

Table des matières

CHAPITRE 1 : PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT	4
1. LES PRÉVISIONS D'ÉVOLUTIONS RÉSIDENTIELLES ET DÉMOGRAPHIQUES.....	5
1.1 Les évolutions en cours.....	5
1.2 Un scénario de développement résidentiel fondé sur les perspectives du SCOT	7
1.3 Un scénario compatible avec le PLH de l'agglomération	8
1.4 Quel scénario démographique pour Saint-Avertin à l'horizon 2030 ?.....	9
1.5 Les besoins en foncier résidentiel.....	10
2. LES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE	14
2.1 Le contexte	14
2.2 Les perspectives de développement économique	14
CHAPITRE 2 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD (PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE)	15
1. UN PADD QUI RESPECTE UN CADRE LÉGAL	16
1.1 Un PADD qui s'inscrit dans une démarche globale	16
1.2 Un PADD qui s'inscrit dans les principes généraux définis par le Code de l'urbanisme	16
2. UN PADD QUI S'INSCRIT DANS LES POLITIQUES LOCALES	17
2.1 Un PADD qui s'inscrit dans le SCoT de l'agglomération tourangelle.....	17
2.2 Un PADD qui anticipe les enjeux du PLH 3.....	18
2.3 Un PADD qui transcrit les orientations du SDAGE à l'échelle de la commune	18
2.4 Un PADD qui contribue à la valorisation du Val de Loire patrimoine mondial de l'Unesco	19
2.5 Un PADD qui participe à la mise en œuvre du PDU	19
3. UN PADD QUI RÉPOND AUX ENJEUX RÉVÉLÉS PAR LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE	20
3.1 Concernant les orientations générales des politiques d'aménagement du territoire : un centre-ville fort, un plateau organisé	20
a) Poursuivre la valorisation du centre-ville (orientation 1)	21
b) Poursuivre une politique de développement maîtrisée et équilibré (orientation 2)	22
c) Conforter un cadre naturel et bâti de qualité (orientation 4).	22
d) En matière d'équipement : satisfaire les besoins actuels et futurs.....	23
e) En matière de protection de la population contre les risques et les nuisances.....	24
3.2 Concernant les orientations générales de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	25
a) La trame verte et bleue.....	25
b) Les espaces agricoles	25
c) La gestion du cycle de l'eau et l'efficacité énergétique.....	26
3.3 Concernant l'habitat : production et diversification	26
3.4 Concernant les déplacements.....	27
3.5 Concernant le développement économique et commercial	28
3.6 Un PADD qui s'inscrit dans un processus de modération de la consommation d'espace	28

CHAPITRE 3. EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES 29

1. LA DÉLIMITATION DES GRANDES CATÉGORIES DE ZONES (U, AU, A, N).....	30
2. LA DÉLIMITATION ET LES CARACTÉRISTIQUES DES ZONES URBAINES.....	30
2.1 Les zones urbaines mixtes	31
a) La zone UA du centre-ville	31
b) La zone UB.....	32
c) La zone UC.....	34
d) La zone UP.....	34
2.2 Les zones urbaines spécifiques (UX, UH, UE).....	36
a) La zone UX.....	36
b) La zone UH	37
c) La zone UE.....	37
3. LA DÉLIMITATION ET LES CARACTÉRISTIQUES DES ZONES À URBANISER.....	38
3.1 La zone 1AUe	38
3.2 La zone AU	38
4. LA DÉLIMITATION ET LES CARACTÉRISTIQUES DES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N).....	39
5. LE TABLEAUX DES SURFACES DE ZONES ET DE SECTEURS ACTUALISER	41

CHAPITRE 4. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES..... 43

1. LA STRUCTURE DU RÈGLEMENT LITTÉRAL POUR CHAQUE ZONE	44
2. LA DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS (ARTICLES 1 ET 2)	45
2.1 Dans l'ensemble des zones	45
2.2 Les principales prescriptions spécifiques des différentes zones et secteurs	45
d) Les zones urbaines	45
e) Les zones à urbaniser	46
f) La zone Naturelle	47
g) Les principales différences avec le PLU 2002	48
3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES ÉQUIPEMENTS (ARTICLES 3 ET 4)	49
a) Les prescriptions du nouveau PLU	49
b) Les principales évolutions par rapport au PLU.....	50
4. LES RÈGLES MORPHOLOGIQUES (ARTICLES 6, 7, 8, 9, 10).....	50
4.1 Les règles d'implantation (6,7, 8).....	50
a) Les dispositions du nouveau PLU	50
b) Les différences avec le PLU 2002	52
4.2 Les règles d'emprise au sol et de hauteur (articles 9, 10)	53
a) Les dispositions du nouveau PLU	53
b) Les différences avec le PLU 2002	54
5. LES RÈGLES QUALITATIVES (ARTICLES 11 ET 13)	55
5.1 Les dispositions du nouveau PLU en matière d'aspect extérieur	55
5.2 L'attention particulière au traitement des espaces libres	56
5.3 Les différences avec le PLU 2002	57
6. LES RÈGLES DE STATIONNEMENT (ARTICLE 12).....	58

CHAPITRE 5. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION..... 59

1. LE CADRAGE GÉNÉRAL 60

2. LE SITE DES GIRARDIÈRES 60

3. LE SITE DU PUIS COELLIER..... 62

4. LE SITE DU PORTAIL 64

5. LE SITE DE LA BELLERIE 66

CHAPITRE 6. EXPOSÉ DES MOTIFS DES AUTRES ÉLÉMENTS DU PLAN DE ZONAGE ET LES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR RAPPORT AU PLU DE 2002 . 68

1. LE REcul PAR RAPPORT AUX VOIES À GRANDE CIRCULATION (L111-6 ET SUIVANTS)..... 69

2. LE PÉRIMÈTRE DE MIXITÉ SOCIALE (L151-15)..... 70

 a) Le principe général.....70

 b) Les espaces retenus70

3. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS 70

4. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS 73

5. LE PATRIMOINE À PROTÉGER 75

5.1 L'article L151-19 du Code de l'urbanisme (bâti et arbres remarquables).....75

 c) Le patrimoine bâti75

 a) Les arbres remarquables.....84

5.2 Le patrimoine naturel à protéger pour des motifs d'ordre écologique (article L151-23 du code de l'urbanisme)88

5.3 Le changement de destination sur le patrimoine bâti en zone N (L'article L151-11 du Code de l'urbanisme)89

6. LE SECTEUR EN ATTENTE D'UN PROJET D'AMÉNAGEMENT GLOBAL (L151-41)..... 90

CHAPITRE 7. IMPACTS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR..... 91

1. LES IMPACTS SUR LE CYCLE DE L'EAU 92

1.1 La ressource en eau potable92

1.2 Les impacts sur les eaux usées.....93

1.3 Les impacts sur les eaux pluviales.....94

2. LES AUTRES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT..... 95

3. LES INDICATEURS NÉCESSAIRES À L'ANALYSE DU PLU 99

CHAPITRE 1 : PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT

Saint-Avertin, par son positionnement (en continuité urbaine de Tours, Saint-Pierre-des Corps, Chambray-lès-Tours) s'inscrit dans la logique de fonctionnement du cœur métropolitain de la métropole tourangelle. Elle participe ainsi à la cohérence de ce vaste espace urbain à travers la diversité de ses fonctions : habitat, activités, équipements.

Cette responsabilité territoriale de pôle urbain notamment exprimée dans le SCoT a des impacts sur le rythme de développement et la structure urbaine, et implique :

- ✓ de poursuivre l'évolution du parc de logements tant quantitative que qualitative (le parc doit répondre à tous les types de besoins et fluidifier ainsi les parcours résidentiels),
- ✓ d'adapter l'offre d'équipement de manière ciblée et proportionnée,
- ✓ d'exercer cette fonction d'accueil dans un cadre spatial cohérent et maîtrisé en fonction des principes suivants :
 - le principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, la maîtrise du développement urbain, la préservation du socle agro-naturel la protection des espaces naturels et des paysages,
 - le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale,
 - le principe de respect de l'environnement qui passe par l'utilisation économe des espaces naturels, la maîtrise des besoins de déplacement, la sauvegarde du patrimoine bâti et la prévention des risques naturels.

1. LES PRÉVISIONS D'ÉVOLUTIONS RÉSIDENTIELLES ET DÉMOGRAPHIQUES

L'avenir de Saint-Avertin dépend d'une part des évolutions en cours et d'autre part du projet de développement communal qui s'inscrit en outre dans celui de l'agglomération tourangelle, développé dans le SCoT.

1.1 LES ÉVOLUTIONS EN COURS

La croissance démographique de Saint-Avertin a été dynamisée par l'ouverture à l'urbanisation de deux zones d'aménagement importantes (l'Ormeau et les Tailles) qui a permis d'injecter plus de 550 logements sur la commune en moins de 10 ans depuis 2007. Ainsi près de 15.000 personnes résident aujourd'hui à Saint-Avertin.

Toutefois, cette "injection" de population nouvelle ne peut enrayer les tendances structurelles de vieillissement, de diminution de taux de natalité et donc du nombre d'enfants par famille, ainsi que de l'augmentation du nombre de séparations qui induisent un phénomène de réduction de la taille des ménages.

En effet, si le nombre de personnes par ménage est plutôt élevé à Saint-Avertin, il est tout de même en diminution permanente.

Cette tendance a des répercussions en termes de besoins de logements : il faut de plus en plus de logements pour accueillir un même nombre d'habitants. Le calcul du "point mort" entre 2007 et 2012 permet d'illustrer ce propos. Il révèle le besoin de nouveaux logements nécessaire pour ne pas perdre d'habitants en tenant compte de la diminution de la taille moyenne des ménages (dessalement), du renouvellement du parc (démolition, changement de destination, fusion et éclatement de logements) et de la présence de logements occasionnels et vacants au sein du parc existant. Tout logement créé au-delà de ce "point mort" permet d'accueillir de nouveaux ménages ayant pour effet d'accroître la population.

Le calcul effectué sur la période passée (2007 – 2012) illustre ces éléments :

CALCUL DU POINT MORT ENTRE 2007 et 2012							
Période	Résidences principales (RP)	Résidences secondaires (RS)*	Logements vacants (LV)	total de logements (TL)	Construction neuve (CN) – hors résidence	Population des ménages (PopM)	Taille moyenne des ménages (TMM)
2007	5792	75	208	6075		13.794	2,31
2012	6354	130	272	6756		14.610	2,30
2007-2012	+562	+55	+64	+681	+745	+816	
<i>Renouvellement (R)</i>							
R = CN (2007-2012) – TL (2007-2012)					R = 64 logements		
<i>Desserrement des ménages (D)</i>							
D = (PopM 2007 / TMM 2012) – RP 2007					D = 205 logements		
<i>Variation des résidences secondaires et des logements vacants (RSLV)</i>							
RSLV = RS (2007-2012) + LV (2007-2012)					RSLV = 119 logements		
<i>Point mort (PM)</i>							
PM = R + D + RSLV					PM = 388 logements		
<i>Effet démographique (ED)</i>							
ED = CN - PM					ED = 357 ménages		

Lecture de ce calcul : le « renouvellement du parc » a nécessité une augmentation du besoin en logements de 64 unités. 205 logements ont permis d'absorber le "dessalement des ménages". 119 logements sont sortis du parc des résidences principales (devenus vacants ou résidences secondaires). **Ainsi, le point mort, c'est-à-dire le nombre théorique de logements nécessaires pour maintenir la population à son niveau de 2007, a été de 388 logements** et seulement 357 logements ont permis l'accueil d'habitants supplémentaires.

Face au phénomène structurel de baisse de la taille moyenne des ménages (TMM), les études du SCoT ont retenu l'hypothèse d'une diminution de 10% de la taille des ménages entre 2007 et 2030, soit un rythme annuel de -0,4%. Cela appliqué à Saint-Avertin conduirait à des ménages composés de 2,14 personnes en 2030 contre 2,3 en 2012.

A Saint-Avertin, la diminution de la taille moyenne des ménages et le vieillissement de la population cumulés à une persistance du ralentissement du rythme de la construction de logements, auront pour conséquences principales :

- un ralentissement de la croissance démographique,
- une sous occupation des logements, majoritairement de grande taille,
- un besoin en équipements et services de proximité adapté au profil démographique.

En effectuant ce même exercice pour la période 2012 à 2030 :

- avec une croissance démographique nulle, la population des ménages sera toujours de 14.610 personnes en 2030,
- avec une taille moyenne des ménages en 2030 de 2,14 personnes, cela nécessitera 6.830 résidences principales, soit 473 de plus qu'en 2012,
- si le parc de logements vacants et celui des résidences secondaires représentent alors une part identique à la période précédente (2% et 4% du parc total de logements), 30 logements supplémentaires de ce type seront à considérer (140 RS et 292 LV),
- le nombre total de logements supplémentaires sur la période sera alors de 503 unités (473+30).
- Si la part de logements nécessaire au renouvellement du parc reste à 8,6%, 43 logements sont à comptabiliser en supplément.

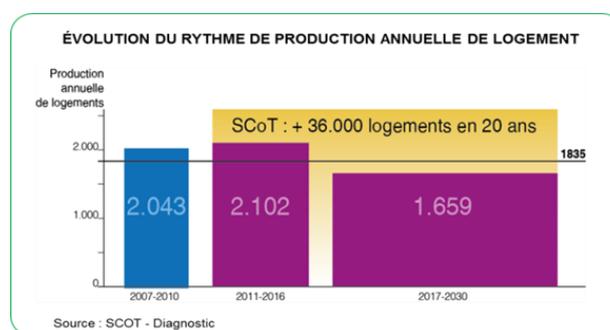
Au total, selon ces paramètres, 546 logements seront donc à construire (503+43) pour pouvoir maintenir en 2030 la population à son niveau de 2012. 164 logements ayant été "commencés" en 2012, 2013, 2014 et 2015 il en restera **382 à produire à l'horizon 2030 (25 par an en considérant 15 ans)**.

Bien entendu, ces projections ne reflètent pas forcément ce qu'il adviendra. La commune, par son projet de territoire, se positionne par rapport à cette tendance, définit si elle souhaite l'infléchir, dans quelles mesures et avec quels moyens. Elle doit en outre tenir compte du schéma de développement territorial inscrit dans le SCoT et du Plan Local de l'Habitat en cours d'élaboration.

1.2 UN SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL FONDÉ SUR LES PERSPECTIVES DU SCOT

Dans le cadre des études du SCoT de l'agglomération tourangelle, un scénario démographique a été retenu, fondé sur les prospectives Insee Omphale établies en 2010. Un ralentissement de la croissance démographique est ainsi annoncé retenant un taux de croissance annuel de +0,53% sur la période 2007-2015 puis de +0,36% sur la période 2015-2030, pour l'ensemble de l'agglomération.

Sur cette base, le besoin de logements a été identifié à +35.800 unités entre 2011 et 2030. Les objectifs de construction de logements ont été répartis dans le temps (ralentissement de la production annuelle à partir de 2017 suivant celui de la croissance démographique) et selon l'armature urbaine retenue pour le développement urbain du territoire du SCoT (cf. diagnostic).



Le cœur métropolitain, dans lequel s'inscrit Saint-Avertin, doit ainsi favoriser la construction de 59% de ces presque 36.000 logements, soit 21.140 unités.

Suivant cette évolution, le nombre de résidences principales du cœur métropolitain serait de 141.270 unités en 2030. Saint-Avertin compose 5,25% du parc des résidences principales du cœur métropolitain en 2012. En considérant que ce poids resterait similaire en 2030, la commune compterait alors 7.417 résidences principales (R.P) en 2030, soit 1.063 unités supplémentaires par rapport à 2012 (1^{er} janvier).

Entre 2012 et 2015, 164 logements ont été "commencés" (données SITADEL et commune). **Environ 900 logements supplémentaires sont donc nécessaires pour participer à la réalisation du scénario SCoT, soit 60 logements par an entre 2016 et 2030 (inclus) :**

RP cœur métropolitain 2030 : 141.270 logements (+21.122 depuis 2011)	Saint-Avertin avec maintien du poids de R.P comme en 2012
Poids des RP de Saint-Avertin	5,25%
Nb RP 2030	7.417
Soit par rapport 2012	+1.063
Déjà commencés 2012-2015	164
Reste à construire	+899
Soit, par an à partir de 2016	60 logements neufs

1.3 UN SCÉNARIO COMPATIBLE AVEC LE PLH DE L'AGGLOMÉRATION

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération Tour(s)plus (2011-2016) est un document ambitieux en termes de développement résidentiel. Il suppose la production d'environ 1.600 logements/an à l'échelle des 19 communes adhérentes de Tour(s)plus au 1^{er} janvier 2010. Cet objectif a été revu à mi-parcours (2014) pour tenir compte du changement de périmètre, de la conjoncture et du report de plusieurs programmes. Il s'élève pour les trois dernières années du PLH à près de 1.500 logements/an pour les 22 communes adhérentes au 1^{er} janvier 2014.

En cohérence avec le SCoT, cette production de logements est structurée selon la hiérarchie urbaine qui distingue :

- le cœur métropolitain
- les pôles relais
- les centre-bourgs des communes périurbaines

Les objectifs du PLH2 pour la commune Saint Avertin étaient de 450 logements sur 6 ans, soit une moyenne de 75 logements/an. A la suite du bilan à mi-parcours la moyenne lissée sur les six années du PLH a été ramenée à 71 logements par an (104 les 3 premières années et 38 les 3 dernières années). Considérant les données disponibles (SITADEL2), le nombre de logements commencés en 2014 (29 commencés – 40 autorisés) et autorisés en 2015 (18) sont en dessous des objectifs ; il y aurait de fait un rattrapage à considérer en 2016 de l'ordre de 67 logements à commencer (selon les fichiers communaux, en 2016, 58 logements sont autorisés dans le cadre des permis de construire accordés au 13/10/2016).

Les réflexions en cours sur le PLH3 vont inscrire un ralentissement du rythme de la construction par rapport au PLH2 et tenant compte du scénario SCoT. A ce jour, autour de 1.350 logements neufs par an sont envisagés sur le périmètre du cœur métropolitain de Tours Métropole Val de Loire. Compte tenu des objectifs de construction des autres communes du cœur métropolitain, un rythme de 60 logements par an pour Saint-Avertin, est compatible avec les réflexions en cours.

Avec une production de **60 logements neufs par an** (+840 logements entre 2017 et 2030), à laquelle il faut ajouter les logements non réalisés en 2016 dans le cadre d'un rattrapage PLH2 (+67 logements) et en prenant en compte les 164 logements construits entre 2012 et 2015, le nombre total de logements (résidences principales) supplémentaire sera de +1.071 logements entre 2012 et 2030, soit **7.425 résidences principales en 2030** abritant autant de ménages.

En termes d'obligation en matière de logement social, et au sens de la loi SRU, 20% du parc des résidences principales doivent être en logement locatif social, soit 1.485 logements en 2030. **989 logements à loyer social** sont recensés pour l'année 2014 (dont foyers logements) et 19 ont été agréés en 2015 et 2016 portant à **1.008** le nombre de logements social. **477 logements locatifs sociaux seraient donc à construire sur la période 2017-2030** pour respecter les termes de la loi en matière d'obligation de logement social, **soit 34 par an**. Le projet de PLH3 arrêté inscrit un rythme de 33 logements par an pour la période 2017-2023. Pour la période triennale 2017-2019 les 99 logements en question sont notamment prévus dans le cadre de diverses opérations : rue de Larcay, place du 11 novembre, rue du Nouveau Bois, rue du Petit Bois (ancienne ludothèque), allée des Mariniers, rue de Rochepinard, opération Rougemont Oiselet, rue de Verdun, lieux-dit des Girardières.

1.4 QUEL SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE POUR SAINT-AVERTIN À L'HORIZON 2030 ?

Compte tenu de ces éléments, il est aisé d'en déduire un nombre d'habitants pour Saint-Avertin en 2030 :

- Avec 2,14 personnes par ménage, la "population des ménages" serait de 15.890 personnes.
- En maintenant la proportion de 98,3% d'habitants résidant dans les résidences principales, la population totale serait donc de **16.157 personnes en 2030** (en 2012 1,7% des habitants vivent "hors ménages" à Saint-Avertin : sans abris, foyers de travailleurs, maison de retraite, résidences universitaires, ...).

Cela équivaut à une croissance de +8,7% par rapport à 2012 (+1.300 habitants), soit un taux de croissance annuel moyen d'environ +0,5% (0,47% sur 18 ans) qui correspond aux ambitions communales de maîtrise de la croissance et s'inscrit également dans différentes observations. En effet, cette croissance :

- est très légèrement supérieure à la croissance observée pour la commune sur le temps long 1999-2012 (+0,41% par an sur 13 ans),
- est légèrement plus élevé que ce que prévoit le scénario du SCoT (lui-même basé sur les prospectives INSEE Omphale 2010) pour la période 2015-2030 sur l'ensemble du périmètre (+0,36% par an entre 2015 et 2030). Cela tient en effet compte de la situation spécifique de la commune :
 - o qui affiche un taux de croissance annuel très élevé par rapport au reste du territoire du SCoT entre 2007 et 2012 (+1,2%), contre une moyenne à +0,3% pour le SCoT, +0,1% sur le cœur métropolitain et +0,9% pour les communes périurbaines
 - o qui comporte une part très importante de grands logements (nombre de pièces moyen par logement à 4,7 contre 3,8 en moyenne dans le SCoT et 3,5 pour le cœur métropolitain), théoriquement favorable à l'accueil de familles ce qui explique en partie une taille moyenne des ménages plus élevée que sur le reste du cœur métropolitain, qui le restera même si elle continue de diminuer (la moyenne du cœur métropolitain en 2030 est envisagée à 1,9 personnes par ménage).

Récapitulatif du scénario démographique :

	2030
Nombre de résidences principales supplémentaires par rapport à 2012	+ 1.071
Nombre de résidences principales	7.425
Taille Moyenne des Ménages	2,14
Population des ménages	15.890
Population totale	16.157
Taux de croissance annuel partant de 2012	0,47%

Cela correspond au projet de développement communal qui est de poursuivre la croissance démographique mais de façon modérée afin d'intégrer entièrement les effets de la croissance rapide liée aux dernières opérations de logements des Tailles et de l'Ormeaux (plus de 550 logements). Toutefois, compte tenu du positionnement stratégique de la commune au sein du SCoT de l'agglomération tourangelle (cœur métropolitain), cette croissance doit permettre d'accompagner le projet de développement démographique du SCoT de l'agglomération tourangelle et asseoir le statut de la commune.

Si les projections ne peuvent dire le futur avec certitude, elles permettent de se positionner sur une tendance et d'en tirer les conclusions qui s'imposent en matière de politiques publiques. Par exemple, sans connaître précisément la taille moyenne des ménages en 2030, la tendance à sa réduction interpelle sur la taille des logements proposés à la population et sur le fait qu'il faille plus de logements pour accueillir le même nombre d'habitants. Egalement il est probable que la croissance démographique ralentisse progressivement dans la période, imposant un rythme de construction plus élevé dans un premier temps (65 par an les 3 premières années du PLH3) qui sera ensuite diminué.

1.5 LES BESOINS EN FONCIER RÉSIDENTIEL

Le projet de développement résidentiel et démographique retenu à horizon 2030 nécessite des terrains à bâtir pour sa réalisation. Il faut distinguer les terrains inclus dans l'enveloppe urbaine existante (démolition/reconstruction ou changement de destination et dents creuses) qui sont dit en "renouvellement", de ceux qui sont extérieurs à l'enveloppe urbaine et qui sont dit en "extension".

La municipalité de Saint-Avertin se donne comme **priorité de répondre aux besoins de logements par des opérations de renouvellement urbain au sein de l'enveloppe urbaine existante** avant de mobiliser une zone d'urbanisation future. Afin de dimensionner au plus juste les besoins en extension, un travail de recensement des potentiels de logements en renouvellement urbain a été mené.

► **Le recensement des potentialités de renouvellement dans la vallée (cf. carte ci-après)**

La vallée est contrainte par le risque inondation. Dans le centre-ville, cependant, il a été relevé la présence de parcelles bâties mutables qui permettent d'envisager de poursuivre la requalification du centre ancien par des opérations de démolition-reconstruction, et/ou densification et par là même, de produire des logements supplémentaires. Au total une centaine de logements potentiels ont été identifiés comme mobilisables dans le temps de ce PLU dont 45 logements sociaux. Les opérations les plus importantes sont :

- sur la rive sud de l'îlot de la gare routière (du 24 au 30 rue de Larca). Un projet d'une quarantaine logements dont une dizaine de logements sociaux est en cours de finalisation,
- l'îlot composant l'entrée nord-ouest dans le cœur historique de la ville par la rue de Rochepinard, porte un potentiel d'une vingtaine de logements situés à proximité de la mairie,
- la place du 11 novembre et le bâti désaffecté en rive est où la commune a acquis le foncier. Une opération est en cours de validation pour le réaménagement de la place et la réalisation d'un programme d'une quinzaine de logements,
- sur le quai Paul Doumer, un lieu anciennement occupé par le comité des fêtes pourra accueillir également une quinzaine de logements.

Une fois le foncier maîtrisé par la collectivité, celle-ci peut réaliser elle-même le programme de logements envisagé ou faire appel à un opérateur. Quoi qu'il en soit, la maîtrise foncière lui garantira la maîtrise des orientations d'aménagement des sites.

► **Le recensement des potentialités de renouvellement sur le plateau (cf. carte ci-après)**

Sur le plateau un travail d'identification des dents creuses subsistantes a été réalisé. Il s'agit de parcelles isolées, suffisamment grandes ou encore de cœurs d'îlots composés de fonds de parcelles mobilisables (par divisions) pour y envisager une opération de construction. Toutefois, l'ensemble du tissu du plateau n'est pas encore entré dans un processus de renouvellement urbain (car récent), c'est pourquoi **seules les opérations s'inscrivant déjà dans une réflexion et le potentiel identifié au sein du tissu considéré comme prêt à "muter", ont été comptabilisés ici.**

Ainsi, deux projets sont en cours de finalisation sur les sites de : "Rougemont", avec une trentaine de logements, et de château Fraisier, pour une vingtaine de logements. Sur ces deux sites 28 logements sociaux sont prévus.

Un site, plus important en taille, "la Houssaye", le long de l'avenue du Général de Gaule propose 5 ha non loin de l'hôpital et du parking relais. L'aménagement de ce site devra tenir compte de la présence dans le périmètre d'une propriété patrimoniale protégée dans ce PLU au titre du L-151.19 du code de l'urbanisme et d'un espace boisé classé. Il devra également tenir compte de l'environnement bâti périphérique (vues) et des capacités de desserte. Ainsi un peu moins de 4 ha seront réellement mobilisables. En appliquant une densité de 25 logements à l'hectare, le potentiel du site est d'une centaine de logements qu'une étude précise devra confirmer. Un périmètre d'attente de projet est instauré sur ce secteur dont la programmation devra permettre également de répondre aux obligations de diversité de l'offre de logements.

Deux sites d'une dimension plus importante que dans le reste du tissu du plateau sont ciblés comme "mutables". Il s'agit des "Girardières" et du "Puits Coellier", qui constituent en effet des ensembles fonciers privés de 1,3 ha et 1,7 ha (dont 1,2 mobilisables pour le second site) au sein du tissu pavillonnaire du plateau. Leur urbanisation sera conditionnée à une compatibilité avec des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Un peu plus d'une trentaine de logements y est à minima envisagée.

Au-delà de la centaine de logements possiblement constructibles sur ces sites, un potentiel d'une trentaine d'unités est identifié dans le tissu considéré comme prêt à muter dans le temps de ce PLU.

Au total ce sont environ 240 logements minimum potentiellement constructibles au sein du tissu constitué du plateau qui ont été identifiés et jugés réalisables dans le temps du PLU. Ce potentiel est estimé soit sur la base des avant-projets quand ils existent, des orientations d'aménagement pour les deux sites concernés, ou des densités minimums inscrites dans le SCoT.

Le potentiel en renouvellement urbain à l'échelle communale s'élève ainsi à environ 350 logements (centre-ville et plateau). Il représente la construction d'un peu plus d'une vingtaine de logements par an jusqu'en 2030 ce qui est similaire à ce qui a été relevé dans le cadre des permis de construire ayant fait l'objet au moins de travaux commencés hors ZAC entre les années 2006 et 2015 (données communales sur les permis de construire). Pour la période 2017-2019, 177 logements sont ainsi répertoriés dont au moins 99 logements sociaux.

Par ailleurs, ce chiffre correspond à un compromis entre la nécessité de mobiliser un vrai potentiel tout en conservant ce qui fait l'identité communale (la "ville parc") caractérisée par un équilibre entre le végétal et le bâti, les pleins et les vides.

