

# SAINT-AVERTIN

# PLU

## MODIFICATION N°1

## PLAN LOCAL D'URBANISME



## 4- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMATION

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Métropolitain du 23/05/2022

ville de  
**Saint-Avertin**

Département de l'Indre et Loire

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

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault  
BP 601 - 37206 Tours cedex 3  
Téléphone : 02 47 71 70 70  
Télécopie : 02 47 71 97 35  
Courriel : [atu@atu37.org](mailto:atu@atu37.org)  
[www.atu37.org](http://www.atu37.org)

# Sommaire

Introduction.....	3
Localisation des secteurs d'OAP .....	4
1. Les Girardières .....	5
1. QUELQUES ELEMENTS DE CONTEXTE.....	5
2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT .....	7
2. Le Puits Coellier .....	9
1. QUELQUES ELEMENTS DE CONTEXTE.....	9
2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT .....	11
3. Le Portail.....	13
1. QUELQUES ELEMENTS DE CONTEXTE.....	13
2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT .....	15
4. La Bellerie .....	17
1. QUELQUES ELEMENTS DE CONTEXTE.....	17
2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT .....	19
5. Le site de la Houssaye .....	21
1. QUELQUES ELEMENTS DE CONTEXTE.....	21
2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT .....	22



# INTRODUCTION

Afin de mettre en œuvre le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le PLU de Saint-Avertin comporte des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

**Elles concernent les principaux espaces à enjeux d'aménagement :**

- 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.

**Pour chaque site**, sont développés quelques éléments de contexte avant la présentation des principes d'aménagement proprement dits.

Les orientations sont illustrées d'un schéma.

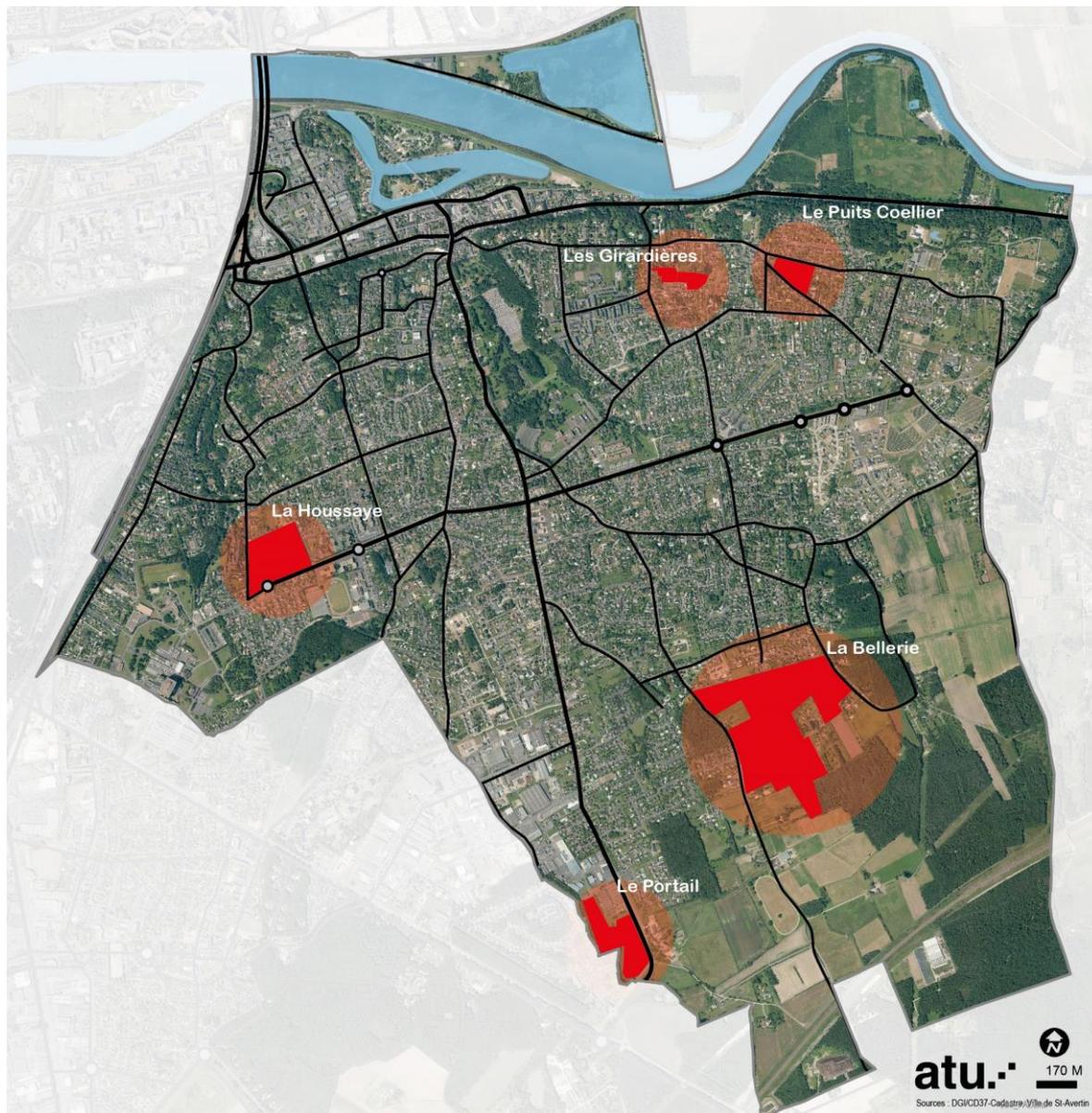
**Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers.**

