonnaire en grappe ou le long des voies.

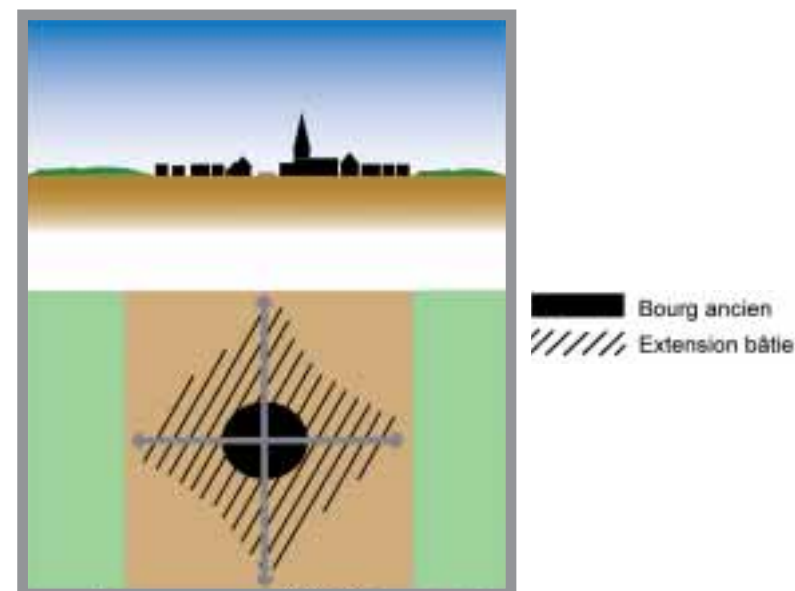
La proximité de l'agglomération et la présence d'infrastructures routières (dont l'A10, l'A28, la RD910, la RD29, la RD751...) ont largement contribué au développement de ces communes (à l'exception de Druye). L'urbanisation de Parçay-Meslay est contrainte par le vignoble implanté sur des pentes douces et par le boisement longeant le ruisseau. Au Sud, les maisons se sont alignées le long des chemins qui empruntent les replis du relief. Cette caractéristique a dessiné un urbanisme peu dense et relativement étendu. Au Nord, un terrain plat et la proximité de l'A10 ont favorisé le développement de petites opérations pavillonnaires et d'une zone d'activités.

Notre-Dame-d'Oé s'est étendu en s'affranchissant de la voie ferrée et du ruisseau si bien que le village est scindé aujourd'hui en 3 noyaux : au Nord de la voie ferrée, un quartier pavillonnaire, au centre, le bourg ancien avec peu de commerces et au Sud du ruisseau, un développement majoritairement pavillonnaire avec quelques collectifs, commerces et école.

Chanceaux-sur-Choisille a eu une croissance rapide avec un urbanisme classique d'opérations pavillonnaires. Certaines extensions présentent des formes urbaines un peu plus denses de type "maisons accolées".

Montlouis-sur-Loire connaît depuis plusieurs années une urbanisation importante groupée autour du noyau urbain et le long des voies qui irriguent le plateau. Ce phénomène a modifié considérablement le caractère rural de certains hameaux. Lors de l'élaboration de son PLU, la commune a choisi de maîtriser l'étalement urbain en classant une partie du vignoble en ZAP (zone agricole protégée).

Druye s'est très peu développé, mais les quelques opérations pavillonnaires récentes ont un fort impact dans ce paysage très ouvert.





VILLAGE LINÉAIRE :

Au Nord de la Loire :

La Membrolle-sur-Choisille, Monnaie

Au Sud de l'Indre :

Saint-Branches, Sorigny

Caractéristiques principales :

**village rue développé
sur un ou deux axes.**

Les centres anciens de La Membrolle-sur-Choisille et de Saint-Branches s'organisent le long d'une rue principale ponctuée de cours intérieures ou accompagnée d'une ancienne venelle en parallèle qui donnent un peu d'épaisseur au bourg ancien.

La typologie de Monnaie et Sorigny est légèrement différente. Ces villages s'organisaient autour d'une rue unique dont le développement s'est poursuivi, avec la création au cours des XVIIIe et XIXe siècles, d'un deuxième axe plus ou moins perpendiculaire à la rue d'origine. Ces voies plus récentes, sont les anciennes routes nationales qui traversent le département.

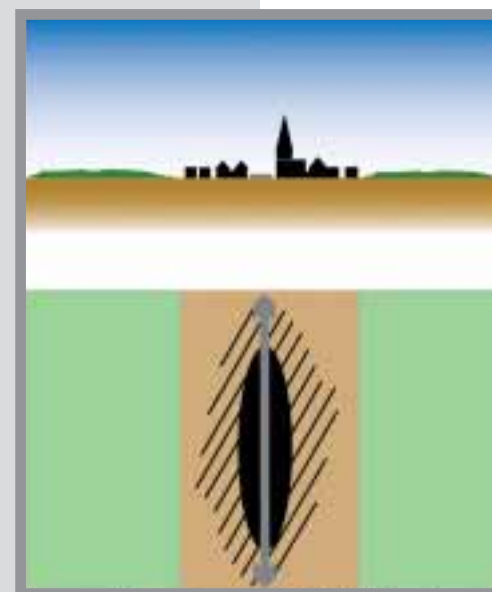
Tendances de développement :

**urbanisation de type "grappes pavillonnaires"
qui ont peu à peu donné une épaisseur
au tissu urbain.**

Les axes primaires des bourgs anciens sont encore très marqués mais la forme urbaine de l'ensemble est aujourd'hui plutôt étendue, principalement pour les communes près de l'agglomération.

