PLU de Chambray-lès-Tours

Chronologie des procédures :

Procédures	Date d'approbation	Autorité compétente
Mise à jour N°4 – Instauration périmètre de projet secteur Est de Saint-Avertin et classement du réseau de chaleur chaud et froid de Tours sud (EVTM)	08/04/2026	Tours Métropole Val de Loire
Mise en compatibilité N°3 – Déclaration d'utilité publique du projet de ligne 2 du tramway	13/06/2025	Etat
Mise à jour N°3 – Classement sonore des infrastructures de transports terrestres	12/05/2025	Tours Métropole Val de Loire
Modification N°3	12/12/2022	Tours Métropole Val de Loire
Mise à jour N°2 – Règlement Local de Publicité Intercommunal (RLPi)	31/08/2022	Tours Métropole Val de Loire
Mise en compatibilité N°2 – Déclaration d'extension de projet du CHRU de Tours – site Trousseau	08/11/2021	Tours Métropole Val de Loire
Mise à jour N°1 – Instauration des périmètres de Droit de Préemption Urbain	15/01/2019	Tours Métropole Val de Loire
Révision allégée N°1	08/12/2016	Commune de Chambray-lès-Tours
Modification N°2	07/07/2016	Commune de Chambray-lès-Tours
Mise en compatibilité N°1 – Déclaration de projet n°1 pour réaménagement du Centre Bourg	21/05/2015	Commune de Chambray-lès-Tours

Modification N°1	26/03/2015	Commune de Chambray-lès-Tours
Elaboration	18/09/2013	Commune de Chambray-lès-Tours

République française **Département d'Indre-et-Loire**

ARRÊTÉ N° 2026_0027

Objet : MISE A JOUR DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHAMBRAY-LES-TOURS

Le Président de Tours Métropole Val de Loire,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.424-1, R.123-13-11° et R.153-18,

Vu le Code de l'énergie, notamment ses articles L.712-1 et suivants et R.712-1 et suivants,

Vu le décret n°2022-666 du 26 avril 2022 relatif au classement des réseaux de chaleur et de froid,

Vu l'arrêté du 30 novembre 2022 relatif au classement des réseaux de chaleur et de froid,

Vu la délibération du Conseil métropolitain du 03 novembre 2025 instaurant le périmètre de prise en considération de projet sur le secteur Est de Saint-Avertin,

Vu la délibération du Conseil métropolitain du 16 février 2026 prenant acte du classement de plein droit des réseaux de chaleur de Joué-lès-Tours, de Tours (SCBC), de Tours Ouest (TMED), de Saint-Pierre-des-Corps (CORPO'Energies) et de Tours Sud (EVTM),

Vu l'élection en date du 17 mars 2023 de Monsieur Frédéric AUGIS en qualité de Président de la Métropole,

Vu la délibération n° C-23-03-17-05 du 17 mars 2023 portant délégation d'attributions du Conseil métropolitain au Président et au Bureau,

CONSIDERANT l'instauration d'un périmètre de prise en considération de projet sur le secteur Est de Saint-Avertin par délibération du Conseil métropolitain du 03 novembre 2025,

CONSIDERANT le classement du réseau de chaleur de chaud et de froid de Tours sud (EVTM) par délibération du Conseil métropolitain du 16 février 2026,

ARRÊTE :

ARTICLE 1ER :

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chambray-les-Tours est mis à jour à la date du présent arrêté.

A cet effet, y figurent dorénavant :

- la délibération du Conseil métropolitain du 03 novembre 2025 instaurant un périmètre de prise en considération de projet sur le secteur Est de Saint-Avertin, et le plan qui lui est annexé ;
- la délibération du Conseil métropolitain du 16 février 2026 classant les réseaux de chaleur de chaud et de froid de Tours Métropole Val de Loire et le dossier qui lui est annexé.

Ces documents seront consultables en ligne, sur le Géoportail national de l'urbanisme.

ARTICLE 2 :

Monsieur le Président de Tours Métropole Val de Loire est autorisé à signer toutes les pièces afférentes au présent arrêté.

ARTICLE 3 : PUBLICITE

Le présent arrêté sera inscrit au registre des arrêtés et ampliation sera adressée à Monsieur le Préfet.

Il sera affiché en Mairie de Chambray-lès-Tours et au siège de la Métropole pendant un mois, et sera publié sur le Géoportail de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 : RECOURS

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux formé auprès du Président de Tours Métropole Val de Loire ou d'un recours contentieux dans un délai de 2 mois à compter de l'exécution des mesures de publicité, devant le Tribunal Administratif d'Orléans - 28, rue de la Bretonnerie - 45057 Orléans Cedex 1 ou par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet http://www.telerecours.fr.

<u>ARTICLE 5 :</u> EXECUTION

Monsieur le Directeur Général des Services de Tours Métropole Val de Loire est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Tours, le mercredi 08 avril 2026

Le Président



Frédéric AUGIS

PRÉFET
D'INDRE-
ET-LOIRE

Liberté
Égalité
Fraternité

ARRÊTÉ n° SAIPP/BE/25-20

déclarant d'utilité publique au bénéfice du Syndicat des mobilités de Touraine le projet de création de la ligne 2 de tramway dit « Lignes2Tram » et emportant mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme des communes de Tours et Chambray-lès-Tours

Le préfet d'Indre-et-Loire
Chevalier de la Légion d'honneur
Chevalier de l'ordre national du Mérite

Vu :

– le code de l'environnement ;

– le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ses articles L. 110-1 et suivants ;

– le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 153-54 et suivants et R. 153-13 et suivants ;

– le code des transports, notamment ses articles L. 1511-2 à L. 1511-4 ;

– le code des relations entre le public et l'administration, notamment ses articles L. 131-1 et suivants et L. 221-2 ;

– le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

– l'arrêté n° SAIPP/BE/24-15 du 25 juillet 2024 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet « Lignes2Tram » sur les communes de La Riche, Tours, Joué-les-Tours, Chambray-lès-Tours et Saint-Pierre-des-Corps et valant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Tours et Chambray-les-Tours, l'enquête parcellaire, l'autorisation de porter atteinte aux allées et alignement d'arbres bordant les voies ouvertes à la circulation publique et la dérogation aux mesures de protection des espèces.