**Tout projet de construction ou d'aménagement doit tenir compte des orientations définies pour le quartier ou le secteur où se situe le projet et ce dans un rapport de compatibilité. Cette compatibilité s'apprécie à l'occasion de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.**

**C'est "l'esprit" du projet qui doit être respecté.**

**Les orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent en cohérence et en complémentarité avec le règlement.**

## LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP



# 1. LES GIRARDIERES

## 1. QUELQUES ELEMENTS DE CONTEXTE

Localisé en partie nord-est du plateau, le lieu-dit des Girardières se présente comme une dent creuse de 1,3 ha au sein d'un îlot urbanisé plus vaste, encadré d'est en ouest par les rues Pinterie et Puits Coellier, et du nord au sud par les rues de Cangé et des Girardières.

Le site apparaît comme une enclave d'apparence naturelle au sein de l'îlot. Celui-ci est composé d'un tissu bâti assez disparate (taille de parcelle et forme bâtie) : plutôt rural en limite sud, avec de grandes propriétés au nord, et des formes d'habitat pavillonnaires d'ouest en est proposant une certaine densité à l'est. L'îlot est en outre desservi par un système de voies en impasse (cf. schéma page suivante).

Des éléments végétaux caractérisent le site et ses abords.



**Le site est inclus dans la zone à risques de mouvements de terrain.**

Les enjeux d'aménagement du site :

- La trace du bâti rural
- La connexion au réseau alentour
- Le maillage de l'îlot
- La trace des éléments végétaux

Au nord : des grandes propriétés



D'est en ouest : des formes d'habitat contemporain organisé en fonction du réseau de voirie



Un cœur d'îlot avec un parcellaire rural  
Un cœur d'îlot avec un réseau de déplacement discontinu (impasse)  
Des éléments végétaux



Rue Girardières, d'aspect « rural »