► **Le besoin de foncier en extension urbaine**

Pour autant, ce potentiel estimé ne préjuge pas de possibilités supplémentaires de production de logements par divisions foncières, à condition que celles-ci s'intègrent dans le tissu identitaire communal, ce qui a conduit la commune à prévoir une zone d'urbanisation future **non ouverte immédiatement à l'urbanisation**. La volonté de la ville est bien dans un 1^{er} temps de construire dans l'enveloppe urbaine existante. Mais afin d'assurer son rôle de commune du cœur métropolitain, il est nécessaire qu'elle se réserve la possibilité de construire en extension, si le renouvellement urbain ne permet pas d'assurer le développement prévu.

Ainsi pour atteindre le niveau de construction attendu de 900 logements à l'horizon 2030 il est **utile de prévoir des terrains pour une urbanisation en extension** à hauteur de :

- avec un potentiel situé entre 350 à 400 logements en renouvellement urbain
- il faut que la commune s'assure de pouvoir recevoir environ 600 logements en extension
- Soit, à raison de 25 logements par hectare (minimum SCoT) environ **25 ha**.

Le secteur au sud de l'Ormeau, au lieu-dit des "Masnières", qui était déjà inscrit comme zone d'urbanisation future dans le PLU de 2002 a donc été reconduit comme **le seul espace préférentiel de développement résidentiel**. Il correspond dans sa forme à une enveloppe urbaine logique par la définition de ses contours en limite sud du plateau et se situe en outre dans la continuité de la ZAC de l'Ormeau. Cette zone englobe 28 ha.

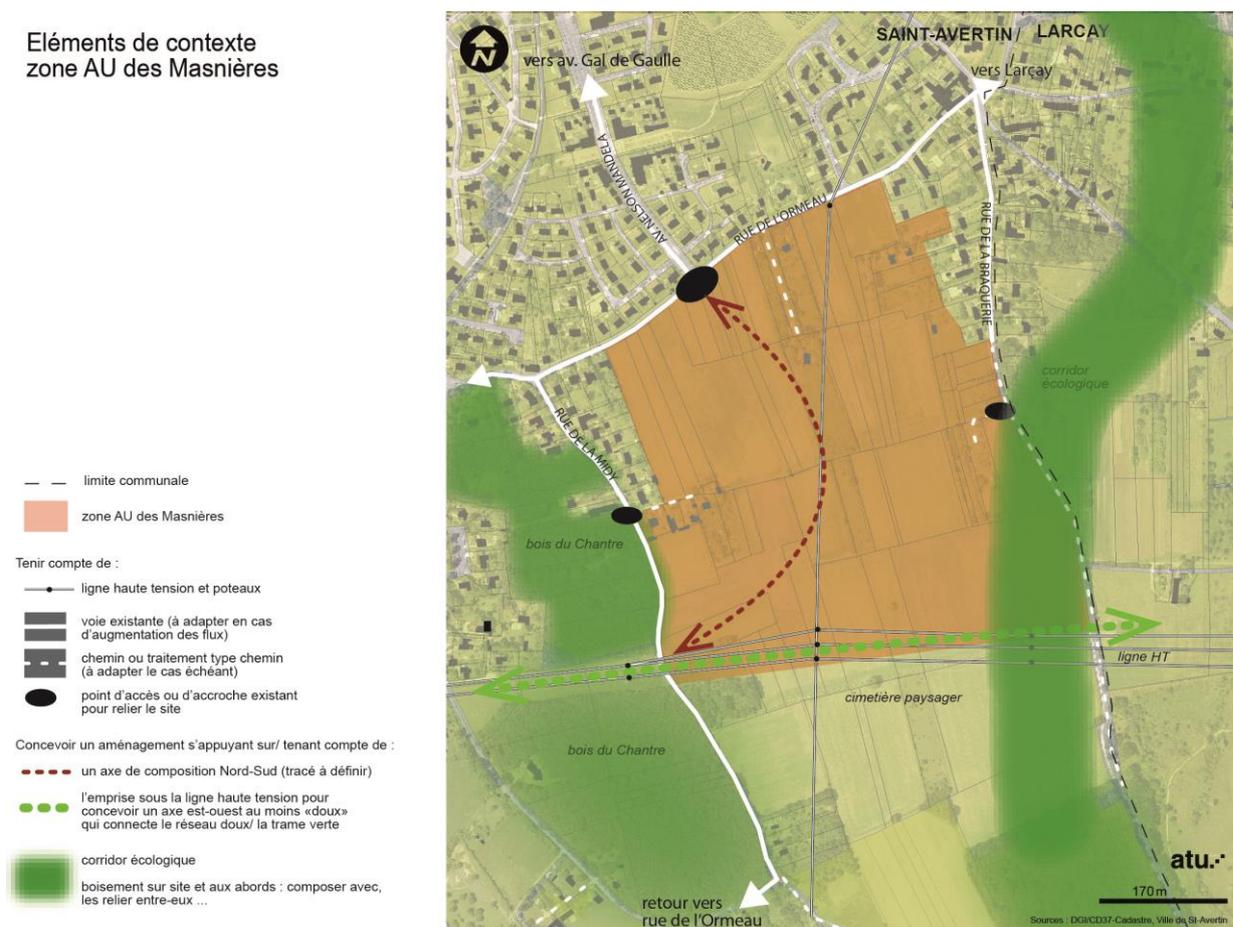
Les 28 hectares ne seront certainement pas totalement mobilisables. En effet, le périmètre est traversé par une ligne Haute tension (au sud) ainsi que par un corridor écologique (cf. carte de la trame verte et bleue tome 1) qui impactent la zone sur une surface entre 3 et 4 ha. Les possibilités d'urbanisation seront de fait réduites conduisant à un potentiel réel de 24 à 25 ha totalement urbanisables.

Le projet communal étant de prioriser un développement au sein de l'enveloppe urbaine (en renouvellement), et la zone AU n'étant actuellement pas suffisamment desservie, elle n'est pas immédiatement urbanisable. Son ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à une procédure d'évolution du PLU elle-même justifiée par le constat que le renouvellement urbain ne permet plus de répondre suffisamment aux besoins de logements (notamment de la satisfaction des besoins du PLH3 ou PLH4).

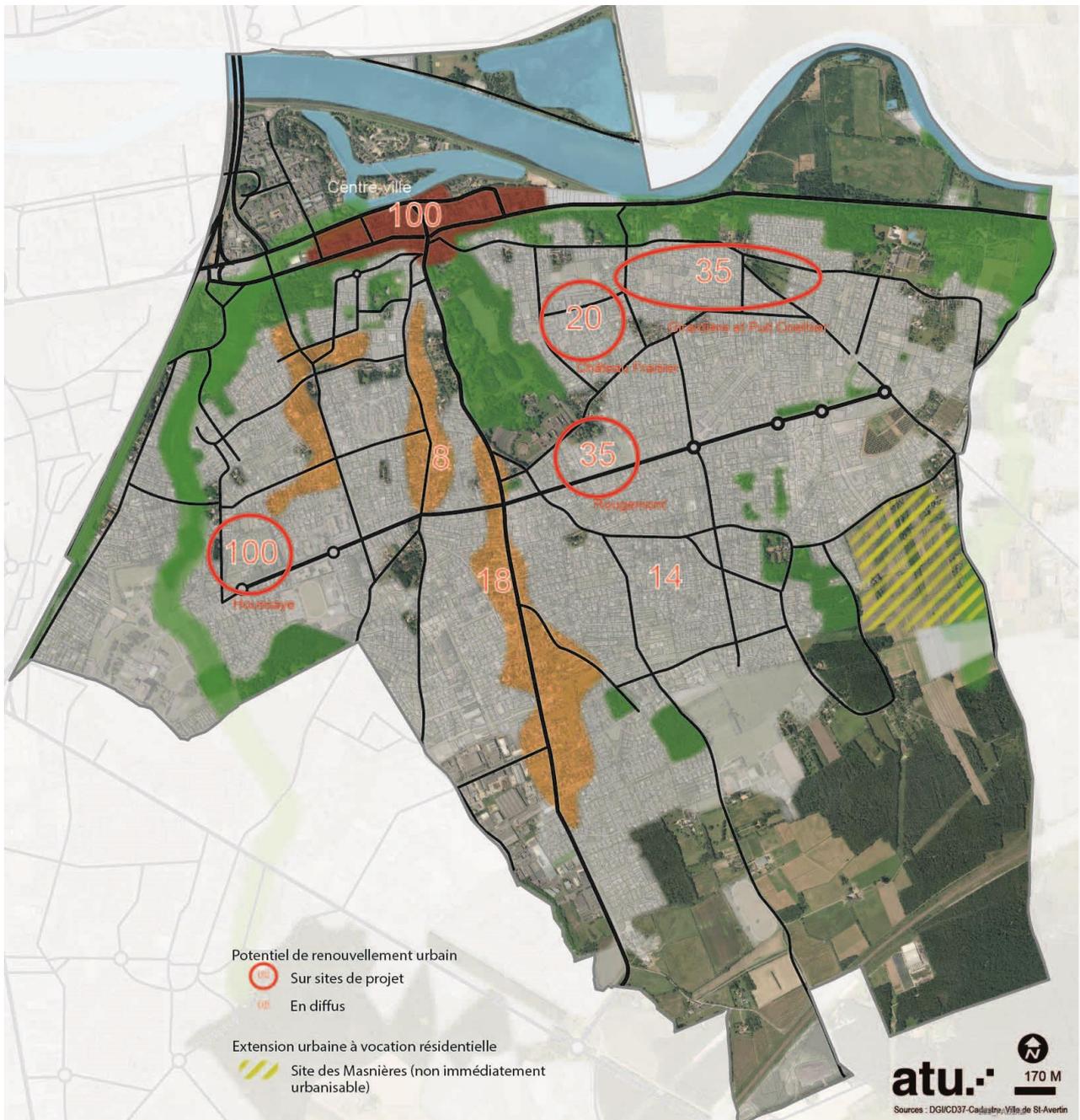
Par ailleurs, au regard de la dimension du site, un phasage de son ouverture à l'urbanisation sera à concevoir respectant un schéma d'ensemble qui devra être traduit sous la forme d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Sans qu'un projet soit clairement défini, **certains principes sont attendus pour l'aménagement de cette zone** qui seront à réévaluer au moment de la mise en œuvre du projet : continuité entre le nord et le sud du site entre (Cangé et le plateau), connexions aux voies et quartiers adjacents, prise en compte des projets de liaisons futures à plus grande échelle, ...

Eléments de contexte zone AU des Masnières



Carte récapitulative du dispositif foncier pour la construction de logements



2. LES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

2.1 LE CONTEXTE

En termes de **développement économique**, les grandes orientations développées par le SCoT sont les suivantes :

- pérenniser la diversité et l'attractivité du pôle d'emplois,
- relever les défis de l'économie de l'innovation en développant les pôles d'excellence et les compétences d'une agglomération de la connaissance,
- veiller à un développement maîtrisé au bon endroit,
- faire le pari du commerce en ville.

Avec près de 6.000 emplois la commune de Saint-Avertin participe de la structure économique de l'agglomération.

Les deux zones d'activités concentrent 80% de l'emploi salarié communal. Toutefois elles sont entièrement occupées. Un projet d'extension de celle des Aubuis-Jean Perrin est envisagé.

L'organisation territoriale communale s'appuie également sur un centre-ville commerçant fort et des pôles secondaires de commerces-services-équipements sur le plateau résidentiel. En outre, le site de Cangé offre des possibilités de développement pour l'économie de la connaissance que la commune souhaite développer.

2.2 LES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

La zone des Granges-Galand, en continuité de Tours, visible depuis l'A10, porte des enjeux de renouvellement de son parc. Tour(s)plus encourage ainsi les propriétaires à engager une réflexion en ce sens. L'accessibilité de la zone est également un enjeu pris en compte dans les schémas cyclables et de desserte par les transports en commun. La partie de la zone d'activités incluse dans l'îlot cerclé par les rues Granges-Galand, Fontaine, Moreau-Chaumier et avenue du lac, constitue un îlot de la zone d'activités peu qualitatif en entrée du centre-ville de Saint-Avertin.

Le secteur des Aubuis-Jean Perrin s'inscrit dans la continuité de la ZAC n°1 de Chambray lès Tours, qui jouxte la RD943 (route de Loches), axe majeur d'entrée dans l'agglomération. Cet axe, dans sa partie plus au nord (côté hôpital) sera peut-être le support d'un terminus lié à un prolongement du tramway. Dans cette perspective et en coordination avec ce qui se déroulera côté Chambray lès Tours, le renforcement de la zone Les Aubuis-Jean Perrin est confirmé par rapport au PLU de 2002 qui inscrivait la partie sud de la zone en UXd à vocation économique. Ce secteur couvre environ 4ha. La vocation est à la fois tertiaire et commerciale, permettant une cohabitation avec les espaces résidentiels alentour.

Le centre-ville de Saint-Avertin abrite également une activité commerciale et de services, porteuse d'emplois de proximité et servant l'animation et le rayonnement de la ville. L'accessibilité, le maintien d'une mixité du tissu, les possibilités d'évolution du bâti (pour mise aux normes notamment), et de son évolutivité sont ainsi primordiaux.

CHAPITRE 2 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD (PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE)

1. UN PADD QUI RESPECTE UN CADRE LÉGAL

1.1 UN PADD QUI S'INSCRIT DANS UNE DÉMARCHE GLOBALE

Le PADD exprime le projet de développement retenu par la municipalité en tenant compte à la fois du contexte législatif et réglementaire et des enjeux propres au territoire communal appréhendé en tant qu'élément constitutif d'un ensemble plus vaste qu'est le cœur métropolitain de l'agglomération tourangelle.

Les choix retenus par le PADD ont été guidés par :

- les principes et les thèmes définis par le Code de l'urbanisme en réponse aux enjeux du développement durable,
- la prise en compte des orientations inscrites dans les documents de planification ou de programmation sectorielle encadrant le développement de l'agglomération,
- les enjeux environnementaux, économiques et sociaux révélés par le diagnostic du territoire de ce PLU.

Le PADD a par ailleurs été établi à partir de différents éléments :

- un diagnostic réalisé sur l'ensemble des grandes thématiques (démographie, habitat, économie, politique sociale, déplacement, armature urbaine, ...),
- les divers diagnostics et éléments de projet afférents aux documents supra-communaux (PLH, PADD et DOO du SCoT de l'agglomération tourangelle),
- un état initial de l'environnement détaillé,
- des réunions publiques au cours desquelles un dialogue avec la population a pu être engagé autour du projet communal.

1.2 UN PADD QUI S'INSCRIT DANS LES PRINCIPES GÉNÉRAUX DÉFINIS PAR LE CODE DE L'URBANISME

Les principes généraux et thèmes définis dans le Code de l'urbanisme forment le cadre général dans lequel le PADD du PLU de Saint-Avertin s'inscrit et notamment ceux visant :

- **l'équilibre** entre le renouvellement urbain, le développement urbain, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces agricoles et forestiers, la protection des espaces naturels et la sauvegarde du patrimoine bâti remarquable. La recherche de cet équilibre s'exprime dans le PADD à travers la maîtrise des extensions urbaines par le calibrage des sites d'urbanisation future en fonction des besoins de la commune et sur la base des orientations fixées par le SCoT en continuité et à l'intérieur de la ville, la protection des espaces naturels et la préservation des espaces boisés du plateau,
- **la diversité des fonctions et la mixité sociale dans l'habitat** en répondant **aux besoins présents et futurs et aux objectifs de répartition géographiquement équilibrée des fonctions**, d'amélioration des performances énergétiques et de diminution des obligations de déplacements ; à Saint-Avertin cela se traduit par l'affirmation d'une volonté de diversification dans les futures opérations de logements, la poursuite de la conduite des projets culturels (site de Cangé), de loisirs et sportifs (la Bellerie, la Haute Arche) sur des sites déjà identifiés et desservis, et par l'anticipation des besoins futurs en matière d'équipements résidentiels (le cimetière),
- **le développement des communications numériques (gestion des fourreaux...),**

- **la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production des énergies renouvelables, la préservation des ressources naturelles** ; dans ce domaine le PADD promeut la qualité environnementale dans l'aménagement et le développement des déplacements non motorisés (développement des circulations douces, ...),
- **la prévention des risques, pollutions et nuisances de toute nature**, dont le risque d'inondation qui concerne le centre-ville et la partie sud de Saint-Avertin.

Plus globalement, **le PADD répond aux finalités du développement durable définies par l'article L. 110-1 du Code de l'environnement** :

- la lutte contre le changement climatique et la protection de l'atmosphère ;
- la préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;
- la cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;
- l'épanouissement de tous les êtres humains en commençant par la satisfaction des besoins essentiels.

2. UN PADD QUI S'INSCRIT DANS LES POLITIQUES LOCALES

Les contours du projet de développement et d'aménagement durable de Saint-Avertin, tout en répondant à des problématiques locales, se dessinent en tenant compte des enjeux de territoire à l'échelle intercommunale et en intégrant les objectifs liés à la mise en œuvre des politiques sectorielles et des plans/programmes.

2.1 UN PADD QUI S'INSCRIT DANS LE SCOT DE L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE

Le projet de la commune prend totalement en compte la volonté inscrite dans le SCoT de faire de "**la nature une valeur capitale**". La protection du socle agronaturel pour ses composantes écologiques, économiques et/ou paysagères **est affirmée dans le PADD**. Notamment l'identité "ville parc", déjà prônée dans le PLU précédent est confirmée (maintien d'un front urbain par protection du sud plateau, protection des espaces boisés, des grandes propriétés, du vignoble AOC, prise en compte des corridors écologiques...). La vallée du Cher comme marqueur paysager, support d'activités agropastorale et de loisirs, mais aussi comme lieu de biodiversité est également un objet marqueur du projet Saint-Avertinois.

Par ailleurs, le projet communal s'inscrit dans l'ambition du SCoT de définir les modalités d'une urbanisation qui soit la plus vertueuse pour le territoire de l'agglomération. La priorité est donnée notamment au renouvellement urbain pour la production de logements par l'identification à l'intérieur de l'enveloppe bâtie des sites potentiellement mutables, ou encore l'augmentation des densités bâties. Le projet communal participe également au "**faire la ville autrement**" du SCoT en inscrivant l'extension urbaine dans la limite des "espaces préférentiels d'extension urbaine " selon des proportions ajustées aux besoins restants une fois le potentiel de renouvellement urbain mobilisé. **Concernant les capacités d'accueil**, le projet en prévoyant la construction de 60 logements par an s'inscrit bien dans l'armature hiérarchisée du SCoT (35.800 logements à produire) en fonction de son statut de commune du cœur métropolitain (cf. chapitre 1).

La volonté "d'atténuer le changement climatique et la vulnérabilité du territoire" constitue une préoccupation du PADD de Saint-Avertin non seulement en ses axes n°3 et n°5 mais également au travers de l'ensemble des autres axes du projet qui visent par exemple à renforcer la trame végétale dans la ville.

L'objectif « **changer les pratiques de mobilité** » est aussi pris en compte dans le PADD de la commune avec notamment comme projets la poursuite du maillage des itinéraires doux et l'optimisation des transports en commun par l'accompagnement de la desserte.

Enfin, le projet **veut participer au développement d'une "métropole active"** en maintenant l'emploi en ville : accessibilité, diversité, renouvellement, qualité urbaine sont les maîtres mots du projet communal.

2.2 UN PADD QUI ANTICIPE LES ENJEUX DU PLH 3

Le PLH 3 est en cours d'élaboration et respectera les objectifs inscrits dans le SCoT de l'agglomération tourangelle pour la période 2015-2030 notamment dans son volet quantitatif mais également concernant la diversification de l'habitat pour "poursuivre la démarche en faveur d'une agglomération solidaire et intégratrice".

Le PADD du PLU traduit des objectifs qualitatifs (diversité) et quantitatifs de production sur la base du SCoT en calibrant les capacités d'accueil de la commune eu égard à son statut de commune du cœur métropolitain.

2.3 UN PADD QUI TRANSCRIT LES ORIENTATIONS DU SDAGE À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE

Conformément du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L212-1 du code de l'environnement.

Le territoire de Saint-Avertin relève du périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire Bretagne adopté par le comité de bassin le 2 octobre 2014.

Le PADD de Saint-Avertin est compatible avec les objectifs des SDAGE successifs, notamment dans les domaines suivants :

- réduction des dommages liés aux crues. Le PADD maintient le caractère naturel de la vallée du Cher ;
- préservation des écosystèmes aquatiques et des zones humides. Les orientations du PADD visent à préserver les cours et les étendues d'eau en interdisant leur urbanisation ;
- protection contre la pollution et restauration de la qualité des eaux. Le projet prend en compte les périmètres de protection des captages d'eau potable institués.
- protection de la ressource en eau, en réduisant les prélèvements dans les gisements d'eau souterraine : la maîtrise de la croissance urbaine est inscrite dans le PADD, le raccordement des zones d'urbanisations futures aux réseaux des eaux usés existants est possible. Le projet de développement est également compatible avec l'objectif de réduction des volumes d'eau prélevés dans l'aquifère du Cénomaniens, compte-tenu de la mise en place d'interconnexions dès 2010 permettant d'alimenter la commune en eau potable en provenance d'eau de surface et de nappes alluviales.

2.4 UN PADD QUI CONTRIBUE À LA VALORISATION DU VAL DE LOIRE PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO

La place accordée dans le PADD à la préservation des espaces naturels dont ceux de la vallée du Cher, constitue un engagement important en faveur de la mise en valeur des espaces situés dans la zone tampon des espaces inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO.

D'autres orientations du PADD participent à la valorisation des espaces limitrophes du Val de Loire :

- maîtrise de l'urbanisation sur les coteaux, préservation de la prairie de Cangé de toute urbanisation mais mise en valeur par l'autorisation de projets compatibles avec le risque inondation,
- mise en relation des itinéraires touristiques doux (vélo, piétons) avec l'espace de camping, de loisirs et sportifs des bords du Cher,
- valorisation et mise en valeur des espaces "délaissés" des bords du Cher (Haute Arche, espace à proximité du parking de l'Atrium),
- valorisation des entrées est et ouest dans le centre de ville et volonté de poursuivre la qualification des espaces publics.

2.5 UN PADD QUI PARTICIPE À LA MISE EN ŒUVRE DU PDU

Le PADD décline à l'échelle du territoire communal les orientations du plan de déplacements urbains approuvé en décembre 2013. Il participe ainsi au développement des modes alternatifs à la voiture en favorisant la "ville des proximités" par la mixité des fonctions urbaines et le maintien, voire le renforcement, des pôles secondaires du plateau, ou encore via le développement des circulations douces. Également, le ciblage des secteurs de renouvellement urbain à proximité voire sur les axes de passages des transports en commun participe de la "construction de la ville des courtes distances".

3. UN PADD QUI RÉPOND AUX ENJEUX RÉVÉLÉS PAR LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

Cinq orientations ont été définies dans le PADD, qui tiennent compte des analyses menées dans le cadre du diagnostic mais qui visent également à poursuivre les démarches engagées par le précédent PLU.

3.1 CONCERNANT LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE : UN CENTRE-VILLE FORT, UN PLATEAU ORGANISÉ

Saint-Avertin, par son positionnement (en continuité urbaine de Tours, Saint-Pierre-des Corps, Chambray-lès-Tours) s'inscrit dans la logique de fonctionnement du cœur métropolitain de la métropole tourangelle. Elle participe ainsi à la cohérence de ce vaste espace urbain à travers la diversité de ses fonctions : habitat, activités, équipements. Cette responsabilité territoriale de pôle urbain notamment exprimée à travers le SCoT, dans la programmation du PLH2 et dans celle à venir du PLH3 a des impacts sur le rythme de développement, la qualité et la structure urbaine.

Les enjeux identifiés pour le territoire communal au regard de ce positionnement sont les suivants :

- Des enjeux de développement :
 - L'attractivité du centre-ville
 - Le maintien des pôles secondaires sur le plateau
 - La qualité urbaine : dans le centre-ville de bord de Cher, les entités patrimoniales du plateau, les espaces de respiration/ marqueurs de l'identité sur le plateau ("la ville parc")
 - La qualité de l'entrée sud de la commune (le Portail)
 - La consommation d'espace et la préservation du front urbain
 - Une offre d'équipement adaptée et proportionnée aux évolutions démographiques : un nouveau cimetière, ...
 - L'accompagnement progressif des nouveaux quartiers en termes d'équipements (dont la fibre optique)
 - L'accessibilité et la desserte : des futurs secteurs d'urbanisation, l'intégration des polarités de loisirs et sportives (Cangé et Bellerie), l'accessibilité des équipements d'agglomération.
- Des enjeux environnementaux :
 - La prise en compte de la géographie et de l'histoire (architecture) comme éléments de composition urbaine (topographie, vues, spécificités des lieux, l'insertion des nouvelles constructions ...)
 - Le maintien du socle agro-naturel dans la partie sud du territoire communal
 - Le devenir des espaces verts existants dans les actes d'aménagement ou d'entretien
 - la place du végétal dans les opérations d'aménagement
 - La promotion de la ville des courtes distances pour limiter les déplacements contraints et développer les modes de transports alternatifs à l'automobile
 - La localisation des équipements et des nouveaux quartiers résidentiels à l'écart des voies bruyantes
 - La sécurité des habitants vis-à-vis des risques naturels
 - La poursuite de la diminution de la consommation d'espace

Pour répondre à ces enjeux, le PADD énonce notamment une volonté de poursuivre : la valorisation du centre-ville (axe 1), une politique de développement maîtrisé et équilibré (axe 2), de conforter un cadre naturel et bâti de qualité (axe 4) et de diminuer la vulnérabilité face aux risques (axe 5-1).

a) Poursuivre la valorisation du centre-ville (orientation 1)

C'est ainsi que en tant que porte d'entrée est dans ce cœur métropolitain, le centre-ville traversé par la RD976 et en bordure de Cher, est ciblé comme un point fort du projet de développement communal à la fois parcequ'il porte l'image de l'agglomération et du patrimoine Unesco mais aussi car il est le cœur de vie communal. Le diagnostic a en effet révélé que le centre-ville, situé dans la vallée, devait **concilier intensité urbaine** (cumul de fonctions : HABITAT dans et sur les marges du centre-bourg - EMPLOI, notamment lié au pôle tertiaire des Granges-Galand -SERVICES issus du centre communal - EQUIPEMENTS DE LOISIRS sur l'île du vieux Cher) **avec valeur patrimoniale et risques naturels forts** (pieds de coteaux, débordement du Cher). A travers ses objectifs, le PADD affiche pour ambition de mettre en musique ces "antagonismes" tout en visant une qualité urbaine et architecturale (orientation 1, point 2). La prise en compte du risque inondation est ainsi également clairement affichée (orientation 1, point 5).

De nombreuses actions ont déjà été engagées par la municipalité (reprises d'espaces publics, opérations de renouvellement urbain, ...) pour requalifier le centre-ville. L'ambition est de poursuivre cet objectif et de continuer à relier le cœur urbanisé aux abords du "vieux Cher".

Des lieux ont été ciblés pour poursuivre la requalification du centre-ville : places du 11 novembre et du Maréchal Leclerc, tête de la rue de Rochepinard, rive sud de la zone des Granges Galand, espace délaissé proche du parking de l'Atrium (site d'une ancienne station services), site de la Haute Arche, ...

Ainsi, par exemple l'entrée dans le centre ancien par la rue de Rochepinard constitue un espace stratégique en termes d'image et doit à ce titre être porteur d'une grande qualité urbaine. Après la restructuration de la partie est (relocalisation de l'office de tourisme, insertion d'un immeuble d'habitat collectif), l'objectif est de remodeler la partie ouest à partir du réaménagement d'un cœur d'îlot mutable introduisant également la façade du quai Carnot. Cette opération permettra notamment de renforcer l'offre en logements voir de commerces et de services.