– la délibération du conseil métropolitain du 16 octobre 2017 arrêtant le projet de principe du réseau de transports en commun en site propre de Tours Métropole Val de Loire ;

– la délibération du conseil métropolitain du 18 décembre 2017 relative au lancement de la concertation préalable portant sur la réalisation d'un projet de mobilités et décrivant les objectifs et les modalités de concertation pour la deuxième ligne de tramway de Tours Métropole Val de Loire ;

– le bilan de la concertation publique préalable relative à la réalisation de la deuxième ligne de tramway et ses composantes approuvé par délibération du 17 décembre 2018 du conseil métropolitain ;

– le mandat de maîtrise d'ouvrage du 19 février 2020 par lequel le Syndicat des mobilités de Touraine désigne le groupement TRANSAMO-LA SET comme titulaire de la maîtrise d'ouvrage pour la réalisation de la deuxième ligne de tramway et ses composantes de l'agglomération tourangelle ;

– la délibération du conseil métropolitain du 22 mai 2023 approuvant la poursuite du projet de deuxième ligne de tramway sur la base du tracé empruntant le boulevard Jean Royer et l'engagement des études d'avant-projet, et s'engageant à contribuer au financement du Syndicat des Mobilités de Touraine ;

– la délibération du syndicat des mobilités de Touraine du 6 décembre 2023 approuvant les modalités de la concertation relative à la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme des villes de Tours et de Chambray-lès-Tours ;

– la délibération du Syndicat des mobilités de Touraine du 21 mars 2024 tirant le bilan de la concertation relative à la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme des villes de Tours et de Chambray-lès-Tours ;

– la délibération du syndicat des mobilités de Touraine du 21 mars 2024 relatif à la demande d'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme des villes de Tours et de Chambray-lès-Tours, d'une enquête parcellaire, et d'une enquête publique pour les dossiers autonomes d'autorisation de porter atteinte aux allées et alignements d'arbres bordant les voies ouvertes à la circulation publique sur les communes de La Riche, Tours, et Chambray-lès-Tours, et de dérogation à la protection des espèces ;

– le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme des communes de Chambray-les-Tours et Tours ;

– le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint organisée le 24 juin 2024 sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme des communes de Chambray-lès-Tours et Tours ;

– les pièces du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique constitué conformément aux dispositions des articles R. 112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et R. 123-8 du Code de l'environnement ;

– la procédure de participation du public qui a été réalisée conformément aux dispositions du chapitre III du Titre II du Livre Ier du Code de l'environnement ;

– le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête remis en préfecture le 10 décembre 2024, émettant un avis favorable à la déclaration d'utilité publique relative au projet « Lignes2Tram » assorti de 5 réserves ;

– le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête remis en préfecture le 10 décembre 2024, émettant un avis favorable à la demande de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme des communes de Chambray-les-Tours et Tours ;

– le courrier du préfet d'Indre-et-Loire du 30 janvier 2025 invitant Tours Métropole Val de Loire à se prononcer par délibération sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme des communes de Chambray-lès-Tours et Tours ;

– le courrier du préfet d'Indre-et-Loire du 30 janvier 2025 invitant le Syndicat des mobilités de Touraine à se prononcer par délibération sur l'intérêt général du projet et la levée des réserves émises par la commission d'enquête ;

– la délibération du conseil métropolitain du 24 février 2025 émettant un avis favorable aux dossiers de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme des communes de Chambray-lès-Tours et Tours ;

– la délibération du comité du Syndicat des mobilités de Touraine du 1er avril 2025 déclarant l'intérêt général du projet « Lignes2Tram » et sollicitant la déclaration d'utilité publique ;

Considérant ce qui suit :

Le préfet est l'autorité compétente pour déclarer l'utilité publique du projet, en s'appuyant notamment sur l'avis de la commission d'enquête et la considération du projet reposant sur les principaux critères suivants : l'existence d'un intérêt public, l'obligation de recourir à l'expropriation, et l'appréciation de l'utilité publique au regard des coûts et inconvénients.

La commission d'enquête a formulé une conclusion favorable à la déclaration d'utilité publique du projet, assorti des cinq réserves suivantes, que le maître d'ouvrage, par sa déclaration de projet, s'est attaché à lever :

1) « Les expropriations limitées au strict besoin du projet. À cet égard, l'expropriation de la totalité des parcelles AP 419 et AP 420, ainsi que l'expropriation de la parcelle A 435 rue de la Mairie à La Riche ne semblent pas justifiées ».

2) « Boulevard Jean Royer :

– que le déclassement d'une partie de la rue Hoche soit effectif avant la DUP ;

– qu'il soit procédé à une réorganisation des mobilités (tramway, voitures, cyclistes, piétons) pour permettre de préserver un maximum d'arbres d'alignement ;

– que les résultats des mesures acoustiques à 6 mois (mesures à maintenir), à 1 an et à 5 ans soient rendus publics ;

– que les résultats des mesures vibratoires à blanc et à 1 an soient également rendus publics ;

– qu'un suivi rigoureux des travaux adjacents comme le dévoiement des EP afin de préserver les bâtiments riverains soit assuré ;

– que les habitants de la station Strasbourg soient traités sur le même pied d'égalité que leurs voisins et puissent prétendre au ramassage des ordures ménagères ».

3) « Place de la Liberté : que les études évoquées par le maître d'ouvrage pour un fonctionnement « en étoile » des tramways, puissent être menées, au moins à un niveau d'avant-projet, avec un calendrier de mise en œuvre dans un délai rapide et rendues publiques ».

4) « que pour ce qui concerne la desserte de Saint-Pierre-des-Corps, la ligne BHNS desserve la gare TGV selon un itinéraire à déterminer ».