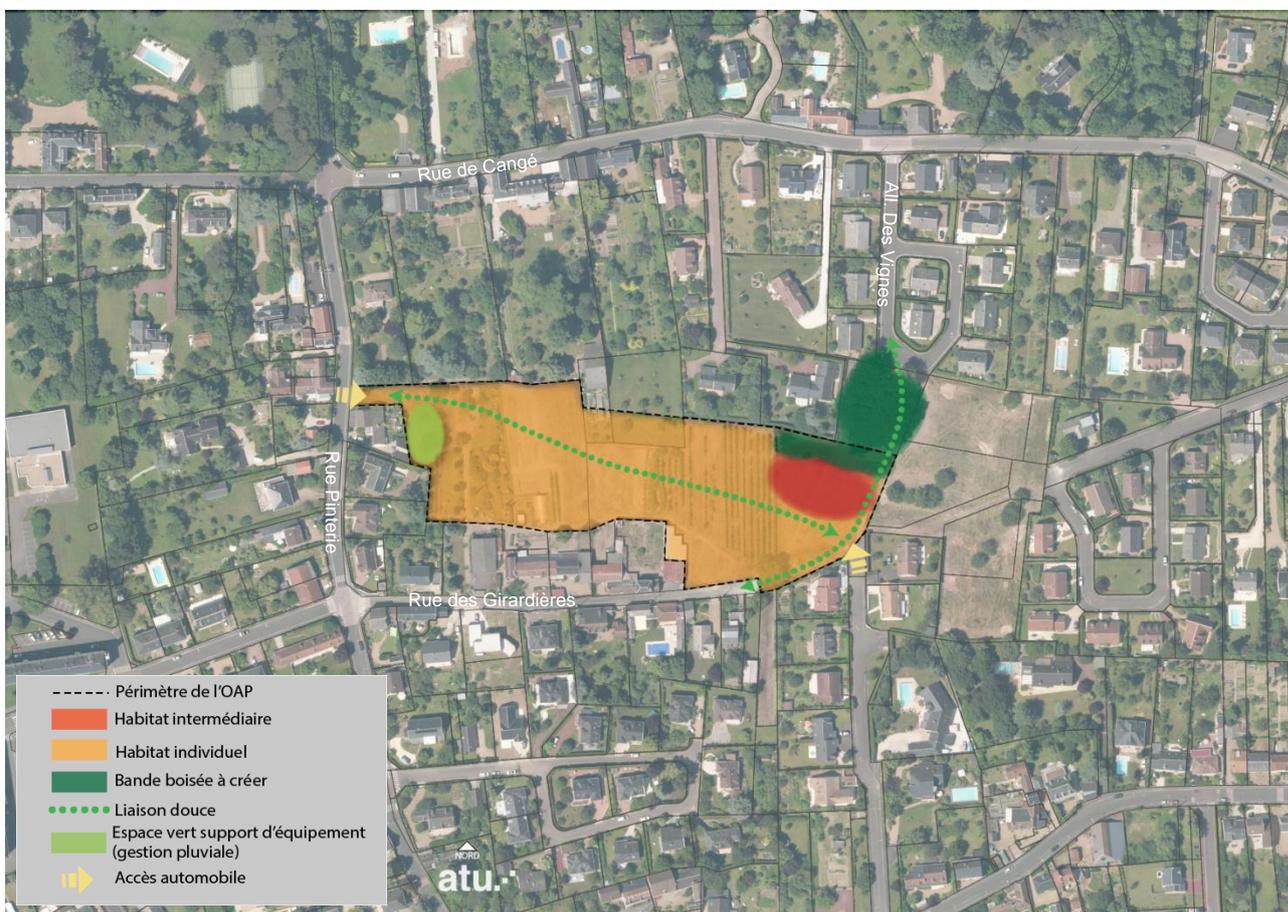
Au sud : une forme d'habitat rural



Des implantations nord/sud

## 2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### *Le schéma*



## Les principes d'aménagement

Le site est destiné à l'accueil d'habitat dont une partie sera social, selon les dispositions du règlement de la zone UBI à laquelle le site est rattaché.