Le centre-ville, pôle majeur de la commune, doit le rester à la fois pour maintenir l'organisation territoriale locale mais aussi pour participer à la structure d'agglomération. Il s'agit en effet de promouvoir la ville des proximités (moins de déplacements notamment). Le maintien des activités de services et commerciales et de la zone des Granges Galand dans la vallée est donc affiché comme un objectif majeur du PADD (orientation 1, point 4) qui passe par une accessibilité optimisée (transports en communs, continuité des liaisons douces, ...) et un traitement qualitatif des espaces publics au sein des secteurs "économiques" mais aussi en entrées de ville,

b) Poursuivre une politique de développement maîtrisée et équilibré (orientation 2)

Le diagnostic a révélé une urbanisation très importante du plateau ces dernières années portée essentiellement par la mise sur le marché de près de 550 logements neufs en moins de 7 ans. Cela a conduit la commune à diminuer ses objectifs de construction dans la seconde moitié du PLH2 et a alimenté le besoin de ralentir le rythme de la croissance démographique afin d'intégrer correctement la population nouvelle. Malgré tout, compte tenu du positionnement en cœur métropolitain et de la volonté de "contrecarrer" le vieillissement de la population en accueillant de nouveaux habitants, il est nécessaire de construire. Le nombre de logements à construire a ainsi été estimé autour de 60 logements par an trouvant réponse à travers un dispositif foncier répondant aux ambitions communales et intercommunales de préservation du socle agro-naturel.

En parallèle, la consommation d'espace a été notable ces dernières années, même s'il faut constater une augmentation des densités construites dans les dernières opérations. Egalement la part de renouvellement urbain a largement augmenté et s'affiche comme un objectif majeur du projet communal (orientation 2, points 1 et 2) pour les années à venir. L'extension urbaine figure ainsi comme un moyen à mobiliser dans le second temps du dispositif foncier retenu. Comme démontré précédemment, elle est par ailleurs ajustée au plus près du besoin en termes de surface à réserver.

Le PADD retient également la nécessité de maintenir l'offre de services et de commerces de proximité installés dans les "pôles secondaires" du plateau. Cela participe de la ville des proximités et de son animation.

c) Conforter un cadre naturel et bâti de qualité (orientation 4).

Ville des bords du Cher, Saint-Avertin est reconnue par la qualité de son cadre de vie.

La topographie avec les variations paysagères qu'elle induit, les boisements, la diversité des typologies bâties, les ambiances intimistes des fonds de vallons, les ambiances et le caractère végétal de certains quartiers sont parmi d'autres les éléments clés supports de l'identité et de l'attractivité communale.

En particulier Le nord de Saint-Avertin bénéficie d'un paysage remarquable. S'appuyant sur la topographie exceptionnelle que compose l'ensemble val de Cher/ coteau, et sur un bâti jalonné de villas et de demeures de caractère, l'ensemble lie intimement richesse naturelle et mise en valeur humaine.

En outre, par sa visibilité (ligne du coteau boisé) ou son appartenance au domaine public (val de Cher), le capital patrimonial se livre amplement pour la perception d'un cadre de vie de qualité.

Ainsi, sans figer le développement de la commune, il est capital d'encourager un mode de développement garant d'une certaine continuité ou au moins ménageant des transitions douces facilitant l'intégration urbaine afin de perpétuer l'identité propre de chaque entité naturelle ou bâtie.

A travers la quatrième orientation du PADD, qui impacte également la protection des espaces naturels agricoles et forestiers, les objectifs pour une organisation urbaine de qualité se dessinent (point 1): freiner l'extension urbaine avec la préservation des "coupures d'urbanisation" ou encore affirmer les continuités de la trame verte et bleue (TVB) dans les projets d'aménagement. Par ailleurs, l'enjeu de lecture de l'identité de Saint-Avertin et de son histoire urbaine trouve réponse dans l'objectif de préserver la lecture du tissu des "hameaux" et de la "ville parc" sur le plateau (point 2).

Il s'agit bien de renforcer l'attractivité par une exigence de qualité dans toutes les interventions en matière d'aménagement et de construction, et de conserver la lecture de la géographie des lieux. C'est l'ensemble du "système" val/coteau/plateau qu'il faut valoriser, chacun dans ses aspects identitaires.

En outre, le statut de zone tampon du bien "Val de Loire" inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO constitue un levier pour maintenir et promouvoir ce capital qualitatif.

Ainsi, le projet apporte une attention particulière aux éléments suivants :

- l'identité et la diversité des formes bâties patrimoniales (orientation 4, point 2): les hameaux et les grandes propriétés ponctuant l'espace urbain communal constituent des éléments remarquables mais sont également porteurs d'une diversité paysagère. Le maintien de leurs grandes caractéristiques sera recherché. Il convient en particulier d'éviter le démantèlement des grandes propriétés au regard de leur caractère structurant du patrimoine local.
- Au-delà des ensembles bâtis patrimoniaux anciens, la ville présente des quartiers abondamment végétalisés, établis sur un parcellaire peu dense. Constituants des marqueurs de l'identité locale, le maintien de leurs caractéristiques sera recherché.
- la forte présence du végétal (orientation 4, point 3) dans les quartiers sous diverses formes (arbres remarquables, gazon, haies...), très perceptible en tête de coteau et dans les parties est et sud de la ville, contribue au caractère aéré du plateau qu'il a été décidé de préserver, voire de renforcer.
- l'entrée sud de la commune par la rue de Cormery est ciblée comme porteuse de l'identité communale qu'il est souhaité marquer (orientation 4, point 4). Une orientation d'aménagement et de programmation concerne ce site.

d) En matière d'équipement : satisfaire les besoins actuels et futurs

A l'intérieur du cœur métropolitain, la ville de Saint-Avertin dispose d'une offre d'équipements de bon niveau qui a été progressivement renforcée au cours de ces dernières années, notamment en s'appuyant sur des programmes communautaires (piscine, gymnase...) ou sur la base d'initiatives communales. L'enjeu pour la ville dans les années à venir est de garantir une offre adaptée, proportionnée en fonction des évolutions démographiques (quantitativement) et sociétales (qualitativement tenant en compte du vieillissement de la population). Ainsi, même si la commune dispose d'une armature structurée, elle inscrit dans son PADD (orientation 2, point 3) les objectifs dans les domaines suivants :

- concernant les services publics il s'agit d'anticiper sur la saturation à terme du cimetière communal en proposant un site complémentaire.
- Concernant les équipements sportifs, de loisirs et touristiques, l'un des principaux enjeux consiste à poursuivre la valorisation des sites présentant une attractivité pour des activités récréatives. Les sites de la Haute Arche, du Lac et de la Bellerie s'inscrivent pleinement dans cette optique.

- L'attractivité de la commune à l'échelle intercommunale s'affirme au travers la mise en œuvre de la restructuration du site de Cangé comme pôle culturel. De la même manière, le ré-aménagement-extension du pôle de loisirs et sportif de la Bellerie doit participer au rayonnement intercommunal. Le site accueille d'ores et déjà des compétitions sportives de tir à l'arc (championnat de France).

- En matière d'équipement numérique, la commune met en œuvre le projet de Tours Métropole Numérique pour le déploiement de la fibre optique très haut débit.

Cela passe par une offre d'accueil diversifiée et de grande qualité en s'appuyant notamment sur l'image patrimoine mondiale de l'Unesco.

En termes d'organisation urbaine, les pôles d'équipements constituent autant de rouages qui font fonctionner la ville des proximités.

e) En matière de protection de la population contre les risques et les nuisances

La ville de Saint-Avertin est fortement marquée par sa géographie avec en particulier la présence du Cher en rive nord du territoire communal et des coteaux. Cette configuration crée l'identité locale et structure les paysages. Mais elle est également source de risques naturels qu'il convient de considérer dans les actes d'aménagement afin de limiter la vulnérabilité des personnes et des biens. Le projet prend donc en compte cette particularité (orientation 5).

Pour rappel, la révision du plan de prévention des risques inondation (PPRi) du val de Tours-val de Luynes a été approuvée le 18 Juillet 2016. Le PPRi approuvé vaut servitude d'utilité publique en application de l'article L 562-4 du code de l'environnement. Il doit, à ce titre, être annexé au Plan Local d'Urbanisme (PLU). Toute autorité administrative qui délivre une autorisation doit tenir compte des règles définies par le PPRi. Lorsque plusieurs réglementations s'appliquent, **c'est la règle la plus restrictive qui prévaut.**

Outre la prise en compte formelle du PPRi, les secteurs les plus exposés ou étant nécessaires à l'écoulement des eaux ne peuvent plus ou pas recevoir d'urbanisation nouvelle. La commune inscrit dans son orientation 1 au point n°5 la prévention et l'accompagnement pour une évolution du bâti en compatibilité avec le risque pour les secteurs déjà urbanisés (Granges Galand par exemple).

DÉVELOPPEMENT DE LA VOCATION DE TOURISME ET DE LOISIRS DU SITE DE LA HAUTE ARCHE ET DES BORD DU CHER

Le site de la Haute Arche se situe en limite nord de la commune. Il constitue un des poumons verts de l'agglomération disposant d'une piscine, de plusieurs terrains de tennis localisés dans le parc des Rives, et d'un lac destiné à l'initiation de la voile. Il accueille également un terrain de camping. Ce site est fortement marqué par l'eau, ce qui lui confère une attractivité et un potentiel à exploiter davantage dans ses dimensions paysagères, touristiques, et sportives.

3.2 CONCERNANT LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

La protection des espaces naturels et agricoles influence le projet d'aménagement communal. Les orientations du PADD évoqués ci-avant participent à répondre à l'enjeu de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (orientation 4, point 1). Des enjeux spécifiques ont été identifiés pour Saint-Avertin qui compte une variété d'espaces, certains reconnus d'autres plus ordinaires, mais qui participent tous de l'équilibre écologique et/ou paysager communal voire intercommunal.

- Les enjeux :
 - Le maintien du socle agro-naturel dans la partie sud du territoire communal
 - La restauration et ou la création de connexions entre les milieux naturels et les espaces verts existants
 - Le devenir des parcelles de vignes AOC en milieu urbain
 - La poursuite de la diminution de la consommation d'espace

a) La trame verte et bleue

La ville de Saint-Avertin dispose d'espaces potentiellement favorables au maintien de la biodiversité. Ces espaces devront être, par leur destination et leur typologie d'aménagement, le support des continuités écologiques à préserver (orientation 4, point 1). Cela concerne notamment :

- ✓ La zone inondable du Cher et de la boucle de Cangé,
- ✓ Les différents vallons échantant le plateau,
- ✓ Les coteaux boisés,
- ✓ La partie sud du plateau.

Le front urbain est ainsi clairement affirmé comme limite à ne pas franchir.

Également, les jardins, haies, petits espaces boisés, les espaces naturels récréatifs composent la trame verte et bleue. Le PADD prône ainsi la préservation d'espaces boisés, un "urbanisme aéré" ainsi que la mise en réseau des sites à forte valeur ajoutée : les fonds de vallon (Camuzière notamment, les bords de Cher, le château et le parc de Cangé, le bois des Hâtes sont autant d'espaces récréatifs largement pratiqués par les habitants de la ville et de l'agglomération). Leur accessibilité par les modes doux, leur mise en réseau, et la poursuite du traitement de certaines contraintes (effet de coupure de la RD 976 par rapport au secteur de la Haute Arche par exemple) constituent des axes forts pour la commune (orientation 3, point 1).

b) Les espaces agricoles

Un seul siège d'exploitation subsiste sur la commune dont les bâtiments sont insérés dans le tissu urbain. Ce viticulteur exploite des terres de la commune sur lesquelles aucun bâtiment n'est recensé. La volonté communale est de préserver les terres viticoles plantées qui participent de l'identité communale (orientation 4, point 1).

Au-delà de cette spécificité, les terres du plateau de Saint-Avertin ne sont pas jugées comme présentant un enjeu agricole fort, coincées entre le bois des Hâtes et le front urbain. L'enjeu pour le socle agronaturel est ainsi essentiellement récréatif.

La prairie de Cangé est ciblée pour le développement d'agro-pastoralisme.

c) La gestion du cycle de l'eau et l'efficacité énergétique

Le développement de pratiques responsables vis-à-vis des ressources environnementales revêt également un objectif majeur.

C'est pourquoi le PADD (orientation 5, point 2) s'attache à promouvoir la gestion cohérente de l'ensemble du cycle de l'eau, le développement des énergies renouvelables et l'efficacité énergétique qui sont autant de leviers à activer pour garantir la pérennité du cadre de vie.

3.3 CONCERNANT L'HABITAT : PRODUCTION ET DIVERSIFICATION

Saint-Avertin est une commune du cœur métropolitain spécifique avec de grands logements occupés par leur propriétaire, ce qui ne favorise pas une fluidité du parcours résidentiel. Un déficit de logements sociaux est par ailleurs constaté.

- Des enjeux :
 - La dynamique démographique : le maintien des couples de 30 à 45 ans, l'accueil de nouveaux ménages, l'accueil des personnes âgées
 - L'adéquation de l'offre à la demande / la fluidification du parcours résidentiel
 - L'incitation à la production de logement social
 - L'adaptation des logements au vieillissement

Le PADD apporte deux réponses à ces enjeux :

- quantitative expliquée dans le chapitre 1 de ce document et compatible avec le SCoT, qui est de construire environ 60 logements par an.

- qualitative en son orientation n°2, qui donne pour objectif la diversification de l'offre que ce soit en termes de formes ou de typologies, notamment dans le cadre des futures opérations mais aussi concernant les logements produits en renouvellement urbain. Saint-Avertin a entrepris de rééquilibrer son parc de logement en diversifiant l'offre et d'inscrire ainsi durablement la mixité sociale dans le temps et dans l'espace communal. Cette volonté doit se poursuivre notamment dans le cadre du Programme Local de l'Habitat troisième génération en cours d'élaboration porté par l'intercommunalité.

La diversification des formes, des tailles et des statuts du logement (logement locatif, soit social, soit privé, de petite à moyenne taille, financièrement abordable) doit permettre :

- de satisfaire les besoins des habitants existants et de répondre ainsi à la diversité des situations que peuvent rencontrer les ménages et par là-même d'améliorer la fluidité du parcours résidentiel à l'intérieur du parc communal et communautaire (avec notamment la prise en compte du vieillissement de la population),
- de proposer des solutions adaptées aux jeunes familles, jeunes actifs, et autres ménages plus jeunes. Il s'agit de donner la possibilité aux jeunes de décohabiter tout en restant sur leur commune,
- de maintenir l'équilibre sociodémographique en participant à rééquilibrer la pyramide des âges,
- d'encourager toutes les mixités en évitant ainsi les spécialisations trop marquées.

Cette production de logements doit par ailleurs s'inscrire dans la poursuite des actions visant à développer un parc de qualité (production neuve et réhabilitation avec notamment la prise en compte des enjeux énergétiques), avec comme priorité de privilégier le renouvellement à l'extension urbaine afin de limiter l'étalement urbain.

3.4 CONCERNANT LES DÉPLACEMENTS

Saint-Avertin est un pôle urbain qui, par sa taille et sa localisation (au sein du cœur métropolitain) possède une part de responsabilité en termes d'organisation et de gestion des transports, que ce soit à une échelle locale ou d'agglomération. La forme urbaine de la commune (système vallée/plateau, maillage viaire complexe) et la présence d'un habitat individuel peu dense comme mode dominant d'habitat ont longtemps rendu évidente et attractive l'utilisation de la voiture comme moyen privilégié de déplacement. Dans le cadre d'un développement durable, la commune doit donc utiliser les différents leviers permettant de développer les modes les moins polluants et tenter ainsi de mieux équilibrer les choix.

- Les enjeux :
 - La gestion des nuisances
 - L'usage des modes alternatifs à la voiture (piéton, vélos, transports en communs)
 - L'usage/ l'accessibilité des transports en commun pour les déplacements domicile-travail
 - La hiérarchisation du réseau communal
 - L'anticipation des projets d'agglomération

Le PADD vise ainsi la ville des proximités (cf. ci-avant) et en son orientation n°3 "Promouvoir une mobilité durable", cherche à répondre à ces enjeux. Notamment, la poursuite des actions visant à compléter les maillages des circulations douces communales ou intercommunales et à adapter le réseau existant, doit conduire à encourager l'usage de modes alternatifs à la voiture pour les déplacements de proximité mais aussi pour rejoindre les parkings relais (existants ou futurs) et les arrêts de bus (orientation 3, point 1).

Le développement urbain (renouvellement par densification) doit également s'inscrire en corrélation étroite avec la desserte par le réseau de transport en commun (proximité ou accessibilité aisée).

La connexion des futures zones d'urbanisation au réseau de voirie constitue une autre préoccupation communale. Également le développement des projets sur la zone de Chambray-lès-Tours (tramway) et l'hôpital laisse une marge d'incertitude sur l'accès à la commune par le sud (côté rue de Cormery). Si ce secteur venait à se développer, un lien depuis cette entrée vers le secteur de la Bellerie et la future zone habitée des Masnières devra être aménagé. Le PADD note cette éventualité pour l'avenir.

3.5 CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET COMMERCIAL

Avec 0,8 emplois pour 10 actifs occupés, Saint-Avertin n'est pas la commune la plus active du cœur métropolitain. Toutefois les deux parcs d'activités situés en des lieux stratégiques drainent plus de 4.000 emplois salariés, soit 80% de l'emploi salarié.

- Les enjeux :
 - La connexion aux réseaux de transport en commun d'agglomération
 - Le maintien de l'activité : l'adaptation des sites d'activités pour leur attractivité
 - Le maintien de la mixité
 - La prise en compte du risque inondation sur les Granges Galand
 - L'attractivité communale : l'entrée sud-ouest
 - la dynamique sur le secteur de la ZA de Chambray-les-Tours et l'hôpital, secteurs de projet à moyen et long terme.

Le PADD apporte différentes réponses à travers plusieurs axes, dont le point 4 de l'orientation 1, qui met l'accent sur l'importance du maintien de l'activité dans la vallée afin de renforcer le rôle du centre-ville. Il note la nécessité d'un renouvellement du parc sur la zone d'activité des Granges Galand et celle d'une valorisation de l'entrée de ville à ce niveau.

3.6 UN PADD QUI S'INSCRIT DANS UN PROCESSUS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Le PADD marque une vraie volonté de s'inscrire dans un processus raisonné de modération de la consommation d'espace : volonté de rechercher en première intention les espaces mutables à restructurer à l'intérieur de la ville constituée, à la fois dans la vallée et sur le plateau. Il a ainsi été déterminé un potentiel de renouvellement urbain qui assure une partie non négligeable de la croissance du parc de logements. Ce potentiel pourra en outre être revu à la hausse en fonction de la densification spontanée, notamment par les divisions de parcelle dès lors que ce « mécanisme » ne remet pas en cause la structure et l'organisation urbaine des quartiers.

Le détail des calculs concernant le renouvellement urbain et les besoins en fonciers est développé dans le "chapitre 1 Les perspectives de développement".

Pour assurer le statut de "**commune de cœur métropolitain**" le dispositif foncier maintient des possibilités en extension en cohérence avec le projet développé par la ville depuis 20 ans et qui seront déstockées au fur et à mesure des besoins.

Les terrains prévus en zone d'urbanisation future à **vocation résidentielle** de 96 ha dans le PLU 2002 sont ainsi réduits à 28 ha dans le PLU actuel. En outre cette zone n'est pas immédiatement ouverte à l'urbanisation. En effet, il est possible que des projets en renouvellement urbain non certains à ce jour (car non maîtrisés) augmentent la part du renouvellement urbain dans la production de logement. Ainsi l'ouverture de la zone AU des Manières est conditionnée à un constat de non atteinte des objectifs de production de logements et elle pourra en outre être fractionnée en plusieurs opérations respectant un schéma d'aménagement d'ensemble qui devra privilégier un démarrage d'opération par le nord de la zone.

Une zone d'urbanisation future à vocation de loisirs et sportive ouverte immédiatement (1AUe) est maintenue (par rapport au PLU de 2002) sur le site de la Bellerie. Elle doit permettre le renforcement du pôle de loisirs et sportif de la Bellerie tout en n'excluant pas de reconsidérer à la marge cette mono affectation si les besoins sont avérés.

CHAPITRE 3. EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

1. LA DÉLIMITATION DES GRANDES CATÉGORIES DE ZONES (U, AU, A, N)

La délimitation des zones reflète le projet de la commune et vise à permettre sa mise en œuvre. Ainsi, les grands principes sous-jacents à ce zonage sont :

- La valorisation du centre-ville
- L'encouragement au renouvellement urbain et notamment la mixité du logement le long des axes nord-sud historiques du plateau
- La préservation des identités bâties
- La préservation des espaces naturels (plateau, vallée)
- Le renouvellement et l'affirmation des espaces à vocation économique.

Sur la base du code de l'urbanisme qui définit quatre grandes types de zones (U, AU, A et N), le présent règlement s'organise en 10 zones différentes :

- 7 zones urbaines : 4 mixtes **UA, UB, UC, UP** et 3 spécifiques **UX, UE et UH**
- 2 zones à urbaniser : **1AU et AU**
- 1 zone naturelle : **N**

2. LA DÉLIMITATION ET LES CARACTÉRISTIQUES DES ZONES URBAINES

La délimitation des zones urbaines vise à :

- Valoriser le centre-ville
- Hiérarchiser les espaces habités du plateau et distinguer les entités patrimoniales
- Donner des règles adaptées aux espaces spécifiques

C'est ainsi que sont distinguées :

- Les zones à vocation mixte :
 - La zone UA : le centre-ville dans la vallée
 - La zone UB : le plateau habité
 - La zone UC : les centres secondaires du plateau
 - La zone UP : les entités bâties d'intérêt patrimonial
- Les zones spécialisées :
 - La zone UX : les secteurs d'activités économiques
 - La zone UH : le secteur de l'hôpital
 - La zone UE : le pôle d'équipements d'intérêt collectif du plateau

Certaines de ces zones comportent des secteurs afin de prendre en considération des situations particulières.

2.1 LES ZONES URBAINES MIXTES

Les zones urbaines mixtes correspondent à des quartiers à dominante résidentielle mais où la diversité des fonctions (équipements, services et activités économiques compatibles avec l'habitat) et du parc de logements est souhaitable.

a) La zone UA du centre-ville

Elle coïncide avec le centre-ville historique de Saint-Avertin installé dans la vallée, entre le coteau et la RD976. La zone UA se caractérise par une diversité des fonctions urbaines et un aspect minéral dominant excepté le long du coteau et en rive nord de la RD976 qui longe le Cher.

La partie centrale de cette zone (de part et d'autre de la rue de Rochepinard) est la plus ancienne, reconnaissable à son tissu bâti contigu de type "maison de ville" qui inclut parfois des activités commerciales ou de services en rez-de-chaussée. L'implantation des constructions est en outre majoritairement à l'alignement des emprises publiques. Les hauteurs sont variables mais la structure bâtie comporte essentiellement un rez-de-chaussée surmonté d'un niveau de plancher et de combles aménagés. Ponctuellement des bâtiments sont plus hauts, c'est par exemple le cas de l'entrée nord dans ce centre historique par la rue de Rochepinard, en rive est. **Un secteur UAa est créé pour correspondre à ce tissu ancien.** Les objectifs y sont de :

- ⇒ maintenir le caractère mixte, notamment pour garder et encourager les commerces et services (au service de l'intensité urbaine)
- ⇒ conserver et valoriser le patrimoine bâti
- ⇒ favoriser la réhabilitation des logements dans le respect des volumétries et aspects existants
- ⇒ aérer les cœurs d'îlot
- ⇒ encourager le renouvellement et la structuration de l'îlot bâti nord-ouest de la rue Rochepinard-quai Carnot.

Les extensions est et ouest de part et d'autre du cœur historique, proposent un tissu bâti plus récent, plus hétéroclite constitué d'îlots qui ont récemment mutés pour laisser place à des ensembles collectifs. Les hauteurs du bâti sont variables oscillant entre R+1+C et R+3. Quelques îlots peu qualitatifs restent mutables dans ce secteur, notamment rue de Larçay (îlot de la gare routière), et en rive sud de l'avenue du Lac en entrée ouest du centre-ville (entre place Richemond et avenue du Lac). **Un secteur UAb couvre ces espaces.** Les objectifs y sont de :

- ⇒ favoriser une mixité fonctionnelle et sociale
- ⇒ accompagner le renouvellement urbain
- ⇒ encourager la structuration des entrées de ville en permettant la constitution de façades urbaines (entrée ouest)

De part et d'autre de la rue de Grandmont des petites maisons en R+C se différencient du reste du tissu bâti du centre-ville. **Un secteur UAp distingue cet îlot** pour en préserver l'aspect et les volumétries.

La zone UA est ponctuée d'édifices anciens ou monumentaux (église, grandes maisons de ville) et d'équipements au caractère structurant (mairie, salle de spectacle, poste, etc.).

La zone UA est couverte par le périmètre de protection des monuments historiques.

La zone UA, zone urbaine, bordée par la RD976, n'est pas concernée par les règles de "constructibilité interdite le long des grands axes routiers".

La zone UA est en grande partie couverte par le PPRi.

La zone UA est exposée au risque de mouvements de terrain.

La zone UA participe aux orientations du PADD suivantes :

- *maîtriser les évolutions du tissu bâti ancien*
- *poursuivre le renouvellement urbain du centre-ville*
- *trouver le bon équilibre pour maintenir l'attractivité de la ville dans la vallée et l'intégration du risque inondation*
- *diminuer la vulnérabilité face aux risques naturels*

Synthèse des principales différences avec le PLU 2002

Le zonage UA est globalement similaire dans sa définition et ses limites à celui du précédent PLU. Quelques adaptations ont cependant été apportées :

- agrandi sur sa limite ouest pour intégrer une languette de l'ancienne zone UXbi et laisser ainsi une possibilité d'évolution du tissu bâti de type "entrepôt" vers un tissu plus urbain avec une fonction plus mixte. Le but est de structurer l'entrée ouest dans le bourg
- le nombre de secteurs est réduit avec notamment la disparition des indicés « i », le zonage PPRi n'étant plus intégré au zonage PLU mais annexé en tant que servitude d'utilité publique, ainsi :
 - UAa et UAai deviennent UAa
 - UAri, UAei et la frange est de UXbi deviennent UAb

Un secteur UAp est créé.

b) La zone UB

Elle regroupe les espaces bâtis à dominante résidentielle qui se sont développés sur le plateau. Il s'agit principalement d'un habitat individuel de R+C à R+1+C, de densité moyenne, ponctué de quelques opérations d'habitat collectif.

Les objectifs y sont de :

- ⇒ favoriser la mixité,
- ⇒ maintenir la structure urbaine actuelle en évitant les densifications excessives.

Par ailleurs les principaux enjeux sont liés à la requalification des espaces publics et notamment celle du réseau de voiries secondaires afin de développer les circulations douces et d'accentuer la présence du végétal.

La zone UB comprend 5 secteurs définis pour tenir compte des caractéristiques du tissu bâti qui nécessitent des règles adaptées:

Le secteur UBb correspond à l'est du territoire communal de très faible densité bâtie et formant transition entre les hameaux anciens et les zones naturelles (boisement côté Larçay – corridor écologique). Également, cela concerne la partie centrale récemment bâtie du lieu-dit du Pavillon, qui constitue une « transition » entre le boisement au nord et la maison de maître et son parc sur le lieu-dit de la Rougerie au sud. Ces espaces tampons sont à préserver.

Le secteur UBc correspond à une opération d'habitat dont la structure bâtie et paysagère spécifique (maisons à R+C, végétal très présent) est maintenue (secteur du Nouveau Bois).

Le secteur UBℓ correspond à des parties de territoire mutables dans lesquelles devra être introduite la diversité de l'habitat au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

Deux orientations d'aménagement concernent le secteur UBℓ (les Girardières et le Puits Coellier).

Le secteur UBz correspond à une zone urbaine d'habitat mixte comportant des équipements, de l'habitat individuel et du logement collectif de R+1+C à R+2 (ZAC L'Ormeau - Les Tailles).

Le secteur UBh correspond à l'îlot pavillonnaire jouxtant le sud de l'hôpital où la densification n'est pas souhaitée compte tenue des nuisances occasionnées par la proximité de l'équipement qui augmenteront certainement au regard de son projet de restructuration-extension (cf. ci-après).

Par ailleurs la zone UB comprend un périmètre d'attente de projet au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme sur le site de la Houssaye. Ce site de 5ha occupé par une bâtisse isolée au milieu d'une grande propriété est localisé sur l'avenue de Gaulle, non loin de l'hôpital (à moins de 500 mètres des rives nord de l'hôpital) pour lequel les capacités et fonctions doivent être renforcées et qui sera certainement desservi à terme par une station de tramway. Un projet est donc envisagé sur le site de la Houssaye, non suffisamment avancé à ce jour et qui nécessite une réflexion approfondie compte tenu du caractère paysager du site, de son envergure et des réflexions en cours à l'échelle de l'agglomération et sur le site de l'hôpital. Le site est répertorié dans le potentiel de renouvellement urbain (page 11)

La zone UB est couverte en partie par le périmètre de protection des monuments historiques.

Une partie de la zone UB, située dans la vallée, est couverte par le PPRi.