5) « que la liaison CHRU - La Papoterie soit réalisée en voie unique ».

Ces éléments sont exposés dans un document énonçant les motifs et considérations pris en compte dans l'appréciation de l'utilité publique du projet, et annexé au présent arrêté.

Il ressort des éléments du rapport et des conclusions de la commission d'enquête et de la déclaration de projet susvisée que les avantages attendus du projet de réalisation de la 2e ligne de tramway de la métropole tourangelle et de la ligne de bus à haut niveau de service sur les communes de La Riche, Tours, Joué-lès-Tours, Chambray-lès-Tours et Saint-Pierre-des-Corps, formant un ensemble cohérent, complet et fonctionnel, qui répond aux objectifs annoncés de facilitation des déplacements dans la métropole, de réduction des consommations d'énergie et de la pollution de l'air, de maîtrise du développement métropolitain et de garantie de l'accessibilité aux emplois, services et commerces, sont supérieurs aux inconvénients qu'il peut engendrer.

Au terme de la procédure, qui a été menée régulièrement, et au vu des pièces du dossier et des consultations réglementaires, il convient donc de déclarer l'utilité publique du projet « Lignes2Tram ».

Par ailleurs, et afin d'apporter aux documents d'urbanisme de Tours et Chambray-lès-Tours tous les changements nécessaires à la réalisation du projet, la déclaration d'utilité publique de l'opération emporte la mise en compatibilité des documents d'urbanisme de ces communes.

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture,

ARRÊTE

Article 1er : déclaration d'utilité publique

Sont déclarés d'utilité publique au bénéfice du Syndicat des mobilités de Touraine les travaux de création de la 2e ligne de tramway métropolitain sur le territoire des communes de La Riche, Tours, Joué-lès-Tours, Chambray-lès-Tours et Saint-Pierre-des-Corps. Le périmètre de la déclaration d'utilité publique et le plan général des travaux sont annexés au présent arrêté (annexe I).

Article 2 : mise en compatibilité des documents d'urbanisme

La présente déclaration d'utilité publique emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme des communes de Chambray-lès-Tours et Tours, conformément aux plans et documents d'urbanisme annexés au présent arrêté (annexe II).

Article 3 : durée de la déclaration d'utilité publique

Le Syndicat des mobilités de Touraine est autorisé à acquérir, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, dans un délai de cinq ans à compter de la publication du présent arrêté, les parcelles et immeubles nécessaires à la réalisation de l'opération.

Conformément aux dispositions de l'article L. 121-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et sur demande du bénéficiaire de la déclaration, un acte pris dans la même forme peut en proroger une fois les effets pour une durée au plus égale à 5 ans, à condition que la demande de prorogation et la décision de prorogation interviennent avant l'expiration de la validité de la déclaration initiale, et que le projet n'ait pas été modifié de manière substantielle d'un point de vue technique, environnemental ou financier.

Article 4 : immeubles en copropriété

Les emprises expropriées nécessaires à la réalisation du projet et appartenant à des copropriétés soumises à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis seront retirées de la copropriété initiale, conformément aux dispositions de l'article L. 122-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (annexe III).

Article 5 : intérêt général de l'opération

Conformément aux dispositions de l'article L.122-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, un document exposant les motifs et considérations justifiant le caractère d'intérêt général de l'opération est annexé au présent arrêté (annexe IV).

Article 6 : incidences du projet sur l'environnement

Conformément aux dispositions de l'article L.122-1-1 du Code de l'environnement, un document précisant les prescriptions que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables du projet sur l'environnement, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites est annexé au présent arrêté.

Article 7 : publicité

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs des services de l'Étant dans l'Indre-et-Loire et affiché pendant une durée d'un mois en mairies de La Riche, Tours, Joué-lès-Tours, Chambray-lès-Tours et Saint-Pierre-des-Corps, ainsi qu'au siège de Tours Métropole Val de Loire.

En application des dispositions de l'article R. 153-21 du Code de l'urbanisme, la mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Un certificat d'affichage établi par chaque maire, attestant de l'accomplissement de cette formalité, sera transmis à la préfecture (bureau de l'environnement).

L'arrêté sera également publié au recueil des actes administratifs de la préfecture d'Indre-et-Loire.

Article 8 : consultation du dossier

Il peut être pris connaissance du dossier d'enquête, du plan général des travaux, du dossier de mise en compatibilité des documents d'urbanisme, ainsi que des documents mentionnés dans les articles 5 et 6 du présent arrêté, auprès du Syndicat des mobilités de Touraine et de la préfecture d'Indre-et-Loire (bureau de l'environnement).

Article 9 : voies et délais de recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours dans un délai de deux mois à compter du premier jour d'affichage de l'arrêté dans les mairies de La Riche, Tours, Joué-lès-Tours, Chambray-lès-Tours et Saint-Pierre-des-Corps ;

Les recours suivants peuvent être introduits, conformément aux dispositions de l'article R. 421-1 et suivants du Code de justice administrative et du livre IV du code des relations entre le public et l'administration :

– un recours gracieux, adressé au préfet d'Indre-et-Loire (15, rue Bernard Palissy, 37 925 Tours Cedex 9) ;

– un recours hiérarchique, adressé à la ministre de la ministre de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche (92 055 Paris-La-Défense Cedex).

Dans ces deux cas, le silence de l'administration vaut rejet implicite au terme d'un délai de deux mois.

Après un recours gracieux ou hiérarchique, le délai du recours contentieux ne court qu'à compter du rejet explicite ou implicite de l'un de ces recours.

– un recours contentieux, en saisissant le tribunal administratif d'Orléans, 28 rue de la Bretonnerie, 45 057 Orléans Cedex 1.

Le tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique Télérecours accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Article 10 : exécution

Le secrétaire général de la préfecture d'Indre-et-Loire, le président du Syndicat des mobilités de Touraine, et les maires des communes de La Riche, Tours, Joué-lès-Tours, Chambray-lès-Tours et Saint-Pierre-des-Corps sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont copie leur sera adressé.