### Une organisation bâtie qui s'insère dans le site

- Proposer une variété de tailles de parcelles et de formes bâties,
- Se raccrocher aux formes environnantes :
  - à l'est : un habitat plus compact, de type habitat intermédiaire (une construction intègre au moins 2 logements, chacun ayant son accès et un espace privatif).
  - à l'ouest : un habitat individuel de forme plus lâche, suivant le gabarit des formes existantes.
  - une variété des implantations du bâti qui doit favoriser en outre les expositions sud ou est-ouest des façades principales ainsi que le respect de l'intimité.
- Végétaliser au maximum les espaces libres ; notamment, valoriser et prolonger le massif boisé situé en frange nord-est (fonds de jardins, abords de liaison douce, ...).

### Des espaces publics de qualité, des voitures cantonnées aux abords

- Aménager deux accès véhicules à l'est et à l'ouest. Les véhicules ne doivent pas pouvoir traverser le site d'est en ouest afin de ne pas créer de circulations parasites. La traversée est-ouest sera possible uniquement par une liaison douce.
- Aménager au moins deux liaisons douces (vélo, piéton) :
  - une traversée principale du site sous forme d'une liaison douce est-ouest (vélo et piéton). Le tracé de cette liaison ne doit pas être linéaire. Cet axe doux principal est connecté aux entrées principales du site et se raccroche sur une liaison douce nord-sud ...,
  - aménager une liaison douce nord-sud qui permet de rejoindre l'allée des Vignes.

Le gabarit de ces axes doux doit être ajusté pour s'inscrire dans le maillage environnant (ni plus grand que la voie de desserte, ni trop étroit) et permettre à au moins deux vélos de se croiser.

- Aménager des espaces publics en accroche des 2 accès principaux du site (sus cités) pour marquer les entrées du quartier :
  - à l'ouest : aménagement d'un espace public d'aspect/ d'ambiance végétale, qui pourra être le support d'éléments techniques (gestion pluviale, stationnement visiteur, aire déchet, ...),
  - à l'est : un espace public où se connecteront les différentes liaisons qui devront être facilement visibles (se diriger).

**Connecter le site aux quartiers environnants** : inscrire les accès et cheminements dans la continuité des liaisons existantes aux abords du site.

### La prise en compte du risque

Ce site est répertorié dans le périmètre à risques de mouvements de terrain. Une **étude géotechnique** est donc conseillée pour mettre en œuvre les procédés constructifs adaptés.

## 2. LE Puits COELLIER

### 1. QUELQUES ELEMENTS DE CONTEXTE

Comme le site des Girardières, celui du Puits Coellier est localisé en partie nord-est du plateau à l'intersection de la rue du même nom, de la rue de Cangé et de la rue du Placier. Il s'agit là encore d'une des plus grandes parcelles présentant l'apparence d'une "dent creuse" au cœur du tissu pavillonnaire du plateau.

Le site représente près de 1,7 ha dont 1,2 sont hors classement EBC.



Le site constitue le parc d'une grande propriété bâtie dont les bâtiments sont protégés par ce PLU. La bâtisse est tournée vers le croisement des rues de Cangé et du Placier sur laquelle elle fait front. 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).

De part et d'autre de cet îlot s'étend un quartier d'habitat individuel pavillonnaire.

Une grande propriété avec des bâtiments patrimoniaux de fort gabarit



Des murs d'enceinte en pierre



Un parc pour partie arboré

Des alignements d'arbres

**Les enjeux d'aménagement du site :**

- La trace des éléments patrimoniaux
- L'intégration du site à son environnement
- Le végétal comme éléments marqueur du site
- La perméabilité des sols

## 2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### *Le schéma*



## *Les principes d'aménagement*

Le site est destiné à l'accueil d'habitat dont une partie sera social, selon les dispositions du règlement de la zone UBI à laquelle le site est rattaché.