Les nombreux affluents de la vallée de la Choisille apportent une certaine qualité paysagère aux communes de La Membrolle-sur-Choisille et Monnaie. Toutefois, tout comme les routes nationales qui traversent ces deux bourgs, ces cours d'eau ne représentent plus de limites pour l'urbanisation. Au-delà les opérations pavillonnaires développées sont relativement coupées du centre.

Étalés sur des axes de circulation très fréquentés, ces bourgs linéaires génèrent des problèmes de sécurité avec parfois des distances considérables entre le centre et les quartiers récents.



■ Bourg ancien
////// Extension bâtie

Villes, villages, bourgs dans le périmètre du SCOT de l'agglomération tourangelles

VILLAGE ORGANISÉ EN NOYAUX LIÉS À LA PRÉSENCE DE L'EAU

Au Nord de la Loire :
Mettray

Caractéristiques principales :

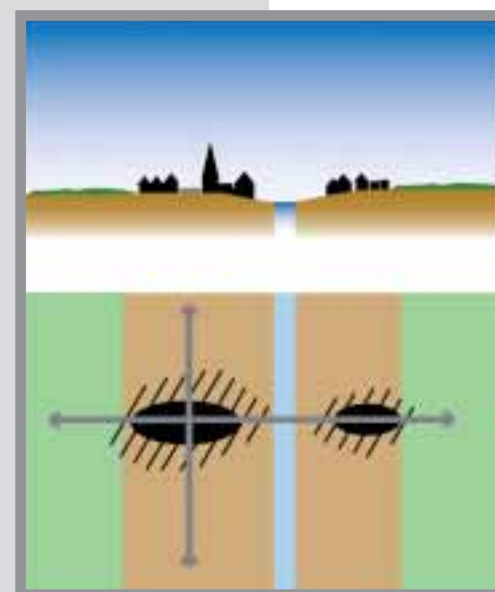
village développé en deux noyaux séparés par plusieurs bras de la vallée de la Choisille.

L'ensemble du village forme un triangle limité à l'Ouest et au Sud-Est par deux voies ferrées. Le noyau ancien, plutôt linéaire, se situe au Nord dans une boucle de la Choisille à mi-pente du coteau peu pentu et hors de la zone inondable. Le second noyau, au Sud de la Choisille, s'est développé sur l'axe de l'actuelle RD76 qui mène à La Membrolle-sur-Choisille. C'est la création de "La Colonie" maison de correction fondée en 1839 qui est à l'origine de ce deuxième noyau.

Tendances de développement :
urbanisation dos aux cours d'eau,
de type pavillonnaire pour le noyau Nord
et de formes urbaines plus variées
pour le noyau Sud ("La Colonie").

La présence de boisements et de marécages contribue à éloigner les deux noyaux qui apparaissent presque autonomes avec chacun leurs commerces. Compte tenu de la configuration et des contraintes du site, les extensions urbaines sont plutôt prévues au Sud (dans le PLU) mais le noyau ancien plus au Nord offre aussi des possibilités de densification de cœurs d'îlots.

A l'Est, en dehors de ces noyaux urbains, entre la voie ferrée et la RD76, une extension de la zone d'activités est prévue. Ce territoire entre Mettray, Chanceaux-sur-Choisille et Notre-Dame-d'Oé se construit peu à peu, ce qui pose la question de son avenir agricole.



■ Bourg ancien
////// Extension bâtie

ORIENTATIONS ET ENJEUX DES VILLAGES DE PLATEAU HORS NOYAU URBAIN DE L'AGGLOMÉRATION

Ces territoires situés dans la première ou deuxième couronne de l'agglomération ont des vocations différentes selon leur rôle à jouer dans la dynamique du projet de territoire. Certains, les pôles d'appui, se développeront davantage mais tous devraient le faire en fonction de leur typologie et de la géographie dans laquelle ils s'inscrivent.

Les principaux enjeux sont :

- le maintien de "coupures vertes" entre le tissu dense de l'agglomération et les "villes satellites" (Notre-Dame-d'Oé, Chanceaux-sur-Choisille, Parçay-Meslay, La Membrolle-sur-Choisille, Monnaie...),
- la maîtrise de la silhouette urbaine à partir des axes d'approche du plateau. Ce paysage souvent relativement plat rend la silhouette des bourgs très visible dans le grand paysage,
- la création des liaisons, supports de circulations douces, afin de favoriser les échanges du cœur de bourg vers le territoire rural.

Dans le tissu ancien des bourgs groupés :

- le désenclavement des cœurs d'îlots afin de favoriser le renouvellement urbain. L'organisation de ce type de bourg a généré des cœurs d'îlots non bâtis, souvent d'une superficie importante pouvant permettre de mener des opérations mixtes qui redynamisent le centre.

Dans les bourgs traversés par un cours d'eau :

- la valorisation de cet élément naturel dans le projet urbain et dans la composition de nouvelles opérations.







atu