Fait à Tours, le 13 juin 2025

Le préfet

[*signé*]

Thomas CAMPEAUX

Annexes :

I – Plan général des travaux (8 planches)

II – Mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme de Tours (partie 1) et de Chambray-lès-Tours (partie 2)

III – Exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération

IV – Description des incidences sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les effets du projet

République française **Département d'Indre-et-Loire**

ARRÊTÉ N° 2025_0048

Objet : MISE A JOUR DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHAMBRAY-LES-TOURS

Le Vice-président de Tours Métropole Val de Loire,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'environnement, et notamment ses articles L.571-10 et R.571-32 à R.571-43 relatifs au recensement et au classement des infrastructures de transports terrestres et l'article R.125-28 relatif au droit à l'information sur les nuisances sonores,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles R.151-53-5° et R.153-18,

Vu le plan local d'urbanisme de Chambray-lès-Tours approuvé le 18 septembre 2013 ;

Vu l'élection en date du 17 mars 2023 de Monsieur Frédéric AUGIS en qualité de Président de la Métropole,

Vu la délibération du 17 mars 2023 portant délégation d'attributions du Conseil métropolitain au Président et au Bureau,

Vu les élections en date du 17 mars 2023 de Mesdames et Messieurs les Vice-présidents,

Vu l'arrêté n°A2023-30, portant délégation d'attributions à Mesdames et Messieurs les Vice-présidents,

CONSIDERANT l'arrêté préfectoral du 26 décembre 2024 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures routières et autoroutières d'Indre-et-Loire ;

CONSIDERANT l'arrêté préfectoral du 26 décembre 2024 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures ferroviaires d'Indre-et-Loire ;

ARRÊTE :

ARTICLE 1ER :

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHAMBRAY-LÈS-TOURS est mis à jour à la date du présent arrêté.

A cet effet, y figurent dorénavant :

- l'arrêté préfectoral du 26 décembre 2024 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures routières et autoroutières d'Indre-et-Loire ;
- l'arrêté préfectoral du 26 décembre 2024 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures ferroviaires d'Indre-et-Loire ;
- les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement.

Ces documents seront consultables en ligne, sur le Géoportail national de l'urbanisme.

ARTICLE 2 :

Monsieur le Vice-président délégué est autorisé à signer toutes les pièces afférentes au présent arrêté.

ARTICLE 3 : PUBLICITE

Le présent arrêté sera inscrit au registre des arrêtés et ampliation sera adressée à :

- Monsieur le Préfet,

Le présent arrêté sera affiché en Mairie de Chambray-lès-Tours et au siège de la Métropole pendant un mois.

Il sera publié sur le Géoportail de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 : RECOURS

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux formé auprès du Président de Tours Métropole Val de Loire ou d'un recours contentieux dans un délai de 2 mois à compter de l'exécution des mesures de publicité, devant le Tribunal Administratif d'Orléans - 28, rue de la Bretonnerie - 45057 Orléans Cedex 1 ou par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet http://www.telerecours.fr.

ARTICLE 5 : EXECUTION

Monsieur le Directeur Général des Services de Tours Métropole Val de Loire est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Tours, le lundi 12 mai 2025

Le Vice-Président



Christian GATARD

Accusé de réception - Ministère de l'interieur

037-243700754-20221212-C_22_12_12_021-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/12/2022

Date de publication / notification : 15/12/2022

SEANCE DU CONSEIL METROPOLITAIN
DU 12 DECEMBRE 2022

Convocations adressées le mardi 06 décembre 2022
Nombre de délégués titulaires présents : 66
Nombre de délégués votants : 83
Nombre de délégués titulaires en exercice : 87

Délégués titulaires présents :

Frédéric AUGIS, Maria LEPINE, Laurent RAYMOND, Christian GATARD, Cédric DE OLIVEIRA, Bertrand RITOURET, Sébastien MARAIS, Corinne CHAILLEUX, Bruno FENET, Aude GOBLET, Benoist PIERRE, Gérard DAVIET, Régis SALIC, Emmanuel DUMENIL, Christophe LOYAU-TULASNE, Marion CABANNE, Céline DELAGARDE, Aylin GULHAN, Francine LEMARIE, Michel GILLOT, Catherine GAULTIER, Danielle PLOQUIN, Thierry CHAILLOUX, Laure JAVELOT, Didier VALLEE, Stéphanie AK, Philippe BOURLIER, Bernard SOL, Lionel AUDIGER, Dominique BOULOZ, Arnault BERTRAND, Sandrine FOUQUET, Francis GERARD, Armelle AUDIN, Sébastien CLEMENT, Patrick LEFRANCOIS, Odile MACE, Jean-Gérard PAUMIER, Evelyne DUPUY, Christian BONNARD, Michel SOULAS, Martin COHEN, Bertrand RENAUD, Cathy SAVOUREY, Christophe DUPIN, Elise PEREIRA-NUNES, Alice WANNEROY, Florent PETIT, Annaelle SCHALLER, Christopher SEBAOUN, Iman MANZARI, Stéphane HOUQUES, Franck GAGNAIRE, Armelle GALLOT-LAVALLEE, Oulématou BA-TALL, Eric THOMAS, Catherine REYNAUD, Benoît FAUCHEUX, Frédérique BARBIER, Christophe BOUCHET, Olivier LEBRETON, Marie QUINTON, Barbara DARNET MALAQUIN, Romain BRUTINAUD, Jean-Patrick GILLE, Christophe BOULANGER.