### **Garder la lecture de la grande propriété et préserver la trace du végétal :**

- prendre en compte la bâtisse patrimoniale : s'inspirer de sa forme pour la/les constructions les plus proches.
- Conserver un maximum les murs d'enceinte (les percements doivent être minimum : pour créer un minimum d'accès).
- Conserver et composer avec la partie boisée et la trame végétale (par exemple : appui des tracés de liaisons douces, fonds de jardins, création d'espaces verts communs, ...).

### **Traverser pour réinsérer de manière douce l'îlot dans la trame urbaine :**

- aménager une voie principale nord-ouest /sud-est desservant le site et connectée directement aux rues du Placier et de Cangé.
- Le gabarit de la voie s'inscrit dans le maillage alentour et permet la lecture du réseau routier. Il s'agit d'une voie de desserte : la chaussée roulante ne peut être plus large que celle des deux voies alentour. Toutefois, la circulation à pieds ou en vélo doit y être sécurisante (éviter l'effet ligne droite par exemple qui « aspire » les véhicules motorisés).

### **Proposer deux typologies bâties :**

- Au nord-ouest, en contact avec l'accès au site, l'implantation, le gabarit et la forme de l'ensemble bâti qui sera édifié (1 seul bâtiment ou un ensemble de bâtiments) devront être conçus en référence à ceux de la propriété patrimoniale contigüe au site : proposer une forme bâtie allongée qui accompagne, qui structure le futur espace public et/ou la future voie d'accès débouchant sur la rue de Cangé.
- A l'est des volumes pavillonnaires classiques pourront être édifiés.

### **Favoriser les économies d'énergie et gérer le cycle de l'eau**

- Prévoir des formes et des implantations du bâti optimisées pour bénéficier des apports solaires, notamment.
- Proposer des revêtements de sol perméables.
- Préserver les massifs boisés.
- Composer avec les alignements d'arbres existants.

## 3. LE PORTAIL

### 1. QUELQUES ELEMENTS DE CONTEXTE

Situé à l'extrémité sud de la rue de Cormery, le site du Portail constitue une entrée dans la commune de Saint-Avertin depuis la RD943 (route de Loches), connectée elle-même sur l'A85. Il est composé d'un terrain de 2 ha au sud de la zone d'activités des Aubuis-Jean Perrin et de quelques parcelles non occupées en arrière du supermarché.

Au total ce sont un peu moins de 4ha qui peuvent encore être aménagés (hors espaces boisés, et occupés par bassins).



*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 » ...



*... Un fond de scène arboré,  
Une mise en perspective depuis le chemin de Beauvais*



**Les enjeux d'aménagement du site :**

- La monumentalité de l'entrée,
- La perspective sur le bâti patrimonial,
- La présence du végétal,
- L'annonce de Saint Avertin,
- L'inscription dans la trame urbaine,
- L'accueil d'entreprises
- ...

*Un site à urbaniser entre l'impasse de la Devinière (à droite) et le chemin de Beauvais (en bas)*



## 2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### Le schéma



## Les principes d'aménagement

Le site est destiné à l'accueil d'activités (autres qu'industrielles ou causant des nuisances à l'environnement) tel que défini dans le règlement de la zone UXd.

### Valoriser l'entrée sur la commune de Saint-Avertin

- Aménager des abords en cohérence avec l'environnement :
  - végétaliser depuis l'entrée de la commune jusque la limite nord du hameau du Portail : constituer une frange boisée pour marquer l'identité (la « ville parc ») et le front urbain. Elle pourra être le support de cheminements doux (liaison vers l'espace commercial).
  - Puis, en remontant vers le nord : constituer un front urbain, en transition avec la zone d'activités, qui soulignera le contraste d'ambiance entre la partie nord plus « urbaine » et la partie sud plus boisée.
- Cadrer la perspective visuelle sur le « bâti patrimonial » (repéré sur plan de zonage) depuis l'entrée dans Saint-Avertin.