La zone UB est en partie exposée aux risques de mouvements de terrain.

La zone UB participe aux orientations du PADD suivantes :

- Adapter la production de logements
- Organiser et maîtriser les extensions urbaines pour limiter la consommation d'espace
- Diversifier les pratiques de déplacements
- Conforter le réseau de voiries
- Conserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager
- Préserver et prolonger les identités locales
- trouver le bon équilibre pour maintenir l'attractivité de la ville dans la vallée et l'intégration du risque inondation
- diminuer la vulnérabilité face aux risques naturels
- gérer durablement le cycle de l'eau

Synthèse des principales différences avec le PLU 2002

La zone UB reste globalement dans les limites du précédent PLU. Quelques « extractions » (UPa) ou précisions (UB^ℓ, UBc, UBh) ont été réalisées pour extraire les tissus bâtis spécifiques marqueurs de l'identité (basculés en secteur UPa), mutables (UB^ℓ), ou à prémunir plus spécifiquement de futures gênes liées à la proximité d'équipement en passe d'évoluer (UBh).

L'ancien UB_i est intégré dans la zone UB de droit commun, le PPRi étant une servitude annexée au PLU.

Les quartiers de l'Ormeaux et des Tailles, urbanisés depuis le dernier PLU ont été intégrés au secteur UBz (anciennement 1AUc et 1AUd). De la même façon, la zone 1AUb est versée en UBb pour le secteur est (Aubinière) et dans la zone UB pour La Saboterie et secteur des Héraults.

Le site de la Houssaye (ancienne UPa) est intégré à la zone UB car il se révèle être un site stratégique d'urbanisation eut égard à son positionnement et sa capacité.

Egalement, la partie centrale récemment bâtie du lieu-dit du Pavillon, précédemment en UPa est reversée en UBb prenant en compte les récentes constructions.

c) La zone UC

La zone UC correspond aux pôles de centralité secondaires localisés sur le plateau. Elle regroupe cinq quartiers :

- le quartier des "Grands Champs" qui s'articule autour des avenues de Beugaillard et du Général de Gaulle,
- le quartier des "Onze Arpents" qui s'établit en façade de l'avenue du Général de Gaulle,
- le quartier Château Fraisier localisé sur le plateau à proximité du centre-ville historique, mais qui reste relativement enclavé.
- le quartier des "Cigognes" offrant une diversité d'équipements.
- le quartier « Rougemont » pôle d'habitat collectif en appui sur l'avenue du Général de Gaulle, entre les Grands Champs et les Onze Arpents.

Ces quartiers présentent une mixité de fonctions urbaines (habitat, équipements, commerces) et concentrent la quasi-totalité de l'habitat collectif du plateau.

L'objectif y est le maintien et le renforcement de cette diversité de fonctions afin de favoriser la ville des proximités.

La zone UC est couverte en partie nord par le périmètre de protection des monuments historiques.

La zone UC est en partie exposée au risque de mouvements de terrain (château Fraisier).

La zone UC participe aux orientations du PADD suivantes :

- *Satisfaire les besoins actuels et futurs des habitants en équipements*
- *diminuer la vulnérabilité face aux risques naturels*

Synthèse des principales différences avec le PLU 2002

La zone UC du PLU de 2002 est reconduite. Le seul changement de périmètre se trouve au niveau des Onze Arpents avec une légère réduction du périmètre.

d) La zone UP

La zone UP est constituée d'entités bâties marquant la commune par leurs typologies et leurs spécificités. Trois organisations se distinguent :

Une est constituée de grandes propriétés bâties (exemple des maisons de maître avec ou sans dépendances) établies dans un parc boisé (exemple du Grand Pressoir, le Pavillon, etc...) et de plus petites entités remarquables par la qualité du bâti et des espaces paysagers qui les accompagnent. La très faible densité y est destinée à être maintenue et le bâti patrimonial préservé. **Un secteur UPa "d'intérêt patrimonial des propriétés remarquables"** couvre ces entités.

Une partie du secteur UPa est localisée en zone inondable. Il concerne une entité bâtie, de caractère, établi en bordure du lac, l'ensemble est fortement boisé.

Une seconde organisation correspond aux hameaux d'intérêt patrimonial. Il s'agit de petits pôles d'habitat traditionnel répartis dans la moitié nord de la commune. Ils présentent une structure urbaine spécifique, organisée en habitat groupé dense. La trame urbaine se caractérise par :

- la continuité du bâti et son positionnement proche ou à l'alignement des voies,
- l'organisation spécifique des bâtiments sur la parcelle (présence d'une cour et dépendances),
- une homogénéité dans les volumes et les matériaux de construction des bâtiments,
- des rues relativement étroites.

Un secteur UPb "secteur urbanisé d'intérêt patrimonial des hameaux" couvre ainsi ce tissu.

Une troisième organisation d'intérêt patrimonial regroupe des sites à vocation dominante d'équipements. Elle correspond à l'extrémité sud du vallon de la Camusière, bordé par la rue de l'Oiselet et du site de Cangé, château, parc et annexes, où se développent des équipements et activités de loisirs et culturelles telle que la bibliothèque – médiathèque. L'objectif est à la fois de préserver les caractères boisés et/ou patrimoniaux de ces sites et d'y développer des équipements ou des activités tertiaires spécifiques ou culturelles et d'enseignement. **Un secteur UPe "patrimonial d'équipement d'intérêt collectif "** est dédié à ces sites.

L'objectif général de la zone UP est de préserver son caractère patrimonial tout en permettant une évolution modérée et respectueuse de l'habitat ou des équipements.

La zone UP est couverte par les périmètres de protection des monuments historiques et comprend un site inscrit.

La zone UP est en partie couverte par le PPRi (UPa dans la vallée).

La zone UP est en partie exposée au risque de mouvements de terrain.

La zone UP participe aux orientations du PADD suivantes :

- *Satisfaire les besoins actuels et futurs des habitants en équipements*
- *Préserver et prolonger les identités locales*
- *Diminuer la vulnérabilité face aux risques naturels*

Synthèse des principales différences avec le PLU 2002

Le secteur UPa a été étendu :

- Intégration des propriétés vernaculaires implantées dans un environnement paysager de qualité qui étaient en UB
- transformation de UPi devenu UPa (intégration du PPRi en servitude d'utilité publique)
- des ensembles UPb requalifiés en UPa

La zone UPa a été réduite :

- au profit de la zone UB sur le site de la Houssaye (cf. ci avant)
- au profit de UBb au lieu-dit "Pavillon" car le tissu relève plus du type pavillonnaire classique

Le secteur UPb a été ajusté au plus près du tissu de hameau ce qui a induit : l'exclusion des grandes propriétés situées dans un environnement paysager (basculées en UPa) et des pavillons récents (reversés en UB).

Le domaine de Cangé qui était auparavant en zone NC a été inscrit en zonage UPe au vu des projets qui le concernent depuis quelques années et qui en font un pôle d'équipements qui prend de l'ampleur et a vocation à être confirmé.

2.2 LES ZONES URBAINES SPÉCIFIQUES (UX, UH, UE)

Les zones urbaines spécialisées correspondent à des occupations et utilisations du sol spécifiques et à des logiques de développement différentes moins compatibles avec des usages résidentiels.

Le règlement du PLU délimite trois zones urbaines spécialisées : la zone UX dédiée aux activités économiques, la zone UH pour le site de l'hôpital Trousseau, la zone UE à vocation de sports et loisirs.

a) La zone UX

La zone UX correspond aux zones urbaines dédiées aux activités économiques et/ou commerciales. Elle regroupe les deux parcs d'activités de la commune : les Aubuis-Jean Perrin (au sud de la commune) et le parc tertiaire des Granges Galand (le long de l'A10 et desservi par la RD976).

L'objectif pour ces espaces est de conforter leur vocation en permettant l'évolution et le renouvellement des établissements existants. L'implantation de nouveaux établissements doit être possible au niveau de la zone des Aubuis Jean-Perrin afin d'accompagner le développement de ce secteur de l'agglomération en devenir.

Quatre sites ont été maintenus pour distinguer le type d'activités possibles sur ces zones.

Le secteur UXa : pour la partie « nord RD976 » de la zone d'activités des "Granges Galand" accueille des activités sans nuisances, à caractère tertiaire.

Le secteur UXb : pour la partie au sud de la RD976, en contact immédiat avec le centre-ville qui doit présenter une volumétrie s'inscrivant dans le tissu environnant et une qualité architecturale annonçant l'arrivée dans la ville. Dans l'ensemble de la zone, les espaces publics feront l'objet d'une valorisation (végétalisation, insertion de pistes cyclables...) afin d'être rattachés identitairement et fonctionnellement au centre-ville élargi.

Compte tenu de leur situation géographique (dans le val inondable, en contact direct avec le centre-ville historique), ces deux sites ne peuvent recevoir d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôts.

Le secteur UXc : correspond au secteur d'activités mixtes des Aubuis-Jean Perrin qui se trouve en continuité de la zone industrielle n°1 de Chambray lès Tours. Il comprend les espaces d'activités économiques industrielles, artisanales et commerciales localisés au sud-ouest du territoire communal. Les principaux enjeux sont d'assurer la restructuration et la requalification de cet ensemble par le maintien, l'installation ou le renouvellement des entreprises.

Le secteur UXd, correspond à l'extrémité sud de la zone d'activités des Aubuis-Jean Perrin qui pourra être étendue. C'est un secteur d'activités économiques de types artisanales et commerciales pour partie existantes dont la partie sud pourra s'ouvrir à toutes activités mixtes y compris tertiaires prenant en compte la nécessité de qualité architecturale des constructions et un aménagement qualitatif pour constituer l'entrée sud de la commune. Le voisinage chambraisien, résidentiel et tertiaire, doit être respecté. A ce titre les activités nuisibles (poussière, bruit, ...) sont proscrites.

UXa et UXb se situent dans la partie du val inondable soumis au PPRi.

En UXd une orientation d'aménagement et de programmation concerne la partie sud (niveau du Portail).

La zone UX participe aux orientations du PADD suivantes :

- *Valoriser le potentiel de développement économique*
- *Mettre en valeur les entrées de ville*
- *diminuer la vulnérabilité face aux risques naturels*

Synthèse des principales différences avec le PLU 2002

Il y a peu d'évolution de zonage pour la zone UX :

- les indices "i" des secteurs UXa et UXb ont été enlevés.
- Le périmètre de UXb a été réduit au profit de UAb (cf. ci-avant) pour une évolution vers un tissu plus mixte en entrée de ville (cf. UA).
- UXc n'a pas évolué
- UXd est réduit dans sa partie nord au profit de la zone UB (sous la ligne Haute tension, inconstructible).

b) La zone UH

La zone UH est une zone d'activités liée aux équipements hospitaliers et à leurs annexes. Elle englobe le site du Centre Hospitalier Régional Universitaire de Trousseau, localisé sur les territoires de Saint-Avertin et de Chambray lès Tours.

L'objectif est de permettre le maintien et le développement des activités directement liées au secteur de la santé.

La zone UH est affectée par une servitude liée à la présence de l'héliport.

La zone UH participe aux orientations du PADD suivantes :

- *Satisfaire les besoins des habitants en équipements*

Synthèse des principales différences avec le PLU 2002

Le zonage de la zone UH a été réduit dans sa partie sud-est : l'espace boisé intégré à la zone N.

c) La zone UE

La zone UE correspond au secteur urbanisé en front sud de l'enveloppe urbaine dédié aux équipements sportifs et de loisirs (bi-cross, terrains sportifs, ...).

Elle jouxte un secteur qui n'est pas encore urbanisé au nord.

La zone UE participe aux orientations du PADD suivantes :

- *Satisfaire les besoins des habitants en équipements*

Synthèse des principales différences avec le PLU 2002

La zone UE correspond à la partie déjà aménagée et desservie de la zone 1AUI inscrite au PLU de 2012. Elle intègre également le terrain de bicross qui a été aménagé dans une partie de la zone Na

Une orientation d'aménagement et de programmation concerne cette zone.

3. LA DÉLIMITATION ET LES CARACTÉRISTIQUES DES ZONES À URBANISER

3.1 LA ZONE 1AUE

Elle recouvre les espaces libres situés au nord du pôle d'équipement actuel de la Bellerie (UE) et au sud du front urbain d'un quartier pavillonnaire récent. Elle est destinée à recevoir un aménagement à court terme permettant de développer l'offre en équipements d'intérêt collectif sportifs et de loisirs visant à renforcer le pôle de la Bellerie. Ce pôle, par son positionnement, s'inscrit par ailleurs dans un maillage visant à structurer une offre équilibrée, complémentaire et évolutive à l'échelle de la Métropole.

La zone 1AUE participe aux orientations du PADD suivantes :

- *Satisfaire les besoins des habitants en équipements*

Synthèse des principales différences avec le PLU 2002

La zone 1AUE correspond à la partie nord de la zone 1AUI inscrite au PLU de 2002.

Une orientation d'aménagement couvre cette zone.

3.2 LA ZONE AU

La zone AU correspond au site des « Masnières », ensemble de terrains situés à l'extrémité est de la commune. Elle sera destinée à des opérations mixtes : habitat, équipements et activités économiques. Dans la zone AU l'urbanisation sera ouverte lorsque la production de logements dans l'enveloppe urbaine ne sera plus suffisante pour répondre aux objectifs de développement. L'ouverture de cette zone est donc conditionnée à une procédure d'évolution du PLU incluant l'élaboration d'une orientation d'aménagement qui devra couvrir l'ensemble de la zone AU. L'ouverture à l'urbanisation de cette dernière pourra se faire par phases dans le cadre de plusieurs opérations d'ensembles. L'orientation d'aménagement devra notamment prévoir la connexion du site à son environnement, la prise en compte du corridor écologique et la qualité paysagère du site notamment dans son dialogue avec l'espace naturel alentour (cf. chapitre précédent).

Un Secteur AUE est créé pour l'accueil d'un nouveau cimetière de type paysager, le cimetière actuel devant arriver à saturation au plus tard en 2032. Il est doublé d'un emplacement réservé pour équipement public, déjà existant dans le PLU de 2002 mais sur un périmètre plus important de 1,48 ha.

La partie destinée à l'habitat correspond à la zone AU du PLU de 2002. La dimension de cette zone correspond aux besoins identifiés dans le chapitre 1 de ce tome 2.

La zone AU participe essentiellement aux orientations du PADD suivantes :

- *Adapter la production de logements*
- *Organiser et maîtriser les extensions urbaines, pour limiter la consommation d'espace*

Synthèse des principales différences avec le PLU 2002

Le périmètre est agrandi avec le secteur AUE, au sud pour inclure la zone d'aménagement du futur du cimetière. Un emplacement réservé couvrant ce périmètre était en zone N du PLU. Un périmètre diminué de 1,48 ha est reconduit pour le même objet.

La zone AU est soumise à un aléa fort de risques de rétractation-gonflement des argiles.

Elle est traversée par un corridor écologique de la trame verte et bleue du SCoT avec lequel composer.

Elle est impactée au sud par le passage de la ligne Haute tension.

L'emplacement réservé pour la réalisation du cimetière anciennement en zone N est inclus dans le secteur AUE.

4. LA DÉLIMITATION ET LES CARACTÉRISTIQUES DES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

La zone N correspond aux espaces naturels et forestiers de la commune. Elle comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle vise également au recentrage du développement urbain.

Elle correspond notamment :

- au plateau sud de la commune, partie intégrante de la ceinture verte d'agglomération qui fait également l'objet d'une mise en valeur agricole partielle,
- au pied de coteau et au rebord de plateau de la vallée du Cher,
- à certaines parties des vallées secondaires,
- au val inondable côté nord de la commune et autour du petit Cher,
- à la partie naturelle de la prairie de Cangé où des activités de loisirs/ tourisme vert et d'agropastoralisme ... peuvent être envisagées dans le cadre de la mise en valeur de cet espace de bord de Cher.
- au val inondable côté nord de la commune et autour du petit Cher,
- à la partie naturelle de la prairie de Cangé où des activités de loisirs/tourisme vert et d'agropastoralisme ... peuvent être envisagées dans le cadre de la mise en valeur de cet espace de bord de Cher.

La zone N est une zone protégée et par conséquent inconstructible, où seule l'évolution modérée des habitations existantes, la construction d'annexes et de piscines est autorisée et encadrée.

Cependant, afin de prendre en compte l'occupation actuelle de l'espace naturel et permettre sa pérennité, la zone N comprend des secteurs bâtis d'usages variés et/ ou aménagés où il faut permettre l'évolution modérée de l'existant sans contraindre pour autant l'entretien, la mise en valeur et la préservation du caractère naturel de la zone.

La zone N comporte donc sept secteurs au caractère naturel dominant, avec des usages divers correspondant à un encadrement spécifique de leur évolution :

- **Le secteur Nh** situé sur le plateau qui inclue les hameaux où une activité autre qu'agricole existe : le Portail, le centre équestre de la Bellerie, la Besnadière.
- **Le secteur Nd** qui correspond à des espaces fortement boisés (coteaux, rebords de plateau, vallées secondaires) comprenant des propriétés bâties de grande qualité et un habitat résidentiel de faible densité.
- **Le secteur Ne**, localisé au sud de la commune, qui est destiné aux équipements permettant la valorisation des déchets verts.
- **Le secteur Nl** est localisé dans le val inondable, il correspond à un secteur principal de loisirs et sportifs de la commune (la piscine, le camping, les terrains de tennis) soumis au PPRI (impacté en partie par la zone de dispersion de l'énergie ZDE). L'évolution des constructions et des aménagements existants liés à ces usages y est possible pour permettre leur renforcement notamment dans le cadre de la politique d'agglomération de valorisation des corridors fluviaux.

Dans la prairie de Cangé :

- **Le secteur Nc**, qui accueille une aire d'accueil des gens du voyage qui doit pouvoir s'adapter,
- **le secteur Nj**, qui est délimité pour recevoir des jardins familiaux respectueux des risques liés à l'inondation,
- **le secteur Ng**, qui correspond au lieu-dit habité des Gravieres, fortement exposé au risque inondation (en ZDE), où l'évolution du bâti est strictement limitée afin de ne pas augmenter le nombre d'habitants et les biens exposés aux risques.

La zone N participe aux orientations du PADD suivantes :

- *Valoriser les espaces publics majeurs et les liens avec le Cher*
- *Trouver le bon équilibre pour maintenir l'attractivité de la ville dans la vallée et l'intégration du risque inondation*
- *Organiser et maîtriser les extensions urbaines, pour limiter la consommation d'espace*
- *Satisfaire les besoins actuels et futurs des habitants en équipements*
- *Conserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et le paysage*
- *Diminuer la vulnérabilité face aux risques naturels*

Synthèse des principales différences avec le PLU 2002

Les limites de la nouvelle zone N "stricte" correspondent à celles de l'ancienne Na avec des ajustements :

- Réduite au profit de UE dans le secteur Bellerie (cf. zone UE)
- Réduite au profit de AUe sur une surface correspondant à l'ancien emplacement réservé pour l'aménagement du cimetière
- Pastillée sur les hameaux du Portail et au niveau des différents bâtiments liés au centre équestre de la Bellerie car s'y trouvent des activités qui doivent pouvoir évoluer pour s'adapter aux évolutions
- Agrandie par inscription de deux terrains exploités pour la viticulture et situés en zone AOC Noble Joué qui étaient en 1AU dans le précédent PLU
- Inclus des zones anciennement en Nd qui sont boisées mais ne comportent aucune construction, ainsi que la zone Nc (excepté au niveau du château de Cangé)

Le secteur Nc disparaît et devient N et UPe au niveau du château de Cangé

Le secteur Nd est en outre:

- précisé et strictement localisé sur des espaces boisés du coteau du Cher ou des vallons incluant des propriétés bâties de divers usages (en sus du secteur Nh) qui doivent pouvoir évoluer
- diminué au niveau du vallon ouest, reclassé en UPa et UB pour s'adapter aux morphologies bâties et à la réalité du terrain.

Le secteur Ne reste identique

Les secteurs indicés "i" disparaissent : Nli devient N et Nℓ et Ni3 devient N, Nc, Ng, Nj

La zone N comporte des espaces boisés classés.

La zone N est en partie soumise au PPRi.

La zone N est soumise aux risques de mouvements de terrain.

La zone N comporte des périmètres de protection de captage d'eau potable.

La zone N est incluse en partie dans un périmètre de protection des monuments historiques et dans des périmètres de site classé et inscrit.

5. LE TABLEAUX DES SURFACES DE ZONES ET DE SECTEURS ACTUALISER

PLU 2017		PLU 2002		Commentaire
Zones	superficies	Zones	superficies	
ZONES URBAINES				
Zone UA dont	16,48	zone UA dont	15,63	
UAa	9,12	UAa	3,08	
		UAai	6,89	
UAb	6,48	UAei	3,31	
		UAri	2,35	
UAp	0,88			UAp était dans UAei
Zone UB, dont	567,7	Zone UB, dont	495,9	
UB	407,9	UB	494,03	
UBb	22,87	UBi	1,87	
UBc	19,46			
UBh	1,44			
UBI	66,18			
UBz	49,85			Les ZAC versées en UBz
Zone UC	36,98	Zone UC	39,59	
Zone UP, dont	66,52	Zone UP, dont	48,43	
UPa	35,7	UPa	13,29	
		UPi	5,08	
UPb	17,46	UPb	23,41	réduction essentiellement au profit de UPa
UPe	13,36	UPe	6,65	Le NC de 2002 est le domaine de Cangé qui est basculé en Upe dans le PLU 2016
Zone UE	10,71			1AUl est devenu Ue
Zone UH	29,14	Zone UH	35,55	Le bois a été basculé en zone N
Zone UX, dont:	55,51	Zone UX, dont:	58,97	
UXa	25,89	UXai	25,98	
UXb	1,68	UXbi	2,49	diminution au profit UAb
UXc	16,75	UXc	16,85	
UXd	11,19	UXd	13,65	

PLU 2017		PLU 2002		Commentaire
Zones	superficies	Zones	superficies	
ZONE NATURELLE				
Zone N, dont	488,18	Zone N, dont	506,37	
N	412,08	Na/Ni3	198,07	prairie de Cangé
Nc	3,39	Ni3	59,77	
Nd	42,54	Nd	125,58	
Ne	3,69	Ne	3,69	
Ng	3,21	Ni3		
Nh	3,99	Na		
Nj	1,41	Ni3		
NI	17,87	Nli1	23,61	
		Nli3	79,75	
		Nc	15,9	domaine de Cangé basculé en UPe
ZONE D'URBANISATION FUTURE				
Zone 1AU	12,4	Zone 1AU, dont	86,49	
Zone 1AUe	12,4	1AUI	20,3	une partie devenue UE et une autre 1AUe
		1AUa	2,55	zones d'urbanisations à vocation habitat qui ont été urbanisées depuis 2002 et donc basculées en UB
		1AUb	17,19	
		1AUc	25,75	
		1AUd	20,7	
Zone AU, dont	32,96	Zone AU	30,3	L'emplacement réservé pour l'aménagement du cimetière était en zone N en 2002. Il a été inscrit en Aue sur un périmètre diminué de 1,48 ha
AU	28,21			
AUe	4,75			
1316,58		1317,23		hectares

CHAPITRE 4. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

1. LA STRUCTURE DU RÈGLEMENT LITTÉRAL POUR CHAQUE ZONE

Les règles édictées dans le règlement du PLU visent à mettre en œuvre le PADD, en particulier dans sa volonté de recentrer le développement résidentiel et de prendre en compte les caractéristiques de chaque espace.

Le règlement de chaque zone est précédé d'une description du caractère de la zone qui est un extrait du rapport de présentation. Cette présentation a pour finalité une meilleure compréhension des objectifs poursuivis dans le règlement. Il ne fait pas partie des prescriptions.

Ce caractère de zone permet aussi d'avertir sur la présence d'un certain nombre de risques qui la concernent.

Pour chaque zone du PLU, un règlement est organisé sur le modèle suivant :

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Article 3 - Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 - Desserte des terrains par les réseaux.

Article 5 - Abrogé par la loi ALUR.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 - Emprise au sol des constructions.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords.

Article 12 - Aires de stationnement.

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

Article 13 - Espaces libres – Plantations.

Seuls les articles 6 et 7 sont obligatoires.

2. LA DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS (ARTICLES 1 ET 2)

2.1 DANS L'ENSEMBLE DES ZONES

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites.

L'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs (risques ; nuisances; préservation du patrimoine ; urbanistiques).

Ces articles participent aux orientations du PADD qui ont prévalu dans la définition du zonage (cf. chapitre 2 de ce tome 2).

Dans les zones urbaines mixtes U, et dans celles appelées à le devenir (1AU la zone à urbaniser de court terme), le principe retenu est de lister à l'article 1 ce qui est interdit, et à l'article 2 ce qui est soumis à conditions particulières.

Dans la zone N (l'espace naturel et forestier), seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol listées à l'article 2.

Afin de protéger et mettre en valeur le patrimoine (ni classé ni inscrit), différents éléments bâtis d'intérêt sont indiqués sur le plan de zonage au titre du L151-19 du code de l'urbanisme : ceux-ci ne peuvent être démolis sauf en cas de vétusté importante ou pour des impératifs de sécurité.

De la même manière, à des fins de préservation de l'environnement et en particulier de la trame bleue, le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées) est interdit et ce particulièrement en ce qui concerne les éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, certains espaces de la zone urbaine et une partie de la zone N sont soumis à des risques naturels (inondation et mouvements de terrain). C'est pourquoi, toutes les occupations ou utilisations du sol interdites par le PPRi le sont aussi dans les zones urbaines tandis que les occupations dans la zone N sont possibles à condition de le respecter. Le PPRi est annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique.

Concernant les risques de mouvements de terrain le rapport de présentation dans la partie "État initial du site et de l'environnement" recense les risques de mouvements de terrain. Le plan de zonage indique le périmètre concerné par le risque. Dans cette perspective dans les zones UA, UB, UC, UP (article 1) "sont aussi interdits toute construction, installation ou travaux susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes ou des biens notamment au regard de la situation vis à vis des risques de mouvements de terrain".

2.2 LES PRINCIPALES PRESCRIPTIONS SPÉCIFIQUES DES DIFFÉRENTES ZONES ET SECTEURS

d) Les zones urbaines

Pour l'ensemble des zones urbaines mixtes (UA, UB, UC, UPa) toutes les occupations et utilisations du sol sont autorisées à l'exception de celles qui ne sont pas compatibles avec qualité de l'environnement urbain (stationnement des caravanes, installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles, dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée) ou qui concernent des activités qui n'ont pas leur place dans ces quartiers de par les nuisances qu'elles engendrent et le foncier qu'elles nécessitent (terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs, installations nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole, installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine).

Dans la zone UA tissu urbain diversifié, proche des équipements et services, et desservi par les transports en commun. Un taux minimum de 25% de logements locatifs sociaux est imposé pour toutes opérations à partir de 4 logements. Cette disposition vise à mettre en place des mesures visant à rattraper le retard de la commune vis-à-vis de son obligation en matière de logement social.

Au sein du périmètre d'attente de la zone UB seuls les travaux sur l'existant et les extensions limitées sont autorisées afin de ne pas entraver un projet d'aménagement futur.

Dans le secteur UB tissu le plus ancien du plateau, prêt à muter, situé le long des trois axes majeurs nord-sud du plateau connectés au centre-ville, au collège et à d'autres équipements et services, un taux minimum de 30% de logements locatifs sociaux est imposé pour toute construction nouvelle dès lors que les opérations comptent plus de 4 logements. Ce taux est supérieur à celui du centre-ville qui comptabilise déjà un parc social et propose une certaine diversité bâtie. Les autres zones UC et UBz ne font pas l'objet de cette mesure car elles disposent déjà d'une bonne proportion de ce parc.

Le secteur UPa, fait l'objet de mesures particulières en tant que secteur patrimonial du plateau, support d'une partie de la trame verte au sein du tissu urbanisé du plateau (parc) vallons : seule l'extension du bâti existant et autorisé, la plupart du bâti d'intérêt architectural est identifié au sein de ce secteur.

Dans l'ensemble des autres zones urbaines existantes (UE, UH, UX) ou destinées à le devenir (1AUe), les usages sont spécialisés. A l'inverse des zones mixtes, seules les occupations et utilisations du sol visées sont autorisées. En effet, il s'agit d'organiser le maintien ou le développement des implantations existantes :

- Les activités de sports et de loisirs dans les zone UE et 1AUe,
- Les activités à caractère médical dans la zone UH,
- L'activité économique dans la zone UX.