Titulaires absents excusés :

Philippe BRIAND a donné pouvoir à Frédéric AUGIS, Emmanuel FRANCOIS a donné pouvoir à Christian BONNARD, Nathalie SAVATON a donné pouvoir à Maria LEPINE, Patricia SUARD a donné pouvoir à Sébastien MARAIS, Wilfried SCHWARTZ a donné pouvoir à Régis SALIC, Philippe CLEMOT a donné pouvoir à Michel GILLOT, Thibault COULON a donné pouvoir à Romain BRUTINAUD, Claudie HALLARD a donné pouvoir à Didier VALLEE, Dominique SARDOU a donné pouvoir à Philippe BOURLIER, Judicaël OSMOND a donné pouvoir à Dominique BOULOZ, Valérie JABOT a donné pouvoir à Francine LEMARIE, Laurence LEFEVRE a donné pouvoir à Marion CABANNE, Emmanuel DENIS a donné pouvoir à Franck GAGNAIRE, Anne BLUTEAU a donné pouvoir à Oulématou BA-TALL, Betsabée HAAS a donné pouvoir à Armelle GALLOT-LAVALLEE, Antoine MARTIN a donné pouvoir à Stéphane HOUQUES, Mélanie FORTIER a donné pouvoir à Emmanuel DUMENIL, Affiwa METREAU, Cathy MUNSCH-MASSET, Christine BLET, Pierre-Alexandre MOREAU.

Désignation de Philippe BOURLIER, Conseiller Métropolitain en qualité de Secrétaire de séance.

C_22_12_12_021- URBANISME - CHAMBRAY-LES-TOURS - APPROBATION DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU

Monsieur Christian GATARD, vice-président donne lecture du rapport suivant :

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Chambray-lès-Tours a été approuvé par le Conseil municipal en date du 18 septembre 2013.
Il a fait l'objet de deux modifications approuvées les 26 mars 2015 et 7 juillet 2016, d'une déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité du PLU approuvée le 21 mai 2015 et d'une révision allégée n°1 approuvée le 8 décembre 2016. Toutes ces procédures ont été approuvées par délibérations municipales.
Le PLU de Chambray-lès-Tours a également fait l'objet d'une déclaration de projet n°2 valant mise en compatibilité du PLU approuvée par le Conseil métropolitain du 8 novembre 2021.

Par délibération du 3 juillet 2019, le Conseil municipal a pris acte du lancement de la procédure de modification n°3 du PLU par Tours Métropole Val de Loire.

La modification n°3 du PLU de Chambray-lès-Tours a pour objectifs d'ouvrir à l'urbanisation de la zone d'activité artisanale des Renardières (zone AUr), modifier les règlements graphique et écrit du PLU pour permettre le développement du maraichage, adapter les règles d'emprise au sol relatives aux constructions annexes, corriger des erreurs matérielles et mettre à jour certaines informations annexées au dossier de PLU.

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone nécessite le recours à une procédure de modification du PLU qui a été prescrite par délibération métropolitaine du 23 septembre 2019, justifiant de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'activités artisanales des Renardières.

Le projet de modification n°3 du PLU de Chambray-lès-Tours a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) qui a décidé en date du 17 septembre 2020, de ne pas soumettre la procédure à évaluation environnementale.

Le dossier de projet de modification n°3 du PLU de Chambray-lès-Tours a été notifiée aux personnes publiques associées suivantes :
- la Ville de Chambray-lès-Tours,
- la Chambre des Métiers et de l'Artisanat,
- la Chambre de Commerce et d'Industrie,
- la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire,
- le Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle,
- le Syndicat des Mobilités de Touraine,
- le Conseil départemental d'Indre-et-Loire,
- la Direction Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire,
- le Conseil régional Centre-Val de Loire,
- la Préfecture d'Indre-et-Loire.

Les personnes publiques associées ayant rendu un avis sont les suivantes :
- le Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle en date du 5 juillet 2022,
- la Ville de Chambray-lès-Tours en date du 11 juillet 2022,
- le Conseil départemental d'Indre-et-Loire en date du 18 juillet 2022,

- le Syndicat des mobilités de Touraine en date du 18 août 2022.

Après notification aux personnes publiques associées, le projet de modification n°3 du PLU de Chambray-lès-Tours a été soumis à enquête publique du 22 août au 21 septembre 2022.
Mme Annick DUPUY, commissaire-enquêteur désignée par décision du Tribunal administratif d'Orléans en date du 20 juin 2022, a conduit l'enquête publique et recueilli les observations du public, notamment lors des trois permanences qui se sont tenues les 22 août, 6 septembre et 21 septembre 2022.

Au total, 16 contributions ont été comptabilisées par le commissaire-enquêteur.

Le commissaire-enquêteur, dans son rapport et ses conclusions motivées remis le 29 juillet 2022, a émis sur le projet de modification n°3 du PLU, un avis favorable et sans réserve.

Les avis des personnes publiques associées, les observations du public et les conclusions de la commissaire-enquêteur n'ont nécessité aucune modification du dossier de projet de modification n°3 du PLU de Chambray-lès-Tours.

En conséquence, il est proposé au Conseil métropolitain d'adopter la délibération suivante :

Le Conseil métropolitain, après en avoir délibéré,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44, R.151-5,

Vu le plan local d'urbanisme de Chambray-lès-Tours approuvé le 18 septembre 2013,

Vu la délibération du Conseil municipal de Chambray-lès-Tours du 3 juillet 2019 actant le lancement de la procédure de modification n°3 du PLU par Tours Métropole Val de Loire,

Vu la délibération métropolitaine du 23 septembre 2019 prescrivant la modification n°3 du PLU de Chambray-lès-Tours et justifiant de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'activités artisanales des Renardières,

Vu la décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale du 17 septembre 2020 décidant de ne pas soumettre à évaluation environnementale la procédure de modification n°3 du PLU de Chambray-lès-Tours,

Vu les avis des personnes publiques associées sur le projet de modification n°3 du PLU de Chambray-lès-Tours,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 22 août au 21 septembre 2022,

Vu le rapport, les conclusions et l'avis favorable et sans réserve du commissaire-enquêteur suite à l'enquête publique relative au projet de modification n°3 du PLU de Chambray-lès-Tours,

Vu l'avis du Bureau réuni en commission préalable en date du 28 novembre 2022,

Vu le dossier de modification n°3 du plan local d'urbanisme de Chambray-lès-Tours annexé à la présente délibération,

Considérant que le projet de modification n°3 du PLU tel qu'il est présenté au Conseil métropolitain est prêt à être approuvé par Tours Métropole Val de Loire,

Considérant que le projet de modification n°3 du PLU présenté répond aux orientations du SCoT de l'agglomération tourangelle et du PLH métropolitain 2018-2023 et n'est pas contradictoire avec les orientations fixées dans la construction du projet métropolitain,

Vu l'avis de la commission urbanisme et aménagement, en date du 07 novembre 2022,

- APPROUVE le dossier de modification n°3 du plan local d'urbanisme de Chambray-lès-Tours tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

- DIT QUE :

- la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de Tours Métropole Val de Loire et en mairie de Chambray-lès-Tours pendant un mois,
- mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
- la présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture et de l'accomplissement des mesures d'informations et de publicité.