### S'appuyer sur les boisements existants pour aménager le site : conserver, prolonger, créer

- Préserver/ prolonger les boisements pour séparer les usages, notamment le résidentiel de l'activité (bande d'au moins 9 mètres de large côté résidence de la Papotterie). Le tout devra former un écran visuel depuis les zones résidentielles.
- Prolonger les boisements le long de la rue de Cormery, sans pour autant empêcher la perspective sur la bâtisse repérée comme ayant un intérêt architectural (cf. ci-avant).

### Relier le site à son environnement/ l'insérer

- Aménager une liaison douce (piéton-vélo) qui permettra à termes d'accéder à l'impasse de la Devinière (à Chambray-lès-Tours).
- Créer une/ des liaisons piétonnes permettant d'accéder aux espaces commerciaux situés au nord.
- Limiter le nombre d'accès au site et les positionner de façon à se raccrocher aux réseaux avoisinants et à assurer la sécurité des usagers des espaces publics.
- Eviter de créer des surfaces de stockage visibles depuis la rue de Cormery et de la / des voies structurantes de la zone.

### Favoriser les économies d'énergie et gérer le cycle de l'eau

- Mutualiser le stationnement sur des espaces communs.
- Prévoir des formes et des implantations du bâti optimisées pour bénéficier notamment des apports solaires.
- Proposer des revêtements de sol perméables pour le traitement des espaces libres : aires de stationnement, accès, ...
- Préserver les massifs boisés (cf. ci-avant).
- Préserver le réseau de zones humides.
- Prévoir un système de rétention des eaux pluviales. Le rejet s'effectuera dans le fossé de la rue de Cormery en direction du bassin de rétention au niveau de Chambray-lès-Tours.

## 4. LA BELLERIE

### 1. QUELQUES ELEMENTS DE CONTEXTE

Situé en front sud de la commune de Saint-Avertin, le site du pôle sportif de la Bellerie est en partie aménagé et fait l'objet d'un projet de réaménagement/ extension dont une partie est en cours de validation pour une réalisation prochaine.

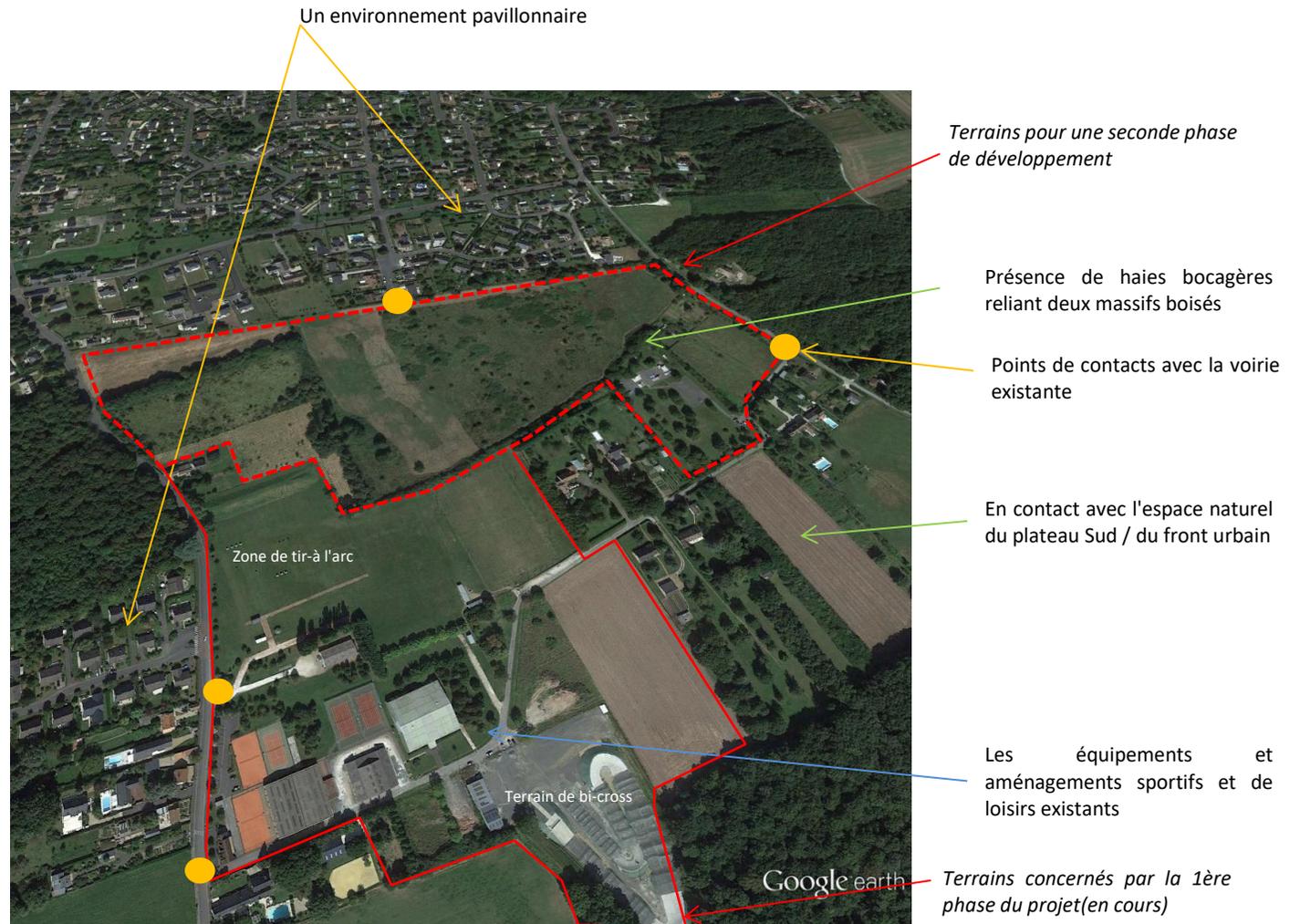
Le site est aujourd'hui desservi par la rue de la Bellerie mais manque de visibilité en vue d'un développement futur.