En particulier, dans les **zones UX et UE**, le logement éventuellement nécessaire au gardiennage d'un établissement n'est possible que s'il est lié à l'activité. Il s'agit d'éviter la présence, suite à des mutations, d'habitats dans des espaces qui ne sont pas adaptés à un usage résidentiel (nuisance, cadre de vie ...).

Dans la **zone UH**, les constructions nouvelles à usages d'habitation liées aux activités du pôle santé sont logiquement autorisées car nécessaires.

e) Les zones à urbaniser

Dans la zone 1AUe, la maîtrise du développement de la zone s'appuie sur des conditions particulières de réalisation d'équipements (création des voies et des réseaux, d'espaces publics, d'espaces verts structurants, ...) respectant une cohérence d'ensemble, au fur et à mesure de l'équipement de la zone". Elle est soumise à une orientation d'aménagement et de programmation.

La zone à urbaniser à vocation résidentielle et pour la réalisation du cimetière n'est pas ouverte à l'urbanisation (AU, AUe). L'ouverture à l'urbanisation interviendra après procédure d'évolution du PLU. Seules y sont autorisées les constructions et installations d'intérêt général directement liées au développement futur de la zone ou correspondant à un emplacement réservé, à l'exception de la zone AU, au sein de laquelle l'extension limitée des constructions existantes et la construction d'annexes sont autorisées sans changement de destination.

f) La zone Naturelle

Le règlement de la zone N a pour objectif d'encadrer fortement la constructibilité afin de limiter l'étalement urbain et de préserver et gérer les ressources naturelles conformément aux orientations du PADD. La zone N est à vocation naturelle et à la marge agricole. Ainsi, les occupations et utilisations du sol admises sont strictement limitées sous réserve de leur intégration à l'environnement et afin d'assurer la protection des grands espaces d'intérêt écologique et/ou paysager en autorisant l'extension encadrée des éventuelles constructions existantes. De fait, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas le caractère naturel et s'intègre à l'environnement. Les constructions agricoles sont limitées aux installations nécessaires à l'activité agricole constatée sur le plateau et sur la prairie de Cangé (agro-pastoralisme), soit les locaux affectés aux animaux (abris ouverts). Le plateau sud constitue en effet la ceinture verte d'agglomération à vocation principalement récréative (centre équestre, itinéraires cyclables, bois des hâtes) et dont une majeure partie des terres est utilisée en pâture ou en prairie de fauche. Il a ainsi été décidé de préserver cet usage principal et le cadre naturel, sans empêcher pour autant la culture des terres. Dans le val inondable, la zone N n'interdit pas les aménagements légers de loisirs touristiques permettant la valorisation des bords de Cher.

Sont aussi autorisés les équipements et installations publiques spécifiques ne pouvant être implantés en d'autres lieux. Notamment, la partie Sud de la zone N (stricte) est traversée par des voies ferrées, les ouvrages liés à cet usage y sont autorisés. Également sur la prairie de Cangé des ouvrages liés au captage d'eau potables sont existants.

Différents secteurs sont délimités à l'intérieur de la zone N car des activités, équipements, publics ou privés, sont présents. L'objet est de permettre à ces usages de perdurer (pour mise aux normes par exemple) et donc autoriser les extensions limitées à condition de ne pas remettre en cause le caractère non urbanisé et/ou à dominante naturelle du secteur.

- les sites du Portail et du centre équestre de la Bellerie (qui dispose également de bâtiment sur le site de la Besnadière) (**Nh**) où des activités commerciales de type hébergement touristique et activités associés, des activités de services, de bureau, un entrepôt sont répertoriées. Le centre équestre permet notamment de faire vivre une partie du plateau et de l'entretenir (pâturage).
- les sites boisés des coteaux et des vallons habités (**Nd**), où peuvent se trouver des bureaux, des commerces et de l'artisanat (rue de Larçay par exemple)
- le site d'équipement communautaire pour le traitement des déchets verts (**Ne**)
- le site d'accueil d'équipements de sports et loisirs autour du Cher, entre les Granges Galand et le centre-ville, fortement inondable et qui est pour partie affecté par la ZDE (**Nℓ**) mais où l'évolution des équipements doit être possible, en respectant les limites du PPRI
- sur le site de la prairie de Cangé plusieurs secteurs sont définis en fonction des divers usages : l'aire d'accueil des gens du voyage (**Nc**), une zone habitée fortement exposée où la surélévation d'habitation est ainsi autorisée (les Gravier, **Ng**) et enfin un secteur où l'aménagement de jardins familiaux est autorisé (**Nj**).

Les secteurs Nℓ, Nc, Ng et Nj sont soumis au risque inondation, c'est pourquoi, toutes les occupations ou utilisations du sol interdites par le PPRI le sont aussi. Les occupations du sol autorisées sont définies sur la base de celle du PPRI.

Les annexes sont autorisées à condition d'être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation dans la zone N et de 35 m dans les secteurs Nh et Nd, en raison de la configuration de ces sites (la dispersion de l'habitat sur ces secteurs est limitée par : l'enveloppe même des secteurs Nh, et les risques, existence d'EBC en Nd).

Dans la zone N (hors Nh et Nd), pour répondre à l'objectif de protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti rural de la commune (non classé et inscrit), le changement de destination est autorisé pour les constructions indiquées sur le plan graphique (L151-11) vers l'habitat et hébergement touristique (chambre d'hôte et gîtes). Dans le secteur Nd le changement de destination est admis pour l'ensemble des usages autorisés. Il est admis pour les mêmes usages qu'en N dans le secteur Nh (car proche de la ceinture verte).

g) Les principales différences avec le PLU 2002

Généralement, dans l'ensemble des zones,

Concernant les risques de mouvement de terrain, les études géotechniques ne sont plus obligatoires mais conseillées dans la rubrique « avertissement » mise en œuvre en début de règlement de zone. A l'article 1 est ajoutée la condition que les opérations ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes et des biens.

Hormis dans les secteurs Nℓ et Nc pour lesquels l'occupation du sol est complètement liée au risque inondation, les occupations du sol interdites ou autorisées ne sont plus reportées dans le règlement. L'encart « avertissement » rappelle ce risque ainsi que l'article 1.

En particulier,

En zone UA et dans le secteur UBℓ, le principal changement tient à l'introduction d'une servitude pour le logement social.

En zone UB, un périmètre d'attente est créé où seules les extensions limitées sont autorisées.

Dans le **secteur UPa**, les possibilités constructibles sont limitées (construction interdite) pour permettre la préservation du patrimoine repéré au plan de zonage, la trame bâtie et/ou l'équilibre bâti/ végétal.

En UPe, une précision est apportée sur les types d'équipements autorisés (culturel, sociaux et loisirs).

En UH, l'article 1 est simplifié en interdisant toute construction non liée à la vocation du site. L'article 2 est précisé pour marquer la vocation du site et tenir compte des projets d'agglomération en matière de transport en commun et circulations douces.

Le règlement de la zone UE est nouveau. Il est créé sur la base de la zone 1AUe du PLU en précisant que les activités commerciales et de services et les aires de stationnement liés à la vocation de la zone sont possibles. Une orientation d'aménagement touche cette zone qui est liée à la zone 1AUe.

La zone 1AUe prolonge la zone UE, le règlement autorise les mêmes usages que pour UE. L'urbanisation est autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements propres à la zone. Une orientation d'aménagement concerne cette zone qui est liée à la zone UE.

Les dispositions relatives à l'occupation du **secteur UXd** sous ligne haute n'a plus lieu d'être.

Pour la zone N,

- L'article 1 est modifié interdisant tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2.
- La construction d'annexes et de piscines est rendue possible sous conditions (cf. ci-avant)
- Les dispositions qui encadrent les capacités des extensions, constructions sont reportées à l'article 9.
- L'usage est plus restrictif. Notamment dans la zone N, hors secteur (cf. ci-avant) : les constructions agricoles sont limitées aux abris pour animaux. Les restrictions sont plus fortes que dans la précédente zone Na afin de protéger cet espace naturel qui compose une partie de la coupure verte d'agglomération. Les usages des différents secteurs sont ciblés en fonction des activités effectivement présentes et du projet communal. Les capacités d'extension sont partout réduites.

3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES ÉQUIPEMENTS (ARTICLES 3 ET 4)

Ces articles participent notamment aux orientations du PADD suivantes :

- Satisfaire les besoins actuels et futurs des habitants en équipements
- Conforter le réseau de voiries
- Gérer durablement le cycle de l'eau

a) Les prescriptions du nouveau PLU

L'article 3 régleme les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public. Les prescriptions qui sont édictées à cet article ont pour finalités le bon fonctionnement de la circulation dans la commune et la sécurité des usagers tant des voies que des accès.

Leurs caractéristiques doivent répondre à leur localisation, à la nature et à l'intensité du trafic.

Ainsi en UB, les mesures limitant la longueur des chemins d'accès privé du PLU de 2002 sont reconduites afin de préserver une certaine cohérence dans l'organisation et le fonctionnement urbain. De même, la largeur minimum des voies est explicitée selon le nombre de logements desservis.

Dans les secteurs présentant des enjeux particuliers d'aménagement ou de restructuration du réseau viaire, le règlement définit les caractéristiques des voies à aménager (UX, UE).

L'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, et des communications numériques.

Les règles concernant l'adduction d'eau potable et l'assainissement ont pour objet d'une part la sécurité sanitaire des habitants, et d'autre part la préservation de l'environnement et en particulier de la trame bleue. C'est notamment le cas de l'obligation de se raccorder au réseau public d'eau potable pour toute construction ou installation qui le requiert. Cette obligation concerne tout le territoire communal.

Les règles de raccordement aux réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont ajustées aux prescriptions des zonages d'assainissement correspondants. En ce qui concerne les eaux usées, dans les zones définies au zonage d'assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, y compris lorsque les habitats sont situés au second rang ou à contre-pente. En zone UX les eaux résiduaires d'activités doivent être pré-épurées.

Le développement des piscines nécessite la prise en compte des effluents qui en résultent. C'est pourquoi des règles les concernant sont édictées dans chacune des zones pouvant accueillir de l'habitat avec les annexes qui lui sont associées.

Des préoccupations de qualité de l'environnement urbain conduisent à l'obligation de l'enfouissement des réseaux, sauf impossibilité technique.

Le développement des réseaux de communication à haut débit permet aux habitants et aux entreprises d'accéder aux services numériques, c'est pourquoi il est demandé d'en prévoir le raccordement éventuel dans toute opération nouvelle d'aménagement, ce qui évitera des surcoûts lors du raccordement effectif.

Pour une meilleure gestion de la collecte des eaux de pluies, celles-ci doivent être rejetées dans le réseau communal pour tout projet générant une imperméabilisation nouvelle.

b) Les principales évolutions par rapport au PLU

Le branchement au réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire dans toutes les zones pour des raisons sanitaires.

Face au développement des piscines, des prescriptions spécifiques les concernant sont édictées.

Il est demandé de prévoir la desserte par les communications numériques pour toute opération d'aménagement.

4. LES RÈGLES MORPHOLOGIQUES (ARTICLES 6, 7, 8, 9, 10)

Ces articles participent notamment aux orientations du PADD suivantes :

- Valoriser les espaces publics majeurs
- Maîtriser les évolutions du tissu bâti ancien
- Poursuivre le renouvellement urbain du centre-ville
- Organiser et maîtriser les extensions urbaines, pour limiter la consommation d'espace
- Satisfaire les besoins actuels et futurs des habitants en équipements
- Conserver et prolonger les identités locales
- Diminuer la vulnérabilité face aux risques naturels
- Gérer durablement le cycle de l'eau

4.1 LES RÈGLES D'IMPLANTATION (6,7, 8)

Les règles d'implantation déterminent le positionnement des constructions sur le terrain vis-à-vis des espaces publics et des voies, vis-à-vis des terrains voisins et vis-à-vis des autres constructions sur un même terrain.

a) Les dispositions du nouveau PLU

Vis-à-vis des voies et des espaces publics (article 6)

Les règles de recul vis-à-vis des voies et des espaces publics (article 6) contribuent à la forme urbaine et à la sécurité des accès. Elles sont définies par rapport à l'emprise de l'espace public ou la voirie publique ou privée.

Dans l'ensemble des zones où un recul est imposé, l'implantation des édifices nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs est autorisée avec un recul minimal de 0,5 m (sauf N où la latitude est plus souple).

Également, des exceptions sont possibles pour des considérations techniques ou architecturales ou pour s'aligner sur une construction voisine ou encore dans les secteurs d'OAP où le tissu urbain environnant présente des alignements et pour ne pas obérer les futurs projets d'ensemble.

Dans le tissu ancien des zones UA l'implantation est privilégiée à l'alignement afin de préserver le caractère urbain des espaces. Des règles d'exception permettant de s'adapter au contexte autorisent des implantations différentes pour s'insérer dans la configuration parcellaire et ne pas empêcher le renouvellement urbain. Également, le long de l'avenue Paul Doumer, les implantations doivent s'aligner sur les constructions voisines afin de respecter la ligne de recul dessinée ces dernières années dans le cadre des opérations qui ont eu lieu.

Dans le tissu pavillonnaire et de collectifs du plateau (UB, UC) et dans la zone N, ainsi que dans la zone d'activités (**UX**), afin de prendre en compte l'organisation bâtie existante, le règlement prévoit que les constructions soient implantées avec un retrait minimal généralement de 6 mètres par rapport à l'alignement, sauf en UC (4 mètres en raison d'un tissu plus dense) et en **UX** (7 mètres pour préserver ceux qui travaillent des nuisances sonores, disposer d'espaces verts). Toutefois, le long de certains axes indiqués au plan de zonage, une implantation à l'alignement est autorisée. Il s'agit notamment de la partie nord de la rue historique du quartier

de la Sagerie et de ses abords immédiats (ouest rue du vallon des martyrs), ainsi que de la partie ouest de la rue Saint-Michel. L'ambiance le long de ces axes est structurée par des continuités bâties constituées par des murs d'enceinte, des alignements de façades ou encore des pignons. Permettre l'alignement c'est donc préserver ce caractère bâti spécifique dans ces rues de desserte. Cette possibilité n'est pas retenue le long des autres axes historiques recevant des flux importants de circulations de transit et/ou desservant des polarités secondaires (rues Brûlon, Cormery, axe Saint-Michel <-> Cangé ou Placier) ; il s'agit à la fois d'y préserver la qualité de vie des habitants (eut égard aux flux élevés) et de ne pas obérer les évolutions futures éventuelles (aménagements de voiries pour aller vers plus de déplacements doux, densification en hauteur) ; cette raison est identique pour les avenues Beugaillard et Jean Jaurès, axes plus récents mais néanmoins structurants à l'échelle communale. N'a pas non plus été retenu la possibilité d'alignement le long des anciens chemins ruraux reliant les hameaux anciens entre eux (exemple des rues du Placier, des Héraults, des Pierres Plates) afin de préserver la lecture de ces hameaux dans le tissu urbain.

Dans les zones d'équipements existantes ou à venir (**UH et UE, 1AUe**), les règles d'implantation sont plus souples pour ne pas entraver les projets futurs au regard de la spécificité des usages.

Des dispositions spécifiques sont également mises en place pour le **secteur UBh** pour protéger les habitants des nuisances qui seront occasionnées par l'extension de l'hôpital et notamment le déplacement de l'héliport. Une bande d'implantation est définie.

Dans les secteurs patrimoniaux UP, les règles d'implantation spécifiques sont édictées visant à préserver les caractéristiques de l'organisation bâtie.

Vis à vis des terrains voisins (article 7)

Les règles d'implantation vis à vis des terrains voisins (**article 7**) contribuent également à façonner l'espace urbain. Elles visent aussi à limiter les troubles de voisinage pouvant résulter de l'implantation de bâtiments sur deux terrains contigus.

Dans les zones à **caractère très urbain (UA, UPa, UPb)**, sauf dans les secteurs d'habitat collectif (UC), la construction en limite(s) séparative(s) est autorisée afin de permettre l'évolution des constructions et de favoriser la création de fronts bâtis urbains. Lorsque la construction est en retrait, une distance minimale de recul (généralement H/2 ou dans le prolongement d'un bâtiment existant) est demandée afin d'éviter les délaissés de terrain sans affectation.

Afin de faciliter le renouvellement urbain dans l'ensemble de la zone UB, l'implantation est possible sur une seule limite séparative et à la condition de respecter une hauteur maximum de 3 mètres, dans une bande de 3 mètres à compter des limites séparatives, dans un souci de respect des voisins (toutefois en cas d'adossement à une construction existante qui serait plus haute, une hauteur supérieure est autorisée). Cette règle d'implantation sur une seule limite séparative vise à préserver les caractéristiques bâties du plateau et éviter une densification excessive qui viendrait à occasionner de graves troubles de voisinage et une urbanisation non maîtrisée. Pour les secteurs de la zone UB stricte et le secteur UBI, où le renouvellement urbain est particulièrement ciblé, une implantation en limites séparatives sur les limites intérieures des lots d'une opération est permise. La règle est encore plus souple pour les secteurs d'OAP puisque l'implantation sur toutes les limites séparatives est autorisée sans conditions. Sur l'ensemble de la zone UB, les extensions des constructions existantes sont toutefois permises sur les limites séparatives dans la mesure où elles restent dans le prolongement du bâtiment existant. Cette mesure vise notamment à permettre l'évolution des constructions existantes modestes qui seraient implantées sur des terrains étroits.

Dans les autres zones et secteurs (UC, UPe), l'implantation des constructions est obligatoirement en retrait selon la règle énoncée ci-avant. Pour la zone UC, des exceptions sont possibles en cas d'extension et de sorte à ne pas créer de gêne pour les voisins.

Dans les **zones U spécialisées (UE, UH, UX, 1AUe)**, l'implantation est imposée en retrait pour ne pas pénaliser le fonctionnement des équipements et garantir leur insertion dans l'environnement (minimum de 3m en UE, 4m dans UH et 5 m dans UX), à l'exception de la zone UX où l'implantation est autorisée en limite séparative si des mesures sont prises pour garantir la sécurité. Dans le secteur UXd, une implantation à un minimum de 9 mètres est demandée en vue du respect du voisinage résidentiel et prolongeant ce qui existe au nord ; ce retrait permettra de ménager des bandes végétales.

Dans la zone naturelle (**zone N**), l'implantation doit se faire en retrait selon la même règle que précédemment compte tenue de la proximité des espaces bâtis avec certains ensembles bâtis de la zone UB. Des exceptions sont possibles.

Dans toutes les zones où ils sont autorisés (sauf UA), les annexes de plus de 15m² peuvent être implantés en limite séparative à condition d'être adossée à une construction existante ou pour ceux de moins de 15 m² à une distance permettant l'entretien d'une haie (leur faible gabarit les rendant moins gênants pour les voisins). Dans la zone N, les annexes peuvent être implantées avec un recul de 1 mètre minimum vis à vis des limites séparatives (espace pour une haie). Cette règle de recul concerne l'ensemble des annexes de moins de 15 m² autorisées dans les autres zones.

Dans toutes les zones où elles sont autorisées, les piscines et leurs locaux annexes doivent être implantées à 3 mètres des limites séparatives, afin d'occasionner le moins de gêne possible pour les voisins, excepté dans la zone N (où les voisins sont plus éloignés).

L'article 8 définit les conditions sanitaires et de sécurité sur le terrain. Ces dernières sont à apprécier au cas par cas en fonction du projet et de son contexte. Toutefois en zone UB (sauf UB^l) une distance minimale de 6 mètres est imposée entre deux constructions principales et de 4 mètres entre une construction principale et les annexes (hors piscines et hors cas permis groupé) pour notamment préserver le rapport équilibré entre le bâti et le végétal et l'organisation urbaine qui caractérise cette zone du plateau.

b) Les différences avec le PLU 2002

Pour favoriser le renouvellement urbain un certain nombre de mesures ont été retenues :

- dans l'ensemble du règlement, excepté dans la zone UBh et en UPb, les règles imposant une bande d'implantation ont été retirées pour favoriser le renouvellement urbain. De fait, en UB, UP et UC les règles concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives des extensions en fonction de la bande de 16 mètres sont retirées –une certaine souplesse est maintenue pour les extensions.
- en UA, les règles d'exception permettant de s'adapter au contexte sont maintenues et précisées. Les dispositions spécifiques dans l'ancien secteur UAr sont supprimées, du fait de la réalisation des opérations, pour qui toute évolution entrera dans le cadre des exceptions.
- de même, un assouplissement de la règle d'implantation de l'article 6 pour la zone UB avec un recul d'implantation porté à 3 mètres par rapport aux chemins piétons et aux espaces verts, et à l'intérieur des opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initiale pour éviter de bloquer des projets acceptables. Également, une implantation à l'alignement est désormais autorisée : le long de certaines voies « patrimoniales » de la zone UB et dans les secteurs d'OAP. De même il est possible de construire avant les 6 mètres pour s'implanter dans le prolongement d'une construction voisine.
- En zone N recul est pareillement diminué de 15 mètres à 6 mètres.

Afin de préserver l'ordonnancement et les caractéristiques bâties des zones patrimoniales,

- en UPa et UPe, les règles d'implantations de l'article 6 sont assouplies. Par ailleurs, en UPa dans la mesure où seules les extensions sont autorisées cela n'a pas de conséquences notables.
- en UPa, une implantation des extensions en limite séparative est désormais possible.

Également dans un souci de favoriser le renouvellement urbain, l'implantation sur une seule limite séparative est désormais possible en zone UB (article 7). De même que en UB^ℓ et UB stricte, une implantation sur les limites séparatives est autorisée pour les constructions situées **sur les limites intérieures des lots** d'une opération de construire groupé valant division ou sur un permis d'aménager valant lotissement ; cette disposition est étendue à l'ensemble des limites dans les secteurs d'OAP qui constituent les espaces de projet identifiés.

L'article 7 de la zone UC est remanié : suppression des mentions inutiles car les opérations ont eu lieu, reformulation de la règle concernant les extensions tout comme en UB.

L'implantation des piscines vis à vis des limites séparatives est réglementée sauf en zone N.

A l'article 8 en UB, excepté en UB^ℓ, introduction d'une distance minimale.

4.2 LES RÈGLES D'EMPRISE AU SOL ET DE HAUTEUR (ARTICLES 9, 10)

L'article 10 qui définit la hauteur maximale et l'emprise au sol (l'article 9) de la construction posent l'enveloppe à l'intérieur de laquelle la construction doit s'inscrire. Par ailleurs, compte tenu du caractère de ville-parc, une emprise au sol maximum est définie. Excepté pour les bâtiments autres que l'habitat, les hauteurs maximales sont fixées en nombre de niveaux. Cela permet une certaine souplesse : disposer d'un rez-de-chaussée commercial ou autre activité nécessitant une hauteur sous plafond spécifique et offrir un épannelage varié.

a) Les dispositions du nouveau PLU

Les emprises au sol et les hauteurs sont ajustées en fonction du projet urbain (centre-ville, pôle secondaires, axes de renouvellement urbain, secteurs pavillonnaires) mais aussi dans le respect du caractère patrimonial de certains secteurs.

Dans la zone UA du centre-ville qui doit s'affirmer comme la centralité principale de la commune, l'emprise au sol est de 50% de l'unité foncière, portée à 70% en cas de réalisation de logement social (pour encourager la construction de ce dernier). Les règles de hauteur sont celles qui différencient les secteurs de la zone UA entre eux. Elles sont définies pour respecter les gabarits dominant existants dans les secteurs. Ainsi, le secteur UAa correspondant au centre ancien est certes relativement dense et imbriqué, mais il présente des hauteurs moins élevées (majoritairement R+1+C) que les secteurs plus récents en UAb.

Toutefois, en UAa, une hauteur plus importante (R+2+C ou A) est possible sur l'îlot ouest situé à l'angle de la rue de Rochepinard et du quai Carnot pour favoriser la constitution d'une tête d'entrée dans le centre-ville commerçant répondant à l'îlot bâti situé en rive est.

Dans la zone UB, la règle d'emprise au sol doit permettre de gérer le caractère aéré de l'urbanisation dans les espaces constructibles de la commune les plus éloignés du centre-bourg, et de garder ainsi la perception du caractère végétalisé des lieux. Ainsi, excepté dans les secteurs UB^ℓ, UBz, et UBb, l'emprise au sol maximale est fixée à 30% de l'unité foncière. La règle de hauteur permet en général entre deux et trois niveaux de planchers habitables ; un niveau supplémentaire est possible pour les équipements. La hauteur des constructions en limite séparative est en général limitée à un niveau RDC dans un souci d'une moindre gêne par rapport aux voisins (des exceptions).

En UBb, la règle d'emprise au sol (15%) est adaptée au contexte et à la localisation des espaces bâtis (transition vers les espaces plus ruraux) afin de conserver les caractéristiques paysagères (faible densité, forte présence du végétal...). La construction d'une annexe de 30 m² et celle d'une piscine sont possibles en plus de cette emprise maximale.

En UB^ℓ et UBz, et UC où le bâti est plus dense, ou voulu plus dense, l'emprise au sol maximale autorisée est légèrement supérieure, à 40%. De même, 4 niveaux de planchers sont possibles en UC. Dans le secteur UB^ℓ,

l'emprise au sol peut être majorée et portée à 50% de l'unité foncière pour les projets comportant la réalisation de logements sociaux.

Dans les secteurs patrimoniaux de la zone UP, l'emprise au sol est fortement limitée en UPa afin de préserver la structure « parc » des propriétés bâties ; une majoration de 20m² est possible pour améliorer l'habitabilité des habitations existantes à la date d'approbation du PLU. La hauteur est relative car doit respecter ce qui existe sur les propriétés. Aucune emprise au sol ni hauteur chiffrée ne sont définies en UPb afin de favoriser l'évolution du tissu dans le respect des gabarits existants (le hameau). En UPe, secteur d'équipement public, les emprises au sol ne sont pas limitées et les hauteurs ne sont pas chiffrées, ce qui permet d'adapter les projets aux besoins spécifiques et aux sites.

Les zones d'équipements (UH, UE, 1AUe) ne sont pas réglementées excepté en UH où la servitude liée à l'héliport est reportée en UH10.

L'emprise au sol dans les **zones d'activités (UX)** n'est pas limitée. Seules les hauteurs le sont, adaptées au type d'activité mais aussi limitées en UXb et UXd compte tenu de leur environnement (arrivée dans le centre-ville pour l'un et entrée sud de la commune, proximité de secteur résidentiel pour l'autre).

L'emprise au sol des extensions des habitations dans la **zone AU** est limitée pour ne pas compromettre l'aménagement de la future zone.

Dans les secteurs de la zone N, toutes les possibilités d'extensions des constructions existantes sont strictement encadrées, de même que l'emprise au sol des annexes autorisées (30 m²) hors piscine. Les hauteurs des extensions d'habitations ne peuvent être supérieures aux constructions existantes tandis que les hauteurs des autres bâtiments ne sont pas limitées, sauf les bâtiments de loisirs et les annexes. Seul le secteur Ng se voit limiter à R+1+C pour les surélévations d'habitations existantes (afin de respecter le tissu bâti environnant). Les annexes sont en général limitées à une hauteur de 3 mètres définie à partir du terrain naturel et jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère et à 2,3 mètres si elles font moins de 15 m² et dès lors qu'elles peuvent être en limites séparatives dans un souci de respect du voisinage.

b) Les différences avec le PLU 2002

Dans l'ensemble des zones urbaines mixtes, une règle d'emprise au sol a été maintenue à la fois pour maîtriser la croissance urbaine et préserver l'identité ville-parc, mais aussi car les risques relevés sur la commune nécessitent de garantir une certaine perméabilité des sols.

Toutefois, afin de favoriser le renouvellement urbain,

- les seuils ont été relevés en UA et UB^ℓ, ce qui se cumule avec la suppression des COS et permet de construire plus,
- les hauteurs sont exprimées en nombre de niveaux habitables. Seule, **la hauteur maximum en UA_p est réduite** et limitée à R+C, pour préserver le caractère spécifique de la rue de Grandmont.

Le seuil d'emprise au sol est également augmenté de 10% dans la **zone UC**, afin de confirmer le caractère de centralité.

En UBc la construction d'annexe est possible en plus de l'emprise au sol maximum.

En UBz, la hauteur est distincte que l'habitat soit individuel ou collectif. Ces secteurs où des ZAC ont été mises en œuvre sont entièrement bâtis. De nouvelles règles ont été édictées en vue de limiter l'imperméabilisation du sol et garantir un certain équilibre dans le paysage urbain du plateau. Ainsi, la hauteur est désormais limitée à R+2 ou R+1+C et une emprise au sol maximum a été définie à 40% de l'unité foncière.