Le Conseil Métropolitain adopte à l'unanimité.
Ne prend pas part au vote : M. Christophe BOUCHET

Pour extrait conforme
Pour le Président et par délégation,
Le Directeur Général des Services,



Frédéric CHABELLARD

République Française

Département d'Indre-et-Loire

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
037-243700754-20220830-A202268-AR
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 31/08/2022
Affichage : 31/08/2022
Pour l'autorité compétente par délégation

ARRÊTÉ N° 2022/68

Objet :

MISE A JOUR DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHAMBRAY-LES-TOURS

Le Président de la métropole Tours Métropole Val de Loire,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 151-53 et R. 153-18 ;

Vu le Code de l'environnement et notamment l'article L.581-14-1,

Vu la délibération du Conseil municipal du 18 septembre 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHAMBRAY-LES-TOURS, ayant fait l'objet d'une modification n°1 approuvée par le conseil municipal le 26 mars 2015, d'une mise en compatibilité suite à la déclaration de projet pour le réaménagement du centre-bourg approuvée par le conseil municipal le 21 mai 2015, d'une modification n°2 approuvée par le conseil municipal du 7 juillet 2016, d'une révision allégée n°1 approuvée par le conseil municipal le 8 décembre 2016, d'une mise à jour par arrêté métropolitain en date du 15 janvier 2019 et d'une mise en compatibilité suite à la déclaration de projet d'extension du CHRU de Tours approuvée par le Conseil métropolitain le 8 novembre 2021,

Vu le règlement local de publicité intercommunal de Tours métropole Val de Loire, dont l'élaboration a été approuvé par délibération du Conseil métropolitain en date du 27 juin 2022,

Considérant que les dispositions de l'article L.581-14-1 du Code de l'environnement stipulent que le règlement local de publicité, une fois approuvé, est annexé au plan local d'urbanisme ou aux documents d'urbanisme en tenant lieu,

ARRÊTE

ARTICLE 1er :

Est annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHAMBRAY-LES-TOURS :

- le règlement local de publicité intercommunal (RLPi) approuvé par délibération du Conseil métropolitain en date du 27 juin 2022.

ARTICLE 2 :

Le présent arrêté sera affiché en Mairie et au siège de la Métropole pendant un mois.

ARTICLE 3 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours dans un délai de deux mois à compter de la date de notification pour le bénéficiaire et à compter de l'affichage pour les tiers devant le tribunal administratif d'ORLEANS - 28 rue de la Bretonnerie - 45007 ORLEANS Cedex 1.

ARTICLE 4 :

Le Directeur général des services de Tours Métropole Val de Loire et le Maire de CHAMBRAY-LES-TOURS sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté, qui fera l'objet d'un affichage en Mairie et au siège de la Métropole pendant un mois, qui sera transcrit sur le registre des arrêtés de la Métropole et dont ampliation sera adressée au Préfet d'Indre-et-Loire.

Fait à Tours, 31 AOUT 2022

Le Vice-Président délégué

Tours Métropole Val de Loire

Christian GATARD

SEANCE DU CONSEIL METROPOLITAIN
DU 08 NOVEMBRE 2021

Convocations adressées le mardi 02 novembre 2021
Nombre de délégués titulaires présents : 72
Nombre de délégués votants : 85
Nombre de délégués titulaires en exercice : 87

Délégués titulaires présents :

Frédéric AUGIS, Maria LEPINE, Emmanuel FRANCOIS, Nathalie SAVATON, Laurent RAYMOND, Christian GATARD, Patricia SUARD, Cédric DE OLIVEIRA, Bertrand RITOURET, Philippe CLEMOT, Corinne CHAILLEUX, Bruno FENET, Aude GOBLET, Thibault COULON, Benoist PIERRE, Gérard DAVIET, Régis SALIC, Emmanuel DUMENIL, Christophe LOYAU-TULASNE, Affiwa METREAU, Marion CABANNE, Céline DELAGARDE, Aylin GULHAN, Francine LEMARIE, Michel GILLOT, Catherine GAULTIER, Danielle PLOQUIN, Thierry CHAILLOUX, Laure JAVELOT, Claudie HALLARD, Didier VALLEE, Stéphanie AK, Philippe BOURLIER, Bernard SOL, Lionel AUDIGER, Dominique BOULOZ, Arnault BERTRAND, Elodie HUAULT, Francis GERARD, Armelle AUDIN, Sébastien CLEMENT, Patrick LEFRANCOIS, Odile MACE, Evelyne DUPUY, Valérie JABOT, Laurence LEFEVRE, Michel SOULAS, Emmanuel DENIS, Martin COHEN, Cathy MUNSCH-MASSET, Bertrand RENAUD, Cathy SAVOUREY, Christophe DUPIN, Alice WANNEROY, Florent PETIT, Christopher SEBAOUN, Christine BLET, Iman MANZARI, Stéphane HOUQUES, Armelle GALLOT-LAVALLEE, Antoine MARTIN, Oulématou BA-TALL, Eric THOMAS, Catherine REYNAUD, Frédérique BARBIER, Pierre-Alexandre MOREAU, Christophe BOUCHET, Olivier LEBRETON, Marie QUINTON, Romain BRUTINAUD, Jean-Patrick GILLE, Christophe BOULANGER.