*Diagnostic : un secteur tampon au contact de la ville parc et de la zone naturelle du plateau sud :*

Les enjeux d'aménagement du site :

- 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



## 2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### *Le schéma*



## *Les principes d'aménagement*

### **Aménager les accès véhicules depuis la rue de la Bellerie selon les principes suivants :**

- Aménager un seul accès véhicules pour les visiteurs depuis l'ouest. Il sera connecté à des poches de stationnement groupées. Cet accès principal doit être suffisamment dimensionné pour tenir compte des accès bus et du renforcement des activités et manifestations sportives qui auront lieu sur le site.
- Prévoir si besoins, un accès pour les véhicules de services ou des structures sportives et associatives.
- Regrouper le stationnement dans des aires dont le traitement veillera à ce qu'une certaine qualité paysagère soit respectée. Le dimensionnement du stationnement doit intégrer une accessibilité par les bus et anticiper le renforcement des activités et manifestations sportives qui auront lieux sur le site.
- Pas de traversé de site possible en voiture/ bus pour les usagers du site.

### **Connecter le site à son environnement**

- Prévoir un schéma de circulation piétons/ vélos lisible, traversant le site :
  - pour relier les différents pôles qui seront aménagés,
  - permettant de traverser le site du nord au sud, avec une connexion directe depuis la rue de la Saboterie,
  - permettant de traverser le site d'est en ouest (de la rue de la Bellerie à la rue du Chêne).
  - Des aires de stationnement des vélos doivent être judicieusement disposées (proches des vestiaires, et/ou des différents pôles).

### **Marquer l'identité "frange urbaine" / espace tampon / le front urbain**

- Garder une identité « verte » : composer avec les haies qui relient les massifs boisés situés à l'est et à l'ouest du site.
- Aménager des vues vers le sud/ garder des perméabilités visuelles vers le plateau.