En UP, les règles hauteur maximum ne sont plus chiffrées et il n'y a plus d'emprise au sol en UPe.

En zone N, des règles de hauteurs sont édictées et les possibilités d'extensions sont réduites (de 50 à 30%) afin de protéger mieux ce secteur.

Adaptation des règles d'extension dans la zone AU pour correspondre au tissu environnant.

Il n'y a plus de COS dans aucune zone ce qui de fait augmente les surfaces de plancher possibles dans les zones où un COS était fixé (UA, UB, UC, UP).

Les annexes de plus de 15 m² sont en général limitées à une hauteur de 3 mètres définie à partir du terrain naturel et jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

5. LES RÈGLES QUALITATIVES (ARTICLES 11 ET 13)

L'article 11 régit l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux ou d'un respect des éléments de composition pour l'existant. Il peut aussi donner des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne la question des clôtures.

Ces règles permettent de répondre aux orientations du PADD suivantes :

- *Valoriser les espaces publics majeurs*
- *Maîtriser les évolutions du tissu bâti ancien*
- *Organiser et maîtriser les extensions urbaines, pour limiter la consommation d'espace*
- *Conserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et le paysage*
- *Conserver et prolonger les identités locales*
- *Diminuer la vulnérabilité face aux risques naturels*
- *Gérer durablement le cycle de l'eau*

5.1 LES DISPOSITIONS DU NOUVEAU PLU EN MATIÈRE D'ASPECT EXTÉRIEUR

Les règles d'aspect extérieur visent à la fois :

- à promouvoir une bonne insertion des projets dans leur environnement. C'est pourquoi aucune construction ne doit être réalisée sans une attention et une recherche de cohérence avec l'environnement immédiat et les constructions voisines et que les styles étrangers à la région sont interdits.
- à permettre les constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles (sauf UA car cœur historique et UPb pour préserver le caractère patrimonial visible).
- à favoriser la qualité des constructions quel que soit leur usage.

Il n'est pas fixé de règles spécifiques supplémentaires pour les « installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif », ni pour les zones d'équipements (UH, UE). En effet ceux-ci ont des contraintes spécifiques en fonction de leur usage et ont éventuellement un rôle de signal dans la ville qui nécessite une architecture repérable.

Pour les autres constructions des dispositions spécifiques sont énoncées ou des précisions apportées selon que l'on évoque la façade, la toiture, les annexes, les ouvertures,

Ainsi, les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être, ceux occasionnant des nuisances (brillance, réverbération, ...) sont proscrits, et l'ensemble des matériaux utilisés doit présenter des qualités de tenue dans le temps.

Les opérations de réhabilitation doivent respecter la construction initiale et participer à sa mise en valeur. C'est particulièrement vrai pour les bâtiments d'intérêt repérés au plan de zonage et pour les constructions situées dans les secteurs patrimoniaux (UP) ou dans le centre historique (UAa).

Par ailleurs, afin de respecter l'architecture traditionnelle dominante du bourg, les toitures terrasses sont proscrites dans l'ensemble de la zone UA. **En UAa et UAp** le nombre de pans de toiture est défini entre 2 et 4 au maximum. **En UAb**, plus récent, le nombre de pans minimum est fixé à 2 mais il n'y est pas imposé de maximum ni de degré de pente. Egalement le caractère spécifique du lotissement du Nouveau Bois (secteur UBc) conduit à autoriser uniquement les toitures à 2 pans.

Dans la zone d'activités des Aubuis Jean-Perrin (**UXd**) le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique du secteur. Cette prescription vise notamment l'insertion dans l'ambiance boisée de cette entrée dans la commune par la rue de Cormery et le respect de l'environnement résidentiel côté Chambray lès Tours.

En tant qu'éléments constitutifs de l'espace public, l'aspect et les dimensions des clôtures en bordure d'espace public fait l'objet de prescription selon le tissu dans lequel elles s'inscrivent. Ainsi en UA et UP elles peuvent être constituées par un mur pour marquer la continuité du bâti et le caractère minéral de l'espace. Cette possibilité est ouverte dans toutes les zones le long des axes répertoriés au classement sonore pour se prémunir des nuisances sonores. Dans ces mêmes secteurs UA et UP, la démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour la création d'un accès ou pour construire un bâtiment à l'alignement ou par nécessité lié à la gestion du risque inondation.

Au contraire, en UBz et UBc, des règles spécifiques sont édictées pour tenir compte des paysages produits et voulus par l'urbanisation récente de ces secteurs : en UBc le maintien de l'ambiance et du caractère végétal est recherché, en UBz il s'agit de respecter l'ambiance à l'échelle des quartiers qui a été réfléchi et actée lors de la réalisation récente de ces ZAC.

5.2 L'ATTENTION PARTICULIÈRE AU TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

L'article 13 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il s'agit en l'occurrence de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants ou bien à la valorisation des zones économiques.

C'est pourquoi le règlement prévoit diverses dispositions telles que :

- l'entretien et le paysagement des parties de terrain libres de toute construction ;
- l'aménagement d'espaces verts;
- le traitement paysagé des aires de stationnement ;
- la plantation de haies ou de végétaux d'essences locales.

Egalement afin d'asseoir le caractère ville-parc de la commune, les arbres remarquables localisés en dehors des espaces boisés classés sont repérés au plan de zonage comme éléments à protéger (L151-19 du code de l'urbanisme). Leur arrachage est donc limité. D'une manière générale, les arbres existants doivent être conservés ou éventuellement remplacés.

Pour cette même raison mais également dans un souci de limiter l'écoulement des eaux pluviales en aval, et pour participer au maintien de la biodiversité, un coefficient minimal d'espace vert de pleine terre est imposé dans la zone UB qui représente la majeure partie du plateau urbanisé et où les possibilités de mutation sont les plus importantes. Ce coefficient est modulé selon les secteurs et les objectifs poursuivis au sein de ces derniers.

Dans ce même souci de gestion de l'eau, dans toutes les zones urbaines il est demandé que le traitement au sol des accès, descentes de garage, places stationnement soit dans la mesure du possible perméable.

La plantation d'arbres de hautes tiges à moins de 10 mètres de la tête de coteau est interdite pour des raisons de sécurité en cas d'éboulement.

5.3 LES DIFFÉRENCES AVEC LE PLU 2002

Globalement,

Les éléments relatifs à une justification des prescriptions ont été retirés, de même que les dispositions ne relevant pas du PLU.

En cas de toiture à pente il est demandé un minimum de 2 pans et un maximum de 4 pans pour respecter l'architecture traditionnelle. L'angle minimum des pentes de toiture des annexes est abaissé à 20° pour une meilleure insertion visuelle.

Les dispositions relatives aux pylônes entrent dans le cadre général de l'insertion, il n'y a donc plus de dispositions spécifiques dans le PLU excepté en UBc et en UP

Les dispositions pour les installations techniques sont introduites pour réduire les nuisances de voisinage et garantir une insertion dans le paysage.

En zone N, la distinction des bâtiments agricoles et d'activités est marquée.

Le repérage de bâtis et arbres remarquables à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier au plan de zonage est utilisé faisant également référence à des dispositions réglementaires.

En particulier,

En UAa et UAp, il est introduit la possibilité d'avoir des parties mineures de toiture en terrasse.

En UA, les clôtures sont au moins composées d'un muret ou d'un mur.

Des dispositions particulières sont énoncées pour les clôtures en UBc et UBz

Un coefficient d'espace vert de pleine terre est instauré en zone UB

Il est interdit de planter des arbres à moins de 10 mètres de la tête de coteau.

6. LES RÈGLES DE STATIONNEMENT (ARTICLE 12)

Cet article participe notamment des orientations du PADD suivantes :

- Diversifier les pratiques de déplacements*
- Organiser et maîtriser les extensions urbaines, pour limiter la consommation d'espace*

Les règles de stationnement sont modulées en fonction de la nature de l'occupation du sol et du statut des espaces concernés.

Afin que l'espace public soit accessible à tout le monde et notamment aux personnes à mobilité réduite, le stationnement doit être prévu sur les terrains privés en fonction de leurs besoins. Le stationnement sur la voie publique est réservé au stationnement temporaire.

En ce sens, un nombre minimal de deux places de stationnement par logement individuel (une seule place est requise en cas de logement social) est imposé dans la zone UB. Cela correspond à ce qui est constaté dans les zones pavillonnaires pour garantir un bon usage de l'espace public et favoriser d'autres usages. Il n'est pas fixé de normes précises dans les autres zones et pour les autres constructions, qui doivent cependant prévoir les stationnements nécessaires au regard de la destination et de la taille du projet.

Le stationnement des vélos doit par contre être prévu sur l'ensemble du territoire. Il participe à l'encouragement des circulations douces. Il est rappelé l'obligation de branchement spécifique pour l'alimentation des véhicules électriques.

Il n'y a pas de changement majeur vis-à-vis du PLU de 2002. Seul un nombre de places minimum par logement individuel est imposé en UB. Egalement la mutualisation des places de stationnement est encouragée dans la zone UX.

CHAPITRE 5. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. LE CADRAGE GÉNÉRAL

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent à donner les grands principes d'aménagement qui doivent guider la mise en œuvre du projet sur les principaux espaces à enjeux.

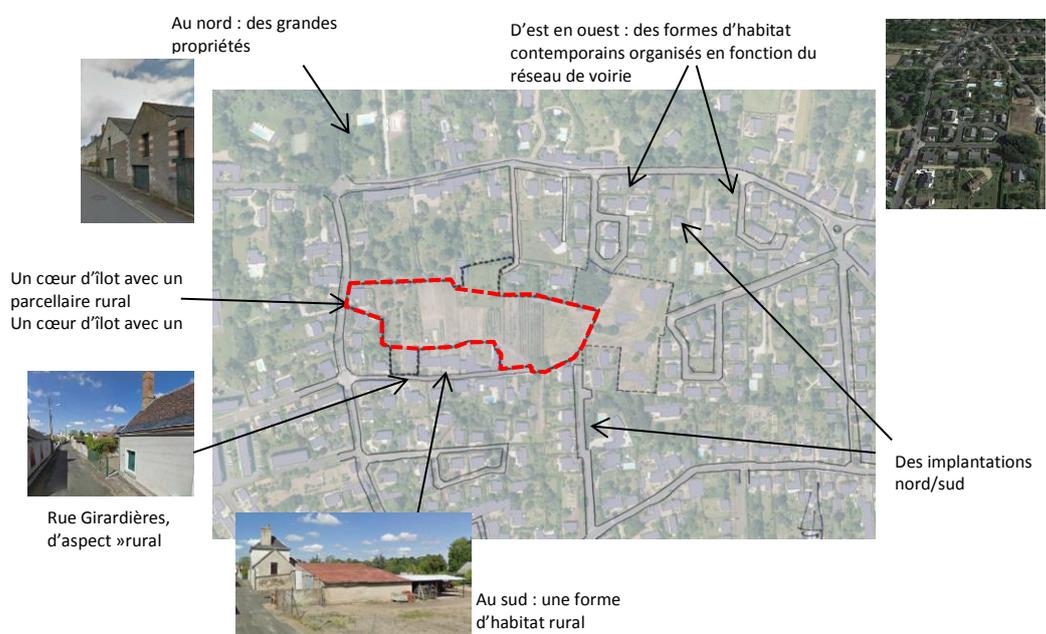
A Saint-Avertin, il s'agit des espaces suivants :

- le site des Girardières, espace de densification et de renouvellement urbain sur le plateau ;
- le site du Puits Coellier, espace densification et de renouvellement urbain sur le plateau ;
- l'entrée sud de la commune par la rue de Cormery (le Portail);
- le site d'équipements sportifs et de loisirs en développement de la Bellerie.

2. LE SITE DES GIRARDIÈRES

La commune de Saint-Avertin, ville du cœur métropolitain, joue un rôle majeur dans le développement de l'agglomération et doit disposer d'une offre de logements qui participe de cette structuration et qui répond également à son projet de développement. Cette offre de logements doit s'inscrire dans le projet d'organisation territoriale développé dans le PADD communal, justifié ci-avant, et notamment en priorisant le renouvellement urbain. Dans cette perspective, le site des Girardières a été identifié comme un des potentiels constructibles du plateau, notamment du fait de sa localisation et de ses dimensions.

En effet, situé à quelques encablures de la polarité de Château Fraisier et du pôle d'équipement en développement du château de Cangé, s'inscrivant sur environ 1,3 ha, il propose une des "dents creuses" les plus vastes du plateau au sein d'un îlot bâti d'aspect non-fini, qui nécessite d'être organisé. Le site est en outre desservi par les lignes de bus n°35 et 19 qui s'arrêtent rue de la Pinterie. Les caractères du site et de ses abords sont assez spécifiques et sont donc pris en compte pour l'élaboration des principes d'aménagement développés :



Les principaux enjeux d'aménagement identifiés suite à ce diagnostic et en rapport avec les objectifs de développement communaux sont ainsi les suivants :

- La trace du bâti rural, partie intégrante de l'histoire communale
- La connexion au réseau alentour ou l'intégration fonctionnelle du site à son environnement
- Le maillage de l'îlot ou son organisation interne
- La trace des éléments végétaux ou l'identité ville-parc.

Ainsi, les principes d'aménagement du site des Girardières visent à répondre à la fois aux enjeux identifiés et aux orientations suivantes du PADD :

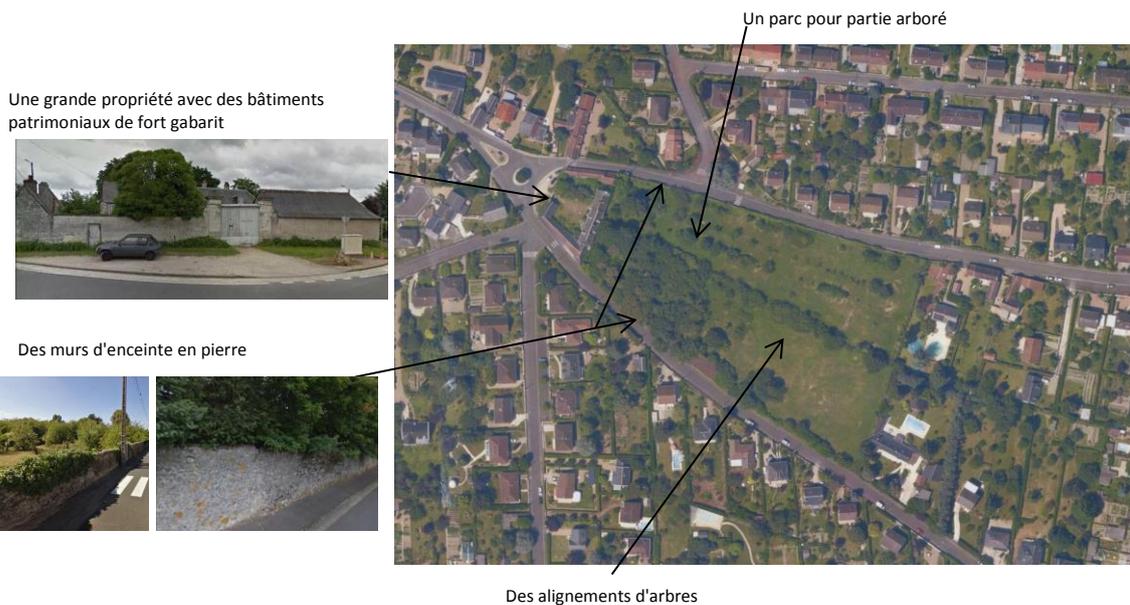
- poursuivre une politique de développement maîtrisée et équilibrée, et notamment adapter la production de logements et organiser le renouvellement urbain (diversifier et répondre au besoin quantitatif en encourageant le renouvellement urbain) : le site est dédié à l'habitat et est inscrit en secteur UB^l avec une obligation de logement social.
- Conforter la trame boisée en milieu urbain : l'OAP indique de préserver les éléments végétaux structurants et parfois les prolonger (partie boisée au nord-est)
- Diversifier les pratiques de déplacement : les principes d'aménagement énoncent la réalisation d'un maillage doux à aménager pour s'inscrire dans le maillage de l'îlot dans lequel le site s'inscrit.
- Diminuer la vulnérabilité face aux risques naturels : il est indiqué que des précautions devront être prises pour tenir compte du risque de mouvement de terrain.
- Gérer le cycle de l'eau : comme le souligne l'étude sur le schéma directeur des eaux pluviales en cours d'actualisation (« zone où il est nécessaire de prévoir une gestion des eaux pluviales »), la gestion de l'eau pluviale nécessitera une solution adaptée sur site ; l'OAP indique l'emplacement préférentiel pour cela (sous réserve de confirmation de l'étude géotechnique).
- Renforcer l'efficacité énergétique et favoriser les énergies renouvelables : l'OAP demande des implantations de bâti favorables aux économies d'énergie.

Pour autant ce site présente moins de capacités d'accueil que celui du Puits Coellier au vu des risques de mouvement de terrain.

3. LE SITE DU Puits Coellier

Le Site du Puits Coellier a été identifié comme à enjeux pour des motifs similaires à celui des Girardières : parcelle d'environ 1,7 ha (dont 0,5 en EBC) constituant l'arrière d'une propriété en pleine zone pavillonnaire, non loin du pôle de Cangé, et des arrêts Héraults et Pourtalès des bus n°35 et n°19.

Le site constitue le jardin d'une grande propriété bâtie protégée par ce PLU. La bâtisse est tournée vers le croisement des rues de Cangé et du Placier. Les bâtiments sont organisés autour d'une cour et tournent le dos au parc situé à l'arrière, objet de la présente OAP. L'ensemble est contenu par un mur d'enceinte en pierres. L'espace est en partie boisé et garde les traces d'un ancien verger (cf. schéma ci-après).



Les principaux enjeux d'aménagement identifiés suite à ce diagnostic et en rapport avec les objectifs de développement communaux sont ainsi les suivants:

- La trace des éléments patrimoniaux, partie intégrante de l'histoire communale (bâtisse, mur)
- La connexion aux deux rues alentour ou l'intégration fonctionnelle du site à son environnement
- Le végétal, comme éléments marqueur du site
- La perméabilité des sols

Ainsi, les principes d'aménagement du site du Puits Coellier visent à répondre à la fois aux enjeux identifiés et aux orientations suivantes du PADD :

- Poursuivre une politique de développement maîtrisée et équilibrée, et notamment adapter la production de logements et organiser le renouvellement urbain (diversifier et répondre au besoin quantitatif en encourageant le renouvellement urbain) : comme les Girardières, le site est dédié à l'habitat et est inscrit en secteur UB_l avec une obligation de logement social.
- Préserver et prolonger les identités locales : l'OAP demande de préserver le mur d'enceinte et marque la présence de la bâtisse patrimoniale en proposant de rappeler la trame bâtie pour la (les) construction(s) qui sera(ont) édifiée(s) à proximité de cette dernière (par exemple au droit de l'accès par la rue de Cangé). Par exemple, cela peut prendre l'apparence globale d'une forme bâtie allongée :



- Conserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et le paysage / Conforter la trame boisée en milieu urbain/ conserver un rapport équilibré entre le végétal et le bâti : l'OAP indique de conserver et composer avec la partie boisée et la trame végétale du site.
- Diversifier les pratiques de déplacement : les principes d'aménagement énoncent la réalisation d'un maillage doux à aménager pour s'inscrire dans le maillage de l'îlot dans lequel le site s'inscrit.
- Gérer le cycle de l'eau : la perméabilité du sol est notée comme un principe d'aménagement à mettre en œuvre avec les revêtements de sol perméables et la préservation des boisements et des arbres. La proximité du coteau justifie cette demande (réduire les ruissellements vers la vallée) et entre dans le cadre de l'étude sur le schéma directeur des eaux pluviales en cours d'actualisation (« zone où il est nécessaire de prévoir une gestion des eaux pluviales »).
- Renforcer l'efficacité énergétique et favoriser les énergies renouvelables : l'OAP demande des implantations de bâti favorables aux économies d'énergie.

4. LE SITE DU PORTAIL

L'entrée sud de la commune par la rue Cormery a été identifiée comme à enjeux car porteuse de l'image de la commune depuis un axe majeur d'agglomération (RD 943 connectée à l'A85), et située le long d'un terrain destiné à de l'activité mais qui n'est pas encore occupé. Les projets d'agglomération en cours de réflexion (transport en commun en site propre côté Chambray-lès-Tours, renforcement et réorganisation/ développement du site de l'hôpital Trousseau, discussions sur le bouclage du périphérique, ...) confèrent à ce lieu une attractivité qui doit être prise en compte. Ainsi, il a été décidé de concevoir une orientation d'aménagement qui permette de valoriser l'entrée sud de la commune et par extension d'organiser le développement des terrains à aménager pour répondre aux besoins de développement économique en respectant les principes du projet communal.

Le site de l'OAP est composé du terrain de 2ha au sud de la zone d'activités des Aubuis-Jean Perrin et de quelques parcelles non occupées en arrière du supermarché. Au total, 5,3 ha sont concernés par l'OAP, mais compte tenu des boisements existants à conserver, ce sont un peu moins de 4ha qui peuvent encore être aménagés. La destination est l'accueil d'activités compatibles avec le voisinage.



La proximité du site avec la commune de Chambray lès Tours impose de tenir compte des usages "voisins" du site, à la fois tertiaire et résidentiel.



Une entrée de la commune depuis la route de Loches ... : une perspective encadrée, une ambiance « nature », une séquence noble avant une urbanisation ordinaire, une présence/une annonce végétale forte, un aménagement « routier » ...

L'entrée sur la commune par la rue de Cormery propose une ambiance végétale forte qui marque la limite entre l'espace urbanisé de la commune et le plateau naturel. Les boisements présents de part et d'autres de la rue cadrent la première séquence visuelle sur la propriété remarquable du hameau du Portail. Ces deux éléments portent l'identité du plateau (ville-parc, et patrimoine bâti). La seconde séquence démarre après avoir longé le hameau du Portail, le paysage y est plus commun avec d'un côté la zone commerciale et de l'autre des pavillons.

Les enjeux d'aménagements identifiés et en rapport avec les objectifs de développement communaux sont ainsi les suivants :

- La monumentalité de l'entrée, avec la perspective sur le bâti patrimonial
- La présence du végétal, qui marque le front d'urbanisation et l'arrivée sur le plateau sud
- L'annonce de Saint Avertin
- L'inscription dans la trame urbaine, la connexion au réseau environnant
- L'accueil d'entreprises avec la prise en compte du potentiel attractif prévisible du site

Ainsi, les principes d'aménagement du site du Portail visent à répondre à la fois aux enjeux identifiés et aux orientations suivantes du PADD :

- valoriser le potentiel de développement économique/ satisfaire les besoins actuels et futurs des habitants en équipements, par la destination du site,

- préserver et prolonger les identités locales/ conserver un rapport équilibré entre végétal et le bâti / mettre en valeur les entrées de ville : les principes d'aménagement développés imposent l'aménagement des abords de la zone selon deux séquences respectant l'ambiance boisée de la première et plus urbaine de la seconde et demandent que les usages peu valorisants (stockage en plein air par exemple) ne soient pas visibles depuis la rue de Cormery et des axes principaux de la zone.

- Développer les circulations douces/ compléter le maillage des ... : l'OAP inscrit l'aménagement d'une liaison douce entre le chemin de Beauvais et l'impasse de la Devinière (Chambray-lès-Tours).

- Renforcer l'efficacité énergétique/ faciliter la gestion de l'eau : l'OAP demande notamment le regroupement du stationnement sur des espaces communs, pour éviter la dispersion de celui-ci, suggère la mise en œuvre de revêtements perméables et des implantations du bâti favorables aux économies d'énergie. La préservation des éléments végétaux constitue également un outil au service de l'objectif de gestion des eaux pluviales. L'étude sur le schéma directeur des eaux pluviales en cours d'actualisation indique qu'il s'agit d'une zone où il faut « prévoir un système de rétention. Le rejet s'effectuera dans le fossé de la rue de Cormery en direction du bassin de rétention au niveau de Chambray ».

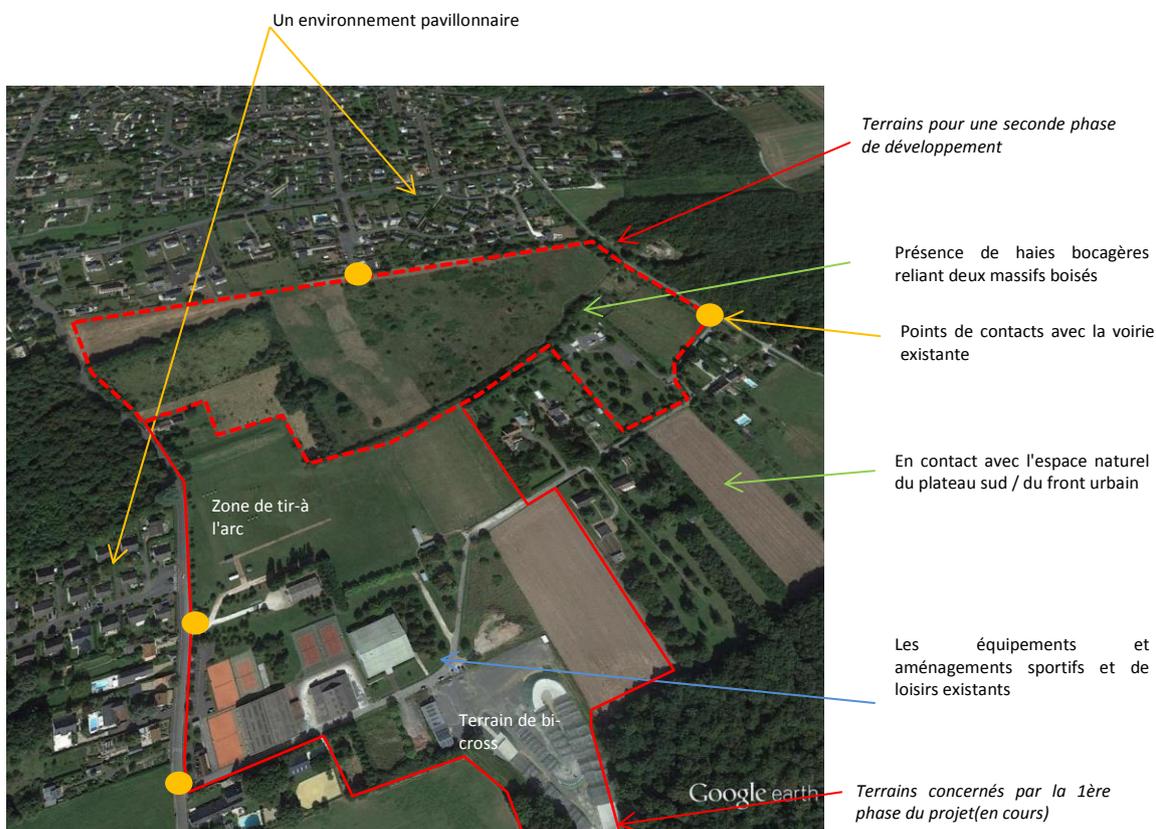
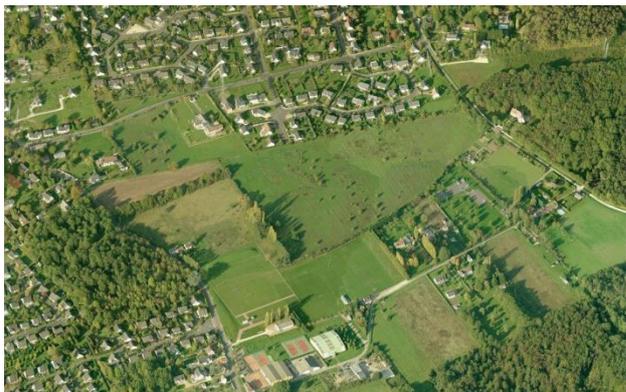


5. LE SITE DE LA BELLERIE

Le pôle sportif et de loisirs de la Bellerie est inscrit dans le projet de développement communal de longue date. Une partie du site est déjà occupé en partie sud.

Ce secteur d'OAP regroupe deux zonages du PLU (UE pour la partie déjà aménagée et 1AUe pour celle à venir).

Situé en front sud de la commune de Saint-Avertin, le site est aujourd'hui desservi par la rue de la Bellerie mais manque de visibilité depuis les grands axes en vue de son développement futur.



Le site constitue une zone tampon entre la ville-parc et la zone naturelle du plateau. Il est bordé au nord par un secteur pavillonnaire (front bâti), à l'ouest par la rue de la Bellerie qui est réservée au vélo une fois le haras dépassé, à l'est par la rue du Chesne et au sud par l'allée du Chêne (voie rurale desservant uniquement les riverains). La voie d'accès au site la mieux dimensionnée et la mieux reliée au réseau communal est la rue de la Bellerie.