Titulaires absents excusés :

Philippe BRIAND a donné pouvoir à Frédéric AUGIS, Wilfried SCHWARTZ a donné pouvoir à Régis SALIC, Sébastien MARAIS a donné pouvoir à Patricia SUARD, Dominique SARDOU a donné pouvoir à Philippe BOURLIER, Judicaël OSMOND a donné pouvoir à Aude GOBLET, Christian BONNARD a donné pouvoir à Laurence LEFEVRE, Elise PEREIRA-NUNES a donné pouvoir à Cathy MUNSCH-MASSET, Annaelle SCHALLER a donné pouvoir à Martin COHEN, Anne BLUTEAU a donné pouvoir à Jean-Patrick GILLE, Betsabée HAAS a donné pouvoir à Cathy SAVOUREY, Franck GAGNAIRE a donné pouvoir à Eric THOMAS, Benoît FAUCHEUX a donné pouvoir à Stéphane HOUQUES, Barbara DARNET MALAQUIN a donné pouvoir à Benoist PIERRE, Jean-Gérard PAUMIER, Mélanie FORTIER.

Désignation de Danielle PLOQUIN, Membre du Bureau en qualité de Secrétaire de séance.

C_21_11_08_025- URBANISME - CHAMBRAY-LES-TOURS : APPROBATION DE LA DECLARATION DE PROJET D'EXTENSION DU CHRU DE TOURS - SITE TROUSSEAU EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Monsieur Christian GATARD, vice-président donne lecture du rapport suivant :

Le PLU de Chambray-lès-Tours a été adopté le 18 septembre 2013, et a fait l'objet de deux modifications approuvées les 26 mars 2015 et 7 juillet 2016, d'une déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité du PLU approuvée le 21 mai 2015 et d'une révision allégée n°1 approuvée le 8 décembre 2016.

Par délibération municipale du 10 février 2021, le Conseil municipal de Chambray-lès-Tours a sollicité Tours Métropole Val de Loire pour engager une procédure de déclaration de projet n°2 valant mise en compatibilité du PLU. Ce projet porte sur l'extension du CHRU de Tours - site Trousseau.

Les principaux objectifs du projet envisagé sur le site Trousseau sont de :

- réorganiser la structure hospitalière autour de futures constructions, en intégrant l'évolution technologique et les solutions numériques,
- renforcer l'offre de soins et la capacité en matière d'hospitalisation,
- créer un hôpital fonctionnel, organisé et performant, doté d'un plateau technique performant, des flux structurés et lisibles, afin de faciliter les parcours, l'ambulatoire notamment, et l'orientation simple des patients dès leur arrivée,
- permettre une meilleure qualité de travail, de vie et de prise en charge,
- s'inscrire dans le site existant de l'hôpital de Tours, sans étalement supplémentaire du site hospitalier,
- adapter l'offre en stationnement aux besoins du personnel et des patients, et séparer ces deux flux pour mieux distinguer les places.

Le projet comporte les aménagements suivants :

- Le bâtiment NHT (Nouvel Hôpital Trousseau) : construction d'un bâtiment d'accueil de patients adultes d'une capacité de 576 lits et places complétée des activités de plateau technique et chirurgicales (76 000 m²) :
  - les urgences adultes et une hélistation en toiture (urgences adultes, unité d'hospitalisation de courte durée, centre d'accueil et de crise, service mobile d'urgences et de réanimation, unité médico-judiciaire, institut médico-légal) ;
  - un plateau technique opératoire et ambulatoire ;
  - des soins critiques de réanimation médico-chirurgicale ;
  - un plateau d'imagerie ;
  - la stérilisation centrale ;
  - les unités d'hospitalisation, reprenant l'ensemble des services actuels de Trousseau, ainsi que les services du pôle Tête et Cou en provenance de Bretonneau ;
- Le bâtiment Biologie : construction d'un bâtiment regroupant toutes les activités de Biologie (12 000 m²) ;

Le bâtiment NHC de Pédiatrie (Nouvel Hôpital Clocheville) : construction d'un bâtiment dédié à la Pédiatrie, les hospitalisations et les consultations (20 000 m²).

Le recours à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Chambray-lès-Tours se justifie par l'intérêt général du projet et la nécessaire évolution du document d'urbanisme pour modifier les orientations d'aménagement et de programmation concernées, faire évoluer les règlements graphique et écrit par l'adaptation des règles de constructibilité, de construction, de reconstitution d'espaces arborés …

Le projet de déclaration de projet du CHRU de Tours - site Trousseau valant mise en compatibilité du PLU a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 2 avril 2021 et d'une réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées le 17 mai 2021.

Conformément à l'arrêté n°A2021/57 du 7 juin 2021, le projet de déclaration de projet du CHRU de Tours - Site Trousseau a été soumis à enquête publique du 28 juin au 29 juillet 2021.

M. Pierre TONNELLE, commissaire-enquêteur désigné par décision du Tribunal administratif d'Orléans en date du 19 mai 2021, a conduit l'enquête publique et recueilli les observations du public, notamment lors des quatre permanences qui se sont tenues les 28 juin, 6, 16 et 29 juillet 2021.

Au total, 31 observations ont été formulées au cours de l'enquête publique, portant principalement sur les caractéristiques du projet et ses incidences sur l'environnement immédiat, et sur la procédure d'urbanisme.

Le commissaire-enquêteur, dans son rapport et ses conclusions motivées remis le 9 septembre 2021, a émis sur le projet de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, un avis favorable assorti d'une réserve ayant pour objet de compléter la représentation graphique associée à l'orientation d'aménagement et de programmation n°4 en y faisant figurer le positionnement de la nouvelle voie d'accès au site Trousseau par une flèche à l'entrée du site, positionnée à l'actuelle intersection de l'avenue de la république et de la rue Jacques Monod.

Pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public, retranscrites dans le procès-verbal des observations, ainsi que dans le rapport d'enquête publique, et de l'avis du commissaire-enquêteur, il est proposé d'apporter au dossier de déclaration de projet n°2 des adaptations mineures reportées sur le tableau des modifications annexé à la présente délibération.