## 5. LE SITE DE LA HOUSSAYE

### 1. QUELQUES ELEMENTS DE CONTEXTE

#### ❖ LE CONTEXTE

**Hier**, la Houssaye, un domaine rural, une trame parcellaire qui converge vers un bâtiment central sa cour et ses jardins, des axes lisibles par des allées plantées, un parc « agricole ouvert » vestige d'une ancienne closerie viticole.

**Aujourd'hui**, une enclave urbaine, un domaine dont les limites extérieures sont très végétalisées, des espaces ouverts ponctués de plantations aléatoires.

**Demain**, un site qui garde ses qualités paysagères et patrimoniales tout en accueillant de nouvelles fonctions



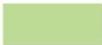
#### ❖ LES OBJECTIFS

- Garder la lecture d'ensemble du domaine de la closerie de la Houssaye
- Protéger et mettre en valeur les éléments patrimoniaux du site
- Accompagner l'évolution urbaine du site dans le strict respect de ses composantes identitaires
- Développer l'offre de logements locatifs sociaux
- Compléter l'offre d'équipements publics
- Organiser la desserte du site
- Développer les circulations douces
- Maintenir la trame végétale notamment le long de l'avenue de Gaulle

## 2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### *Le schéma*



-  Le parc patrimonial
-  Le parc des équipements publics
-  Le parc habité
-  Trame végétale marquant la limite du domaine
-  Secteur à protéger : allée, alignement, cour et jardin
-  Arbres matures à inventorier
-  Limite végétale à créer
-  Accès voiture
-  Accès piéton
-  Bâti à créer

## *Les principes d'aménagement*

### **MAILLAGE ET TRAME VIAIRE**

- Développer les cheminements doux dans la partie Est du site : créer deux accès piétons : un premier vis-à-vis l'école et un second au nord vers la plaine de jeux
- Organiser l'accès principal aux équipements publics depuis la rue de la Choquette et/ou depuis l'avenue du Général de de Gaulle
- Organiser la desserte du programme de logements depuis l'avenue du Général de de Gaulle

### **PROGRAMMATION URBAINE**

- Créer un équipement public
- Développer un programme d'habitat avec 100% de logements locatifs sociaux

### **PAYSAGE ET FORME URBAINE**

- Conserver dans la trame urbaine, la lecture de l'ensemble du domaine
- Préserver l'ambiance végétale des limites de l'ensemble du domaine. Toutes les essences ne sont pas précieuses (ex. thuyas et peupliers) mais à terme, elles pourraient être remplacées par des essences plus nobles.
- Maintenir et renforcer la trame végétale en bordure de de l'avenue du Général de Gaulle afin d'assurer l'intégration des futures constructions dans le secteur UB1b et garder ainsi la perception d'une ceinture verte en rive Nord de la voie. La trame verte existante sera au minimum maintenue.

### **UN PARC, TROIS PIÈCES :**

- Le parc patrimonial :
  - Protéger le cœur du site : les axes de composition (portail, allées et alignement d'arbres), la cour et le jardin qui jouxtent le bâtiment principal (déjà protégé)
  - Protéger le patrimoine végétal complémentaire (en fonction d'un inventaire des essences remarquables)
- Le parc des équipements publics
  - Développer les équipements publics dans la partie Est du site
  - Inscrire le bâtiment contemporain dans l'axe de la rue de la Choquette
  - Préserver la trame végétale (arbres matures)
  - Renforcer les plantations en limite ouest pour préserver l'intimité avec le « parc patrimonial »
  - Inscrire la plaine de jeux au nord (prairie ouverte)
  - Préserver la clairière sud pour un stationnement enherbé (si besoin)
- Le parc d'habitat collectif
  - Développer le programme d'habitat dans la partie Sud-Ouest du site
  - Inscrire les bâtiments (R+1 maxi) perpendiculairement à la voie de part et d'autre d'une cour/jardin à l'intérieur d'un écrin végétal
  - Préserver la trame végétale existante de qualité