Deux massifs boisés encadrent le site qui sont reliés entre eux par des boisements / haies végétales.

Les enjeux d'aménagements identifiés et en rapport avec les objectifs de développement communaux sont ainsi les suivants :

- La visibilité depuis les grands axes (manifestations sportives de compétitions)
- L'accessibilité en respectant les espaces résidentiels et les espaces naturels (haras, itinéraires vélo, bois des hâtes)
- La transition espace habité / espace vert
- La connexion aux liaisons existantes
- La sécurité des usagers du site

Ainsi, les principes d'aménagement du site de la Bellerie visent à répondre à la fois aux enjeux identifiés et aux orientations suivantes du PADD :

- satisfaire les besoins actuels et futurs des habitants en équipements / renforcer le complexe sportif et de loisirs de la Bellerie, par la destination du site,
- diversifier les pratiques de déplacement/ développer les circulations douces/ compléter le maillage des ... : l'OAP prévoit des liaisons douces pour irriguer le site et se connectant aux voies alentour ainsi que l'aménagement des aires de stationnement pour les vélos,
- affirmer les continuités de la trame verte et bleue dans les projets d'aménagement : l'OAP demande de composer avec les haies présentes sur le site.

CHAPITRE 6. EXPOSÉ DES MOTIFS DES AUTRES ÉLÉMENTS DU PLAN DE ZONAGE ET LES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR RAPPORT AU PLU DE 2002

1. LE REcul PAR RAPPORT AUX VOIES À GRANDE CIRCULATION (L111-6 ET SUIVANTS)

Le territoire de la commune est traversé par une "voie à grande circulation" en dehors de la zone urbanisée qui constitue des pénétrantes dans la commune et de ce fait des entrées de ville : la RD976. Ainsi, et conformément au code de l'urbanisme elle génère de part et d'autre de l'axe de la voie, dans les zones non urbanisées, une bande inconstructible d'une largeur de 75 mètres.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Ce recul s'applique en zone N.

Ce recul peut être différent si le projet justifie la prise en compte des contraintes en termes :

- de nuisances,
- de la sécurité,
- de qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages.

Certaines de ces constructions, construites avant que la servitude d'inconstructibilité soit instituée le long des voies à grande circulation, sont implantées dans la bande des 75 mètres (Les Graviers), d'autres le sont à toute proximité et les jardins s'étendent en direction de la départementale.

L'objectif est de permettre aux constructions existantes d'édifier des annexes dans le respect du paysage.

Ainsi le projet prend en compte les différents points d'attention définis par le code de l'urbanisme.

Les nuisances :

La principale nuisance de ce site est le bruit, mais aussi la pollution de l'air générée par la RD976.

- Le secteur n'accueillera pas de nouvelle construction à usage d'habitation

La sécurité :

Il s'agit en l'occurrence de la sécurité routière. Les éléments suivants visent à y contribuer :

- le secteur n'accueillera pas de nouvelle construction à usage d'habitation ;
- aucun nouvel accès direct sur la départementale n'est prévu.

La qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages :

Il s'agit d'accompagner la réalisation d'annexes liées à l'occupation résidentielle de ce secteur. Afin de préserver la lecture du paysage :

- les annexes seront limitées en emprise au sol et en hauteur comme dans le reste de la zone N ;
- elles devront être implantées à l'intérieur d'un périmètre défini par une distance de 35 mètres de la construction principale afin d'éviter la dispersion des constructions.

2. LE PÉRIMÈTRE DE MIXITÉ SOCIALE (L151-15)

a) Le principe général

La commune de Saint-Avertin est soumise à la loi SRU et doit disposer à ce titre de 20% de logement social. Comme présenté dans ce rapport de présentation, elle est aujourd'hui déficitaire en la matière avec 15% de son parc relevant de cette catégorie. C'est pourquoi, la municipalité a décidé de mettre en œuvre l'article L151-15 du Code de l'urbanisme pour accélérer la diversification de son parc et favoriser la construction de logements financièrement abordables sur le territoire communal.

Article L151-15 du Code de l'urbanisme : "Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale."

Le PLU permet ainsi d'instituer des conditions de mixité des opérations de logements dans certains secteurs de la commune. Le mot catégorie s'entend au regard du financement mobilisé. L'objectif à poursuivre est la mixité sociale.

b) Les espaces retenus

Ainsi cette disposition est mise en œuvre dans l'ensemble de la zone UA qui correspond au centre-ville de Saint-Avertin, proche de la zone d'activités des Granges Galand et des commerces et services et également desservie par les transports en communs. A partir de la construction de 4 logements, 25% doivent être du logement social.

Sur le plateau, cette disposition est mise en œuvre dans le secteur particulier UB^l, qui a été défini notamment le long des axes principaux nord-sud de Beugaillard, Léon Brûlon et Cormery, connectés au centre-ville, aux polarités du plateau et qui structurent un tissu ancien prêt à muter. Le secteur UB^l concerne également deux dents « creuses » du plateau (Girardières et Puits Coellier), desservies par le réseau de bus. Elles font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Ici, à partir de la construction de 4 logements, 30% doit être du logement social.

3. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Extrait de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme :

" Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués:

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques... "

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu.

Il peut également mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

Les emplacements réservés, maintenus ou créés dans le PLU de Saint-Avertin, sont principalement liés à la voirie (élargissement, création) et au stationnement.

Le PLU a instauré 21 emplacements réservés :

- 12 ont pour objet des cheminements de circulations douces ou élargissement de voirie visant à créer un maillage communal et/ ou sécuriser ce type de circulation ;

- 5 ont pour objet la réalisation et / ou l'équipement de loisirs sur le site de la Haute-Arche, la protection de captage d'eau potable ou encore la sécurisation de la circulation sur le site de Cangé;
- 2 sont liés aux grandes infrastructures existantes (entretien LGV) ou à venir (boulevard périphérique);
- 2 concernent la réalisation de programmes de renouvellement urbain, incluant aménagement d'espace public et réalisation de logements aidés.

Différence avec le PLU 2002 :

17 emplacement réservés ont été retirés par rapport au précédent PLU car abandonnés ou réalisés ; 14 ont été maintenus et 7 créés.

1.1. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DU PLU2002 SUPPRIMÉS

Identification	Collectivité ou service public ayant demandé l'inscription	Justification
(ancien 3) Elargissement rue de la Sagerie.	commune	abandon
(ancien6) réserve pour équipement public	commune	réalisé
(ancien 7) Réserve pour accès à la zone 1 AUb	commune	réalisé
(ancien 9) Elargissement du Boulevard Paul Doumer – Emprise 10 m partie à l'Est de l'Avenue André	commune	abandon
(ancien 10) Equipements de loisirs pointe du lac	commune	abandon
(ancien 14) Elargissement de la rue de la Bellerie à 12 m.	commune	abandon
(ancien 15) Elargissement du Chemin desPlantes à 10 m.	commune	réalisé
(ancien 17) Bassin de laminage – Les Caves à Goûter.	commune	réalisé
(ancien 19) Elargissement de la rue des Minimés.	commune	réalisé
(ancien 21) Elargissement de la rue des Cigognes.	commune	Abandon ou réalisé
(ancien 25) Elargissement rue du Grand Cèdre	Commune	Abandon
(ancien 26) Liaison piétonnière entre la rue Saint Michel et la rue Léo Lagrange. Emprise moyenne nord-sud : 12 m.	Commune	réalisé
(ancien 27) Liaison piétonnière entre la rue de la Camusière et le Bassin de l'Oiselet	Commune	réalisé
(ancien 28) Voie de liaison entre la rue de l'Oiselet et l'Avenue du Général de Gaulle.	Commune	réalisé
(ancien 29) Désenclavement sud du secteur 1 AUa « Les Héraults ».	Commune	réalisé
(ancien 30) Désenclavement nord du secteur 1 AUa « Les Héraults ».	Commune	abandon
(ancien 31) Désenclavement du secteur 1 AUa « La Saboterie ».	Commune	abandon

1.2. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DU PLU2002 MAINTENUS DANS LE PLU2017

Identification ((nouvelle numérotation))	Collectivité ou service public ayant demandé l'inscription	Justification
1/ Réaménagement de la place du 11 novembre et projet de Renouveau Urbain (ancien n°2)	Commune	Valorisation du centre-ville – répondre à l'obligation de logement social
2/ Réserve pour équipement sportif et Loisir du site de la Bellerie (ancien n°5)	Commune	Renforcement du pôle – modification du périmètre car réalisation d'une partie, et des acquisitions réalisées et évolution du projet
3/ Equipement de Loisirs secteur de la Haute Arche (ancien n°8)	Commune	Valorisation des bords de Cher
4/ Boulevard périphérique partie Est de l'agglo (ancien 12)	Conseil Départemental	Réserve de foncier pour la circulation à l'échelle de l'agglomération
5/ Création du futur cimetière (ancien 13)	Commune	Répondre aux besoins en matière d'équipements
6/ Création d'une liaison douce entre la rue du Nouveau Bois et la rue des Fourneaux (ancien n°20)	Commune	Poursuivre le maillage doux communal – modification car acquisition
7/ Ligne à Grande Vitesse (ancien n°32)	Etat	Entretien ligne ferrée
12/ Création d'une liaison douce est/ouest (ancien 4 modifié)	Commune	Finalisation du grand maillage doux communal – modification car des acquisitions
13/ Elargissement de la rue de Grand Cour (ancien n°1)	Commune	Elargissement pour aménagement de liaisons douces (trottoir, piste cyclable) / sécurisation de ces déplacements
14/ Elargissement de la rue des Caves à Goûter (ancien n°16)	Commune	
15/ Elargissement de la rue de Cangé (ancien n° 18)	Commune	
16/ Elargissement de la rue de Cormery (ancien n°22)	Commune	
17/ Elargissement de la rue Paul Louis Courrier (ancien n°23)	Commune	
19/ Elargissement de la rue de l'Echorcheveau (ancien n°24)	Commune	

1.3. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS CRÉÉS DANS LE PLU 2017

Identification ((nouvelle numérotation))	Collectivité ou service public ayant demandé l'inscription	Justification
8/ Extension et aménagement des abords de Cangé	Commune	Aménagement de l'accès au site (sécurisation, offre de stationnement)
9/ Aménagement d'une liaison douce (piéton / vélo) entre les rues de Sainte-Hélène et la rue de Cangé	Commune	Poursuivre le maillage doux communal
10/ Projet de renouvellement urbain rue de Larçay, en continuité avec l'existant	Commune	Création d'une liaison piétonne et continuité du bâti dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain (répondre à l'obligation de logement social)
11/ Périmètre de protection pour la station de prélèvement d'eau potable	Commune	Protection de captage
18/ Elargissement du chemin de Sainte Hélène	Commune	Elargissement pour aménagement de liaisons douces (trottoir, piste cyclable) / sécurisation de ces déplacements
20/ Elargissement de la rue de Larçay	Commune	
21/ Elargissement de la rue de Cormery (secteur du Portail)	Commune	

4. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Article L.113-1 du Code de l'urbanisme : les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements

L'article L113-2 précise que : " Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

La présence des espaces boisés constitue une des caractéristiques identitaires de la commune (coteaux boisés du Cher, massifs boisés du plateau sud...). La préservation des espaces boisés reste un objectif majeur dans la politique d'aménagement du territoire communal rappelé dans le PADD.

Plusieurs règlementations, hors du PLU, ont pour objectifs de permettre un bon développement de l'activité sylvicole et d'assurer la pérennité des espaces boisés pour leur intérêt sylvicole et paysager (Plan Simple de Gestion, arrêté préfectoral de lutte contre l'incendie, arrêté préfectoral fixant à 0,5 ha le seuil à partir duquel tout défrichement est soumis à autorisation administrative). Cependant, aucune de ces mesures n'est aussi forte que le classement des bois en espaces boisés classés (EBC). Celui-ci constitue une protection complémentaire qui interdit le défrichement et proscrie sur les espaces concernés tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement mais ce classement n'entrave nullement l'exploitation forestière. D'autre part, il convient de préciser que les espaces soumis à un plan simple de gestion échappent à l'obligation de déclaration préalable pour les coupes et abattages d'arbres. En revanche, en cas de suppression du plan simple de gestion, la protection édictée par le PLU à travers les EBC demeure.

En ce qui concerne la valeur écologique des boisements, celle-ci est très importante. Comme le précisent les études sur la trame verte et bleue du SCoT, les milieux forestiers constituent, avec les milieux humides et les milieux secs ouverts (prairies, pâtures, espaces en herbes, friches) l'un des trois milieux agronaturels porteurs de biodiversité.

C'est donc dans cette perspective que la Ville a souhaité maintenir les dispositions de l'article L.113-1 (ancien L130-1) déjà présent dans le précédent PLU pour protéger les massifs boisés, notamment le bois des hâtes, le Chesne, le bois au Chantre, la Bellerie et la Brancoire.

Les autres boisements importants protégés sont ceux qui accompagnent les vallées, vallons et leurs coteaux.

D'autre part, sur le plateau un certain nombre de massifs, alignement d'arbres ou haies arbustives participent à rythmer le paysage et à enrichir la biodiversité. Ils sont en outre porteurs de l'identité "ville parc" et jouent un rôle de filtre pour la qualité de l'air. Tous ces boisements font donc l'objet d'une protection.

Différence avec le PLU 2002:

L'emprise des espaces boisés classés conservé a été mise à jour grâce à la précision des outils de visualisation qui ont permis d'ajuster au plus près les zonages (partie Est de la rue de la Branchoire...), mais aussi car des boisements ont disparu.

Des ajouts ont été réalisés car ils structurent le paysage et peuvent jouer un rôle écologique, le tout souvent relevé dans le cadre des études de la trame verte et bleue communale. Les principaux ajouts concernent :

- la pointe est de l'île du lac, en zone inondable et qui propose un boisement constitutif du socle de base de la trame verte et bleue (TVB) communale,
- le renforcement de l'EBC existant dans le vallon du Grand Cour qui se trouve être le support d'un corridor écologique,
- des cœurs d'îlots bâtis sur plateau : les boisements y participent du socle de base de la TVB et de l'équilibre espace bâti/ espace végétal. Ainsi par exemple, les espaces boisés restant dans le quartier des Tailles (ex-ZAC) sont protégés,
- Rive nord-ouest de la rue de Cormery (autour Grand Pressoir) : les espaces boisés sont constitutifs de parc de grandes propriétés patrimoniales et relevés dans la trame verte et bleue,
- les boisements en rive nord de l'extrême est de l'avenue du Général de Gaulle sont protégés pour des raisons d'équilibre paysager et annoncent le caractère plus rural en allant vers le vallon des Caves à Goûter,
- les boisements présents à l'entrée de la commune sur le site du Portail sont protégés en faveur de la structuration de l'entrée sud de la commune. Par ailleurs ils composent l'élément d'un noyau de biodiversité,
- les boisements en pointe sud de la commune (Grand Monard) sont également protégés, notamment car ils appartiennent à un "noyau de biodiversité" de la TVB.

La superficie des EBC est passée de 153 ha à 168,32 ha.

5. LE PATRIMOINE À PROTÉGER

5.1 L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME (BÂTI ET ARBRES REMARQUABLES)

Article L151-19 du Code de l'urbanisme : "Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration."

Cette possibilité a été utilisée dans le PLU pour protéger le bâti et les arbres remarquables.

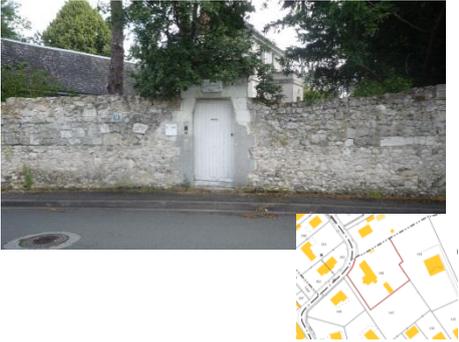
c) Le patrimoine bâti

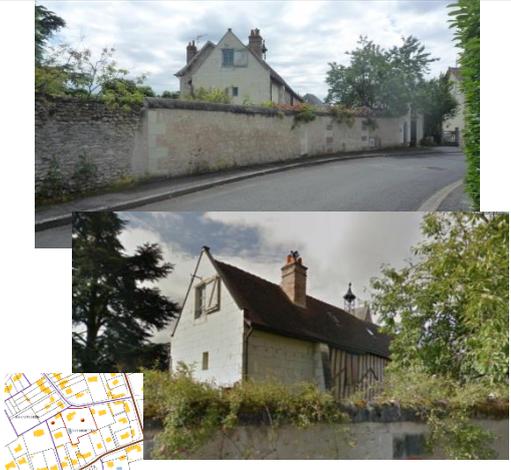
Il a été choisi de mettre en place ce dispositif de protection **du patrimoine bâti** en zone urbaine du plateau, là où le maillage des propriétés remarquables a été rejoint par l'urbanisation des années 50. Une exception toutefois a été retenue pour la propriété du Portail, en zone N (secteur Nh), qui marque l'entrée sud de la commune de Saint-Avertin (faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation).

Ainsi, afin de préserver les caractéristiques des bâtiments, le règlement d'urbanisme prévoit l'interdiction de les démolir à quelques exceptions près. En cas de démolition leur remplacement est imposé en respectant les dispositions spécifiques énoncées à l'article 11. Egalement les extensions sont possibles à conditions d'être non visibles depuis la rue.

Sauf précision, la protection concerne l'ensemble des bâtiments de la parcelle.

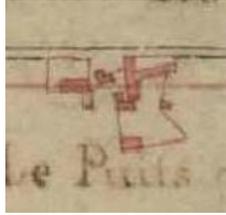
Site	Parcelles concernées		Description du site et du bâtiment
<p>P1</p> <p>Maison Péan</p> <p>125 rue Grandmont</p>	<p>CN0024</p>		<p>Maison construite en 1682 à l'emplacement de l'ancienne blanchisserie Péan ; restes de la machinerie visibles.</p> <p>Un bassin sous la Maison Péan reçoit l'eau qui était relevée jusqu'à un réservoir situé dans un grenier. L'eau partait ensuite par une canalisation en plomb vers le lanternon.</p>
<p>P2</p> <p>11 et 11bis rue des Fontaines + lanternon des fontaines</p>	<p>CM0190</p> <p>CM0191</p>		<p>Ensemble bâti postérieur à 1850.</p> <p>Architecture dont la volumétrie participe de la structuration de l'espace public et des perspectives depuis la rue des Fontaines.</p> <p>Lanternon des fontaines (XVI^e).</p>
<p>P3</p> <p>45 et 47 rue Grand Cour</p>	<p>CM0052</p> <p>CM0053</p>		<p>Lieudit Les Essarts, ancien fief dépendant de la chapelle des Essarts.</p> <p>Au 45 rue Grand Cour Maison de maître de la fin du XIX^e siècle, construite en retrait avec ses communs.</p> <p>Au 47, reste des anciens bâtiments du XVIII^e siècle</p>
<p>P4</p> <p>60 rue Grand Cour</p>	<p>CN0236</p>		<p>Propriété bourgeoise dans un parc clos avec un mur d'enceinte maçonné.</p> <p>Architecture d'inspiration Renaissance de la fin du XIX^e siècle, construite sur les bases d'une propriété plus ancienne (1855) qui explique l'implantation du pignon sur la rue.</p>
<p>P5</p> <p>"La Carrellerie"</p> <p>54 rue de la Sagerie</p>	<p>CM066</p> <p>CM067</p>	 	<p>La Carrellerie, ancien fief. Grande propriété rurale avec ses communs qui forme une cour carrée. Sur une base du XVIII^e siècle, plusieurs bâtiments du XIX^e siècle (deuxième moitié). Portail monumental avec pavillons d'entrées alignés sur rue.</p>

Site	Parcelles concernées		Description du site et du bâtiment
<p>P 6</p> <p>La Babinière</p> <p>53 rue de la Sagerie</p>	<p>CM0009</p>		<p>Ancienne ferme dépendant du chapitre de Saint-Martin-de-Tours et du fief de Brechonay. Logis dont les origines remontent au XVI^e siècle transformé à plusieurs époques - doublement de l'épaisseur des bâtiments par l'ajout d'un corps supplémentaire accolé à la construction ancienne et modification des toitures.</p>
<p>P 7</p> <p>69 rue de la Sagerie</p>	<p>CM0007</p>		<p>La Goujonnerie, ancien fief.</p> <p>Maison de maître construite dans un parc clos sur des bâtiments plus anciens (XVIII^e). Bâtiments annexes alignés sur rue.</p>
<p>P 8</p> <p>75 rue de la Sagerie</p>	<p>CM0006</p>		<p>Ancienne ferme autrefois composée de plusieurs bâtiments. Rénovée au XIX^e siècle, transformée en maison bourgeoise avec un corps principal surélevé et une toiture à quatre pans.</p>
<p>P 9</p> <p>118 rue Grand Cour</p>	<p>CL0148</p>		<p>Les Poncheries, ancien fief.</p> <p>Grande propriété dont les bâtiments datent probablement du XVII^e ou XVIII^e siècle avec communs plus récents (XIX^e). Portail et mur de clôtures maçonnés.</p>

Site	Parcelles concernées		Description du site et du bâtiment
<p>P 10</p> <p>Les Charmettes 21 rue de la Castellerie</p>	<p>CL0108</p>		<p>Court-Jarret, <i>alias</i> Royauté, ancien fief, propriété de la chapelle de Saint-Jean-Baptiste, desservie en l'église de Saint-Martin de Tours.</p> <p>Bâtiment de la fin du XVIIe siècle en pierre de taille et pan de bois, remaniements plus tardifs. Bâtiment de type villégiature ajouté à l'arrière du bâtiment.</p>
<p>P 11</p> <p>41 rue des Cigognes</p>	<p>CA0290</p>		<p>Ancien fief, avec logis seigneurial, tourelle d'escalier en façade, longère et dépendances de caractère rural organisées autour d'une cour fermée à la manière d'un clos.</p>
<p>P 12</p> <p>Manoir des Gougets 36 rue des Cigognes</p>	<p>CL0096</p>		<p>Le manoir des Gougets, Ancien logis seigneurial du XVe siècle avec une baie Renaissance en façade (à l'étage habité). Manoir carré avec cour, communs et dépendances. Sur rue à côté du portail une niche à statue.</p>
<p>P 13</p> <p>29 rue de Beugaillard</p>	<p>CN0258</p>		<p>Grange de Bourg Cocu, bâtie au XVIIe siècle. Pignon nord en colombage et long-pan percé de six lucarnes. Restaurée en 1998.</p> <p>Grange protégée.</p>

Site	Parcelles concernées		Description du site et du bâtiment
<p>P 14</p> <p>6 rue du maréchal Joffre</p>	<p>CA0280</p>		<p>Au lieu-dit la Fuye, construction de la fin du XIXe siècle/début du XXe, maison bourgeoise de type grande propriété (parc, dépendances, etc.) et inspirée du style des maisons de villégiature. Architecture éclectique et savante.</p>
<p>P 15</p> <p>5-9 Rue m. joffre</p>	<p>BZ0232</p> <p>BZ0231</p>		<p>Au Lieu-dit les Sables, grande propriété de la fin du XIXe siècle avec une architecture proche des châteaux classiques « à la française » avec un corps de logis principal et deux pavillons (couverture à quatre pans) en retrait.</p>
<p>P 16</p> <p>Le Grand Pressoir</p> <p>71 rue de Cormery</p>	<p>CA0254</p> <p>CA0253</p>		<p>Grande propriété avec une maison de maître du XVIIIe siècle et ses dépendances. L'ensemble des bâtiments est implanté suivant une logique est/ouest.</p>

Site	Parcelles concernées		Description du site et du bâtiment
<p>P 17</p> <p>Le domaine de la Camusière</p>	<p>BX0249</p>		<p>Hameau et château de la Camusière. Un hameau ancien existait. Un premier corps de bâtiment du château date du XVII ou du XVIIIe siècle, il fut doublé probablement durant la seconde moitié du XIXe siècle d'un second corps de logis, puis de plusieurs ajouts dans ses angles sud-est et sud-ouest. Parc, communs et dépendances.</p> <p>Château protégé.</p>
<p>P 18</p> <p>Beauregard</p> <p>35 rue St Michel</p>	<p>BY0038</p>	 	<p>Bel-Air, ancien fief, lieudit antérieur au XVIIIe siècle, maison de maître en pierre de tuffeau du XVIIIe siècle. Implantation en retrait de la rue, autrefois deux avant-corps latéraux (type dépendance).</p>
<p>P 19</p> <p>39-41 rue de St Michel</p>	<p>BY0051</p>	 	<p>Bel-Air, ancien fief, bâtiments dont les origines remontent au XVIIIe siècle (cadastre napoléonien), mais largement transformé aux XIXe et XXe siècles. Le bâtiment fut probablement scindé en deux et sa couverture modifiée. Aujourd'hui deux volumes se distinguent : le premier, plus classique, avec toiture à la Mansard et composition de façade sur rue en trompe l'œil, le second est une villa d'inspiration balnéaire avec colombages, encadrement brique et pierre et modénatures.</p>

Site	Parcelles concernées		Description du site et du bâtiment
<p>P 20</p> <p>61 – 63T -65-67 rue de St Michel</p>	<p>AX0103</p> <p>AX0104</p> <p>AX0108</p> <p>AX0110</p> <p>AX0112</p> <p>AX0113</p> <p>AX0114</p> <p>AX0115</p>	  	<p>Lieu-dit le "Puits qui Fume", ensemble de bâtiments ruraux formant un hameau antérieur au XVIIIe siècle. Corps de ferme de type longères avec grange - quelques parties ont été transformées en logis et maisons bourgeoises à partir du XVIIIe siècle</p>
<p>P 21</p> <p>La Carrière</p> <p>72-74 rue de St Michel</p>	<p>AX0052</p>	  	<p>La Carrière, ancien fief, grande propriété présente sur le cadastre napoléonien, probablement transformée au XIXe siècle (début) en demeure bourgeoise à la manière d'un petit château ou d'une gentilhommière. Les communs sont dans leur état supposé d'origine (couverture en tuiles notamment).</p>
<p>P 22</p> <p>57 rue de Cangé (Le Puits Coellier)</p>	<p>AZ0110</p>		<p>Ancienne ferme sur cour fermée (closeries) transformée en maison bourgeoise avec communs à la fin du XIXe siècle. Le bâtiment est présent sur le cadastre napoléonien (1855). Les bâtiments les plus anciens remontent au XVIIIe siècle. Portail monumental et mur d'enceinte.</p>

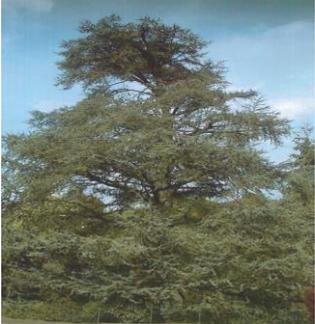
Site	Parcelles concernées		Description du site et du bâtiment
<p>P 23</p> <p>75 rue de l'Ormeau – Le Temps retrouvé</p>	<p>BD0089</p>	  	<p>Grande propriété, petit château du milieu du XVIIIe siècle avec ses dépendances et son parc. Deux doubles alignements d'arbres ont été créés dans la composition du parc, avec une perspective sur la façade sud du château.</p> <p>Protection : bâtiment principal et dépendance accolée</p>
<p>P 24</p> <p>55 rue des Pierres Plates 17B rue de la Canaudiere</p>	<p>BS0045 BS0044</p>	 	<p>Maison de maître du XIXe siècle sur une base peut-être antérieure (XVIIIe ?), avec une façade composée à trois travées fortes marquées par des lucarnes à fronton curviligne. Cheminées brique et pierre de belle facture sur les pignons. Communs et extensions dans le prolongement du bâtiment principal.</p>
<p>P 25</p> <p>33-35-37 rue des Cicottées</p>	<p>CC0253</p>	 	<p>Lieu-dit La Rougerie sur Cassini</p> <p>Maison de Maître au milieu de son parc.</p> <p>protection = le bâtiment principal de la propriété</p>

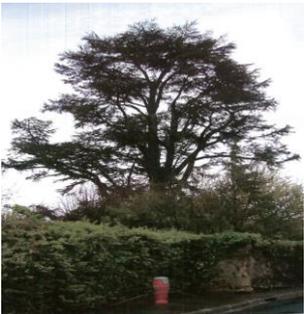
Site	Parcelles concernées		Description du site et du bâtiment
<p>P 26</p> <p>« l'Archerie »</p> <p>16 rue de l'archerie</p>	<p>CB0037</p>		<p>L'Archerie, ancien hameau, manoir du XVIIIe siècle. Trois travées avec un fronton central et deux lucarnes curvilignes. Architecture de style « à la française », imitant les petits châteaux.</p>
<p>P 27</p> <p>Le Portail</p> <p>Rue de Cormery</p>	<p>BM0025</p> <p>BM0026</p>		<p>Manoir du XVII - ancien fief relevait du château de Montbazou. En 1787 on y voyait une chapelle qui est mentionnée dans le Registre de visite du diocèse de Tours.</p> <p>2 tourelles d'angles appartenait à l'enceinte d'une gentilhommière du XVe siècle.</p>
<p>P 28</p> <p>Pierre-Fuye</p> <p>55 rue de la Branchoire</p>	<p>CD0082</p>		<p>Ancien fief, bâtiment rural du XVIIIe siècle ceint de murs avec des extensions plus récentes du XIXe siècle.</p>
<p>P 29</p> <p>La Houssaye</p>	<p>CK00128</p>		<p>Ancien fief, ancien clos du XVIIIe siècle, probablement remanié au XIXe siècle, bâtiment principal sur deux niveaux avec toiture à quatre pans, dépendance en retour d'équerre.</p> <p>Protection : bâtiment principal</p>

a) Les arbres remarquables

Les arbres remarquables participent du patrimoine local et/ ou de la structuration du paysage. Ils sont protégés à l'article 13 du règlement des zones.

Site	Parcelles concernées	illustration	Nom
A1 16, rue de l'Archerie	CB0037		Marronnier <i>Aesculus</i>
A2 10, rue Léon Brulon	BZ0215		Tilleul forme libre
A3 15, rue de Cangé	AY0201		Cèdre <i>Cedrus atlantica</i>
A4 57, rue de Cangé	AZ0111		Tilleul (taillés)
A5 21, rue la Castellerie "les Charmettes"	CL0108		Cèdre <i>Cedrus atlantica</i>

Site	Parcelles concernées	illustration	Nom
A6 7, rue la Castellerie	CL0061		Magnolia <i>Magnolia grandiflora</i>
A7 14, rue des Cèdres bleus	CM0078		Cèdre bleu <i>Cedrus atlantica « Glauca »</i>
A8 18, rue des Cèdres bleus	CM0079		Cèdre <i>Cedrus Atlantica</i>
A9 12, allée des Champs de l'Ormeau	BD0050		Tulipier <i>Liriodendron tulifera</i>
A10 36, rue des Cigognes	CL0096		Glycine

Site	Parcelles concernées	illustration	Nom
A11 237, rue de Cormery	BR0152		Chêne <i>Quercus</i>
A12 12, rue du 8 mai 1945	CB0100		Chêne <i>Quercus</i>
A13 6, rue du Maréchal Joffre	CA0280		Cèdre bleu <i>Cedrus atlantica « Glauca »</i>
A14 12, rue Jean Moulin	BZ0244		Tilleul argenté <i>Tilia Tomentosa</i>
A15 56, rue de l'Oiselet	BX0160		Cèdre <i>Cedrus atlantica « Glauca »</i>

Site	Parcelles concernées	illustration	Nom
A16 1, rue du Parc	AZ0057		Chêne <i>Quercus</i>
A17 34, rue de la Pinterie	AY0117		Cèdre <i>Cedrus atlantica</i>
A 18 38, rue Saint-Michel « Le Belvédère »	AW0194		Marronnier <i>Aesculus</i>
A 19 95, rue Saint-Michel	AX056		Deux cèdres <i>Cedrus atlantica</i>
A20 5 allée du Val Maubertière	CI0113		Aubépine à fleurs doubles <i>Crataegus oxyacantha</i> « Paul Scarlett" »

5.2 LE PATRIMOINE NATUREL À PROTÉGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ÉCOLOGIQUE (ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Extrait de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : "Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation".

Cette possibilité a été utilisée dans le PLU pour protéger les mares et les étangs.

Un recensement des mares et étangs a été réalisé afin de les classer au titre de l'article L151-23 et ainsi de les protéger. Ils sont inscrits sur le plan de zonage.

En effet, du fait de la nature des sols du plateau notamment (argileux), les mares et les étangs sont primordiaux dans le processus de gestion des eaux pluviales. Ce sont d'autre part des lieux privilégiés de biodiversité. Il en est de même des zones humides, des fossés et autres dispositifs naturels ou non de retenue des eaux de ruissellement.

Ainsi, l'article 1 des zones interdit le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).

5.3 LE CHANGEMENT DE DESTINATION SUR LE PATRIMOINE BÂTI EN ZONE N (L'ARTICLE L151-11 DU CODE DE L'URBANISME)

La commune dispose d'un patrimoine bâti rural présentant des qualités architecturales qu'il convient de préserver. Afin de favoriser leur conservation et leur restauration, à travers de nouveaux usages, le PLU en application de l'article L151-11 a donc recensé les bâtiments en zone N pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Site	Parcelles concernées	Illustration	Description + raison protection (sommairement)
B1 Chemin de Beauvais Lieu-dit de « Beauvais »	BM0016 BM0017 BM0020 BM0021 BM 0021		Ancienne ferme avec corps de bâtiment à l'alignement – organisation typique autour d'une cour
B2 Chemin de Beauvais, lieu-dit « le petit Monnard »	ZA0090		Maison de maître avec agrandissements successifs
B3 Lieu-dit de la « Bellerie », impasse de la Bellerie	BN 0037		Ancienne longère avec agrandissements récents
B 4 Lieu-dit de la « Bellerie », impasse de la Bellerie	BN0041		Ancienne grange (reconvertie en logement), dépendance et mur anciens

6. LE SECTEUR EN ATTENTE D'UN PROJET D'AMÉNAGEMENT GLOBAL (L151-41)

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Le PLU de Saint-Avertin a institué une telle servitude dans la zone UB sur le site dit de la Houssaye.

Les enjeux sur ce terrain sont importants car il est situé le long de l'avenue du Général de Gaulle, axe principal du plateau, et qu'il se trouve à proximité de l'hôpital Trousseau, objet d'une réflexion pour sa restructuration-densification et d'un projet de desserte par une ligne de transport en commun en site propre.

Le site de la Houssaye représente ainsi près de 5 ha à proximité de ce lieu dont le projet est en cours de finalisation et qui laisse présager une certaine attractivité du quartier et induira nécessairement des besoins d'organisations. Par ailleurs, l'aménagement du site de la Houssaye doit permettre de répondre aux besoins de la commune en matière de logements locatifs. **Toutefois, la programmation qui devra tenir compte des évolutions du quartier n'est donc pas encore aboutie de même que son insertion dans le parc qualitatif de la propriété de la Houssaye nécessite une attention et une réflexion particulières.**

Ainsi, l'objectif d'instauration du "périmètre d'attente" est d'éviter que de nouvelles constructions viennent compliquer l'aménagement futur du site pour lequel les réflexions ne sont donc pas encore suffisamment abouties.

CHAPITRE 7. IMPACTS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

Si elle appartient au cœur métropolitain, la commune de Saint-Avertin s'inscrit pour autant dans un cadre naturel et paysager riche et qui participe de la trame verte et bleue d'agglomération.

Support d'une part notable du développement de l'agglomération en termes résidentiel mais aussi économique la commune tient également à préserver son cadre de vie de qualité qui s'inscrit entre autre dans les rapports d'équilibre espaces bâtis/ espaces naturels.

Le processus d'élaboration du PLU s'est de fait déroulé en tenant compte des composantes paysagères et écologiques inscrivant le projet dans les dimensions de développement durables : **développement urbain maîtrisé, maîtrise de la consommation d'espace, exploitation du potentiel de renouvellement**, intégration des risques présents sur le territoire et en particulier le risque d'inondation, respect des fondamentaux de la culture et de l'identité.

Néanmoins, la mise en œuvre du PLU va inévitablement produire des impacts sur le cadre existant en termes d'augmentation des déplacements, de sollicitation des ressources, de modification du cadre paysagé, de production de nuisances...

Ces incidences positives ou négatives sont à apprécier notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement définis à toutes les échelles.

Ainsi, conformément à l'article R123-2 du Code de l'urbanisme, la synthèse ci-après expose les incidences des orientations du PLU sur l'environnement et indique également la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

1. LES IMPACTS SUR LE CYCLE DE L'EAU

1.1 LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

Comme démontré dans l'annexe sanitaire (chapitre 1/ capacité de la ressource au regard du projet communal), l'augmentation de la population et des activités va occasionner celle de la consommation en eau potable qui sera alors située autour de 2.497 m³ par jour (2.860 m³ avec Larçay).

Au regard des capacités de production hors interconnexion (10.000 m³ par jour) ou simplement par le biais des interconnexions (3.120 m³ par jour), la distribution de l'eau potable pourra être largement assurée dans le respect des objectifs de protection de la ressource. Les interconnexions mises en place en 2010 et 2016 contribuent à la réduction des prélèvements dans la nappe du Cénomanienn.

La protection de la ressource en eau est assurée les périmètres de protection des captages qui apparaissent comme servitude d'utilité publique (cf. plan des servitudes d'utilité publique, annexes sanitaires) s'imposant au PLU. Les captages de la station de l'écorcheveau et la tranchée drainante de la prairie de Cangé sont situés dans la zone naturelle du PLU. Les terrains situés dans les périmètres immédiats sont de propriété publique. La station de Rosnay est située en zone urbaine ; l'arrêté de DUP (joint en annexe) autorise l'urbanisation sous réserve de prendre les mesures de protection nécessaires.

1.2 LES IMPACTS SUR LES EAUX USÉES

Tout comme pour la consommation d'eau potable, la production d'eau usée augmentera avec la population. Le réseau Saint-Avertinois est de type séparatif.

(extrait de l'annexe sanitaire) Le zonage d'assainissement des eaux usées en vigueur, a été élaboré et approuvé après enquête publique en 2003. Sa révision va être lancée en 2017, à la suite de celle du PLU, pour notamment intégrer les projets d'urbanisation future. Par ailleurs un Schéma Directeur d'assainissement des eaux usées est en cours d'élaboration (achèvement fin 2017) sur le sud de l'agglomération, qui comprend notamment la commune de Saint Avertin. Il a pour but notamment de localiser et quantifier les eaux parasites à l'origine des dysfonctionnements des ouvrages, afin d'élaborer un programme prévisionnel de travaux, en tenant compte des projets d'urbanisme et des besoins éventuels de desserte et de renforcement des ouvrages de collectes et de transfert des eaux usées.

L'ensemble des eaux usées est acheminée gravitairement ou par l'intermédiaire des postes de refoulement présents sur la commune (situés principalement au nord-ouest du territoire), au poste intercommunal des Granges Galland. Celui-ci reçoit également les eaux usées des communes de St Pierre-des-Corps et La ville aux Dames. Ce poste refoule l'ensemble des eaux usées collectées vers le collecteur intercommunal au sud de Tours qui rejoint la station intercommunale de La Grange David, à La Riche. Les ouvrages actuels de collecte et de transferts des eaux usées de la commune seront adaptés, si nécessaire pour desservir les zones d'urbanisation futures. L'ouvrage actuel de traitement des eaux usées de la commune a une capacité suffisante pour les projets envisagés.

Egalement, l'ensemble des eaux usées de la ville de Saint-Avertin est traité par la station d'épuration intercommunale de La Grange David, située sur la commune de La Riche. Cette station (mise en service depuis 2006) est dimensionnée pour environ 400.000 équivalents habitants (EH) en charge organique et un volume annuel d'environ 16 millions de m³. Les eaux traitées sont évacuées en Loire conformément aux normes imposées par arrêté préfectoral. Le principe de traitement est de type boue activée en aération prolongée. Sur une capacité de 400.000 équivalents-habitants, l'estimation du traitement actuel des effluents représente près de 272.000 EH, soit moins de 70% de la capacité. Le projet de Saint-Avertin propose la construction d'environ 60 logements par an entre 2017 et 2030, ce qui correspond à 1.669 habitants supplémentaires (avec 2,14 personnes par ménages). En termes d'activités économiques, les 4 ha restant à urbaniser au sud de la zone des Aubuis-Jean Perrin sur le site dit du « Portail », produiront l'équivalent d'environ 300 emplois (en reproduisant le ratio moyen constaté dans les zones d'activités de la commune, soit 71 emplois par hectare), soit 150 équivalents habitants (1 emploi représentant 0,5 équivalents habitants). Au total le besoin supplémentaire en traitement d'eau usée s'élèvera à 3.000 équivalents habitants, soit à peine 2,5% de la capacité résiduelle de traitement de la station d'épuration.

L'article 4 du règlement du PLU impose en outre un raccordement au réseau collectif.

1.3 LES IMPACTS SUR LES EAUX PLUVIALES

(extrait de l'annexe sanitaire) Parallèlement à la révision du PLU, la commune de Saint-Avertin a lancé l'élaboration d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales et un zonage pluvial en 2011. Ce document est en cours de mise à jour. L'étude sera intégrée à la réflexion globale à l'échelle intercommunale courant 2017-2018 qui sera menée par Tours Métropole Val de Loire après le transfert de la compétence effective au 1er janvier 2017.

L'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation va nécessairement concourir à l'augmentation des ruissellements d'eaux pluviales sur le territoire du fait de l'imperméabilisation des sols. L'étude réalisée en 2011 tenait compte du projet de développement communal en ses termes actuels.

Pour le site du Portail, l'exutoire sera le lac des Peupleraie sur la commune de Chambray Lès Tours, via un exutoire existant prenant la forme d'un bassin de rétention situé à l'intersection rue de Cormery- avenue de la République. Un système de rétention devra être aménagé dont le rejet direct se fera dans le fossé de la rue de Cormery en direction du bassin de rétention de Chambray les Tours. Le débit de rejet au fossé est calculé à 16 l/s maximum pour une pluie vicennale l/s et 11,7 l/s en débit de fuite moyen; mais ce dimensionnement sera à ajuster au moment de l'arrêt définitif du projet d'extension de la zone d'activités.

L'organisation spatiale des sous bassins versants concernés par les projets de développement urbain est très faiblement modifiée en situation future. Si l'augmentation des coefficients de ruissellement au droit des bassins versants induit une augmentation notable des débits, cette augmentation est négligeable et n'induit aucun changement hydraulique notable vis-à-vis de la situation actuelle.

L'urbanisation à long terme du site des Masnières (zone AU), nécessitera une étude plus précise mais celles liées au schéma directeur révèlent d'ores et déjà qu'un système de rétention sera sans doute nécessaire avant le rejet dans le réseau d'eau pluviale dont l'exutoire sera le Cher permettant de gérer l'aspect quantitatif et qualitatif des eaux pluviales rejetées.

Des travaux pour améliorer la situation quantitative du Petit Cher seront réalisés selon l'étude actuellement menée par le syndicat du Filet-Petit Cher.

Le règlement du PLU prévoit en outre la mise en place d'un coefficient d'espace vert sur les secteurs pavillonnaires du plateau afin de limiter l'imperméabilisation des sols et faciliter l'infiltration des eaux pluviales.

L'article 4 du PLU impose un raccordement au réseau public et prévoit des mesures spécifiques à respecter en cas d'insuffisance du réseau. En plus, dans la zone UX, il est demandé un traitement pré-épuré des effluents avant le rejet au réseau public. Egalement dans cette zone, un dispositif de traitement spécifique pour les aires de stationnement de plus de 10 places est exigé.

Les OAP des secteurs des Girardières et du Puits Coellier prennent en compte ces objectifs de perméabilité des sols à assurer (chapitre 5.2, 5.3 et 5.4 de ce document ainsi que dans la pièce OAP du PLU).

2. LES AUTRES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

THÈMES	PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC	INCIDENCES DU PROJET	MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR
Le cadre physique	<p>Une topographie caractéristique du val de Loire</p> <p>Trois grandes entités paysagères : la vallée, le coteau, le plateau</p>		<p>(+) un zonage qui tient compte de ces entités</p> <p>(+) la volonté de mise en valeur des abords du Cher avec la poursuite des aménagements de loisirs, la réhabilitation des équipements sportifs</p> <p>(+) la préservation des coteaux boisés : classement en zone N</p> <p>(+) et la préservation des entités boisés en général (EBC)</p> <p>(+) Les arbres remarquables sont inscrits au titre du L151-19</p> <p>(+) inscription des constructions dans la pente</p>
La biodiversité	<p>Les milieux reconnus</p> <p>Des milieux, socle d'une trame verte et bleue dont l'intérêt dépasse les frontières communales</p> <p>Les sites ordinaires sources de biodiversité.</p> <p>De nombreux parcs et jardins d'intérêts écologique et paysager</p>	<p>(-) augmentation des possibilités de constructions (emprises augmentées)</p> <p>(-) la préservation de la zone AU des Masnières (déjà au PLU précédent) : passage du corridor écologique en limite est</p>	<p>(+) la prise en compte de la trame végétale dans le tissu urbain : EBC, les secteurs UPa et UBb à possibilités d'extensions limitées</p> <p>(+) Une zone N forte qui protège le Cher et sa vallée ainsi que les espaces naturels du plateau</p> <p>(+) des EBC couvrent les massifs boisés et les coteaux</p> <p>(+) une part d'espace vert de pleine terre obligatoire dans la zone UB</p> <p>(+) La zone AU n'est pas ouverte à l'urbanisation (donc prise en compte du corridor lors de l'élaboration du projet)</p> <p>(+) les OAP prennent en compte les espaces verts avec lesquels composer ou à préserver</p>

<p>L'agriculture</p>	<p>Quelques parcelles de vignes AOC Touraine Noble-Joué cultivées</p> <p>Le socle agronaturel du sud du plateau est essentiellement occupé par la prairie de fauche et des pâtures. Un centre équestre anime ce plateau.</p> <p>Le socle agronaturel = essentiellement un rôle paysager, de maintien de la biodiversité, patrimonial.</p>	<p>(-) la zone à urbaniser à long terme est sur une partie de terre à "potentiel agronomique convenant à toutes les cultures". Cette partie est isolée entre des espaces à "potentialité limitée" pour l'agriculture.</p>	<p>(+) maintien du socle agro-naturel dans la partie sud de la commune – permis d'installer des abris pour animaux</p> <p>(+) le classement des parcelles de vignes AOC cultivées en zone N</p> <p>(+) La zone N n'empêche pas l'usage agricole du sol</p> <p>(+) La zone AU n'est pas ouverte à l'urbanisation (donc prise en compte éventuelle de la composante agricole lors de l'élaboration du projet)</p>
<p>L'organisation urbaine</p>	<p>Un centre-ville patrimonial dans la vallée avec des entrées à qualifier et un risque inondation à prendre en compte</p> <p>Un plateau habité avec des centralités secondaires et des pôles d'équipements</p> <p>Des zones d'activités spécifiques</p> <p>Des quartiers à relier = la continuité des itinéraires</p> <p>Des projets d'agglomération côté Chambray-lès-Tours et et de l'hôpital à prendre en compte</p>	<p>(-) intensification urbaine : des emprises au sol augmentées</p> <p>(-) terrain maintenu en zone urbaine d'activités au sud de la zone des Aubuis Jean-Perrin (site du Portail), en limite de Chambray-lès-Tours</p>	<p>(+) des règles de hauteurs exprimées en nombre de niveaux, plus favorables pour l'installation d'activités commerciales en RDC</p> <p>(+) des règles favorisant la mixité et la diversité bâties, notamment dans les secteurs du centre-ville, les centralités secondaires et le long des axes majeurs</p> <p>(+) des zones d'activités spécifiques maintenues à part des secteurs résidentiels – une OAP sur le site sud des Aubuis Jean-Perrin (Le Portail) qui fait une grande place à la composante naturelle du site et porte l'attention sur la gestion des eaux pluviales</p> <p>(+) des centralités confortées par un zonage spécifique pour une ville des proximités (moins de déplacements en voiture)</p> <p>(+) des emplacements réservés pour terminer le maillage des réseaux</p>
<p>La consommation foncière</p>	<p>Un habitat à dominante individuelle de densité moyenne à faible</p> <p>Depuis le début des années 2000, un ralentissement de la consommation d'espace et la mise en œuvre d'actions de renouvellement urbain notamment dans le centre-ville</p>	<p>(-) le maintien d'une zone à urbaniser à vocation résidentielle de long terme sur 28 ha</p> <p>(-) une réserve pour l'aménagement du cimetière paysager (AUe) maintenue (emplacement réservé en N dans le PLU 2002)</p> <p>(-) le maintien d'une zone 1AUe pour renforcer le pôle de loisirs et sportif de la Bellerie</p>	<p>(+) augmentation des emprises au sol et hauteurs pour favoriser le renouvellement urbain dans l'emprise urbaine existante</p> <p>(+) le renouvellement urbain prioritaire : pas de zone résidentielle ouverte immédiatement à l'urbanisation</p> <p>(+) non ouverture de la zone AU à vocation résidentielle et du secteur AUe pour le cimetière</p> <p>(+) une OAP pour la zone 1AUe</p> <p>(+) la zone N inconstructible excepté dans les secteurs limités</p>

<p>Le patrimoine bâti</p>	<p>Un patrimoine local riche (grandes propriétés et hameaux) Des monuments classés ou inscrits Des coulées vertes</p>	<p>(-) les possibilités de construire sont augmentées rendant attractives les opérations immobilières, menaçant le patrimoine local et les organisations traditionnelles</p>	<p>(+) les protections des monuments historiques annexées au PLU (+) un article 11 développé (+) un patrimoine local identifié au plan de zonage (UPa et UPb) et le patrimoine bâti protégé non démolissable (L151-19) (+) des règles d'aspect permettant une insertion dans les sites</p>
<p>Le cadre de vie et les paysages</p>	<p>Le Cher et ses abords, espaces récréatifs pour lesquels les aménagements sont en cours Une ville-parc avec des espaces et des coulées vertes Des entrées de commune et dans le centre-ville à qualifier</p>	<p>(-) des possibilités de construction plus importantes en UA et dans certains secteurs de la zone UB (emprises au sol et hauteurs)</p>	<p>(+) des espaces boisés classés (+) des règles de recul adaptées (+) une OAP élaborée pour une entrée de ville qualitative au niveau du site du Portail (+) une partie de zone anciennement à vocation d'activité (UXb) est reversée à la zone urbaine mixte (UAb) visant la qualité de l'entrée de ville (+) des emplacements réservés pour mieux relier</p>
<p>La qualité de l'air et le réchauffement climatique</p>	<p>Un climat relativement doux de type océanique dégradé. Des actions à mettre en œuvre collectivement pour lutter contre le changement climatique. Un outil local : le plan climat de Tour(s)plus. Un potentiel d'économie d'énergie dans l'habitat et les déplacements et des énergies renouvelables à développer. Une nécessaire reconquête de la qualité de l'air. Des nuisances olfactives peu prégnantes. La voiture comme mode de déplacement principal</p>	<p>(-) L'intensification urbaine source potentielle d'augmentation des déplacements et donc d'émissions de GES, ...</p>	<p>(+) des emplacements réservés pour prolonger les circulations douces (+) des EBC (+) des OAP qui prévoient : le regroupement du stationnement et les connexions par liaisons douces, des implantations de bâti favorables à la réduction des consommations d'énergie (+) des sites de renouvellement urbain proches du réseau bus</p>

<p>Les pollutions et nuisances autre</p>	<p>Des voies bruyantes (A10, RD976 notamment).</p> <p>Des sites potentiellement pollués (inventaire Basias).</p> <p>Une pollution lumineuse induite par les installations d'éclairage extérieur.</p> <p>Une présence de termites ponctuelle</p>	<p>(-) L'intensification urbaine source potentielle d'augmentation des nuisances sonores et de pollution lumineuse.</p>	<p>(+) information dans le rapport de présentation</p> <p>(+) EBC, règles d'implantations participent à un équilibre</p> <p>(+) les abords de la RD976 hors espace aggloméré ne sont pas constructibles</p> <p>(+) Maintien des activités potentiellement nuisibles sur des sites dédiés</p>
<p>Les risques naturels</p>	<p>La ville ancienne et la zone d'activités localisées en zone inondable -</p> <p>Des coteaux affectés par des risques de mouvements de terrain.</p> <p>Un plateau soumis au phénomène de retrait/gonflement des argiles (classement en aléas moyen à fort).</p> <p>Un risque sismique faible</p>	<p>(-) des espaces bâtis, à densifier et à construire dans les zones à risque</p>	<p>(+) PPri annexé au PLU</p> <p>(+) les coteaux en zone N</p> <p>(+) le risque de mouvement de terrain : détaillé dans le rapport de présentation et la limite reportée au plan de zonage pour information</p> <p>(+) une information dans le PLU</p> <p>(+) des dispositions dans le règlement et dans les OAP des secteurs concernés</p>
<p>La gestion de l'eau</p>	<p>Réseau d'eau potable en régie – des captages sur la commune => des capacités suffisantes ; des interconnexions mises en œuvre pour diminuer le pompage dans le cénonomanien</p> <p>Assainissement de l'eau usée de compétence communautaire => des capacités suffisantes avec complément de réseau</p> <p>Assainissement de l'eau pluviale de compétence intercommunale depuis le 1/01/2017</p>	<p>(-) L'intensification urbaine, source potentielle d'augmentation de la consommation et des rejets</p>	<p>(+) une part d'espace vert de pleine terre obligatoire dans la zone UB</p> <p>(+) les périmètres de captages annexés au PLU</p> <p>(+) des emplacements réservés pour les ouvrages nécessaires à la gestion du pluvial</p> <p>(+) article 4 de la zone UX impose le traitement des eaux d'activités et des eaux pluviales sur les parcs de stationnement de plus de 10 places</p>
<p>La gestion des déchets</p>	<p>Une compétence en matière d'élimination des déchets assurée par Tour(s)plus.</p>	<p>(-) L'intensification urbaine, source potentielle d'augmentation de production de déchets.</p>	<p>(+) Localisation et regroupement des points de collecte dans les opérations d'urbanisme.</p>

3. LES INDICATEURS NÉCESSAIRES À L'ANALYSE DU PLU

Liste indicateurs	Sources
POPULATION	
Evolution de la population	INSEE
Evolution du nombre de ménages	INSEE
Evolution de la taille des ménages	INSEE
Evolution indice de vieillesse	INSEE
HABITAT	
Nombre total de logements	INSEE
<i>dont résidences principales</i>	INSEE
<i>dont logements vacants</i>	INSEE et Filocom
Nombre moyen de logements commencés par an	SITADEL / logements commencés
Diversification du parc dans la construction neuve :	
<i>Nombre de logements individuels commencés</i>	
<i>Nombre de logements collectifs commencés</i>	
Nombre de logements locatifs dont sociaux	
Production de logements en renouvellement urbain (rénovation et dents creuse)	données communales (PC commencés) et analyse photo aérienne- DGFIP
Production de logements en extension	
CONSOMMATION ESPACE	
Terrains bâtis en renouvellement urbain (dents creuses)	Géomatique - DGFIP
Extension (ha) pour l'habitat	
Extension (ha) pour l'activité économique	
Extension (ha) pour les équipements	
Extension (ha) pour les infrastructures	
Evolution zone 1AU	PLU
Evolution zone AU	PLU

Liste indicateurs	Sources
ECONOMIE	
Evolution du nombre établissements	INSEE - SIRENE -REE "démographie des entreprises"
Indice de concentration d'emploi	INSEE
Evolution nombre emplois dont : - <i>emplois industriels</i> - <i>emplois tertiaires</i>	INSEE
Evolution du nombre d'établissements en zone d'activités	OE2T - FIPARC
Evolution du commerce (nb création - Nb commerces +300m ² et -300m ²)	OET via COMMET
EQUIPEMENT	
Evolution équipements prévus au PADD (construction, réhabilitation, extension)	Collectivité
Réalisation sur Emplacement Réservé (ER) pour équipements	
MOBILITE	
Liaisons douces aménagées (mètres linéaires)	Collectivité
Aménagements autres dédiés aux mobilités	
AGRICULTURE	
Surfaces agricoles utilisées	AGRESTE (<i>données tous les 10 ans</i>)
Nombre de changements destination vers de l'habitat	PC commune
Nombre exploitation ayant siège sur la commune	collectivité
ENVIRONNEMENT	
Evolution zone N	PLU
Nombre de logements exposés aux risques	DGFIP -analyse géomatique
Ressource en eau <i>Nombre d'abonnés</i> <i>Volumes totaux annuels consommés</i> <i>Volumes d'eau prélevés dans le Cénomaniens et dans le turonien</i>	Rapport de fonctionnement
Déchets <i>capacité épuratoire de la station d'épuration</i> <i>nombre de raccordements</i>	Rapport de fonctionnement