En conséquence, il est proposé au Conseil métropolitain d'adopter la délibération suivante :

Le Conseil métropolitain, après en avoir délibéré,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.123-14, L.123-14-2, L.300-6, L.153-54 à L153-59 et R. 153-15,

Vu la délibération du Conseil municipal de Chambray-lès-Tours du 10 février 2021, sollicitant Tours Métropole Val de Loire pour engager une procédure de déclaration de projet sur l'extension du CHRU de Tours - site Trousseau, emportant mise en compatibilité du PLU,

Vu l'information faite en Conseil métropolitain du 25 février 2021 relative au lancement de la procédure de déclaration de projet n°2 valant mise en compatibilité du PLU de Chambray-lès-Tours,

Vu l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale en date du 2 avril 2021,

Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées sur le projet de déclaration de projet du PLU de Chambray-lès-Tours en date du 17 mai 2021,

Vu l'arrêté du Président de Tours Métropole Val de Loire n°A2021/57 en date du 7 juin 2021 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la déclaration de projet n°2 valant mise en compatibilité du PLU de Chambray-lès-Tours,

Vu l'enquête publique qui s'est tenue du 28 juin au 29 juillet 2021,

Vu le rapport, les conclusions motivées et l'avis favorable avec réserve du commissaire-enquêteur sur le projet de déclaration de projet n°2 valant mise en compatibilité du PLU de Chambray-lès-Tours,

Vu la présentation des modifications au projet de déclaration de projet au titre du Code de l'urbanisme valant mise en compatibilité du PLU, portée en annexe,

Vu l'avis du Bureau réuni en commission préalable en date du 21 octobre 2021,

Considérant que le projet d'extension du CHRU de Tours - site Trousseau situé sur la commune de Chambray-lès-Tours, relève de l'intérêt général puisqu'il va permettre de mener à bien le projet de restructuration du site de Trousseau avec la construction de nouveaux bâtiments, comportant le bâtiment du Nouvel Hôpital Trousseau (NHT), le bâtiment du Nouvel Hôpital Clocheville (NHC) pour la pédiatrie, le bâtiment biologie, ainsi que les parkings et infrastructures nécessaires à leur bon fonctionnement,

Considérant que le projet de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU tel qu'il est présenté au Conseil métropolitain est prêt à être approuvé par Tours Métropole Val de Loire.

- APPROUVE le dossier de déclaration de projet de n°2 valant mise en compatibilité du PLU de Chambray-lès-Tours tel qu'il est annexé à la présente délibération et intégrant les évolutions présentées en annexe,

- PRECISE QUE :

- la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Métropole et en mairie de Chambray-lès-Tours pendant un mois,
- mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,

- la présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement des mesures d'informations et de publicité.

Le Conseil Métropolitain adopte à la majorité.
2 votes contre : MMes Christine BLET, Oulématou BA-TALL,
23 abstentions : MMes SAVATON, METREAU, LEMARIE, GAULTIER, HUAULT, DUPUY, JABOT, LEFEVRE, WANNEROY, SCHALLER, BLUTEAU, QUINTON, MM. FRANCOIS, RAYMOND, COULON, GILLOT, GERARD, CLEMENT, BONNARD, MANZARI, BOUCHET, BRUTINAUD, GILLE.

Pour extrait conforme
Pour le Président et par délégation,
Le Directeur Général Adjoint,



Frédéric CHABELLARD

Accusé de réception - Ministère de l'interieur
037-243700754-20211108-C_21_11_08_025-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 17/11/2021
Date de publication / notification : 17/11/2021

PLU de Chambray-lès-Tours

DECPRO CHRU

Liste des modifications après l'enquête publique et l'avis des PPA

Version du 27 septembre 2021

Les avis détaillés ci-après ont été porté sur le projet lors de la réunion conjointe des personnes publiques associées, de l'avis rendu par la MRAE et de l'enquête publique. Des remarques ont concerné la compréhension du projet et de son environnement. Celles qui sont listées ci-après correspondent à des demandes d'évolutions du projet ou à des améliorations pouvant être apportées au dossier.
PS : les pages de référence sont celles du dossier mis à l'enquête publique.

Remarques	Origine	Réponse
► La justification du projet au regard de l'intérêt général		
Muscler la justification l'intérêt général en développant les avantages / inconvénients du projet	**Remarque DDT37**	Les engagements écrits de l'Etat et les autorisations ministérielles obtenues seront citées et ajoutées. **=> Modifications apportées au dossier : des compléments seront apportés :** **- Intérêt général du projet (1) : p. 15** **- Rapport de présentation (2.1) : p.5 et 6**
Trafic routier en périphérie du site Trousseau : comment est pris en compte : - l'impact du projet sur son environnement immédiat - l'évolution des mouvements vers le site - les incidences sur les voiries environnantes	**Avis du commissaire-enquêteur p.36, 41** **Remarque Commune de Saint-Avertin**	**Ces justifications relèvent non pas de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU mais du dossier d'étude d'impacts joint au dossier de permis de construire et consultable à l'occasion de l'enquête publique afférente.** **=> pas de modification à apporter au dossier**
Non réalisation simultanée des structures d'accompagnement des familles (hospitel, maisons des parents, crèche)	**Avis du commissaire-enquêteur p.36**	**Ces justifications relèvent non pas de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU mais de la faisabilité et des modalités de réalisation opérationnelle du projet dont les réflexions ont pour objectif de garantir une ouverture synchrone des projets « ensemble hôtelier » et « NHC-NHT ».** **=> pas de modification à apporter au dossier**

Remarques	Origine	Réponse
► La hauteur des bâtiments		
Fixer une hauteur maximale des bâtiments au-delà de la bande des 100 m depuis l'axe de l'avenue de la République	**Avis du commissaire-enquêteur p.37**	PROPOSITION DU COMMISSAIREN ENQUETEUR : Fixer une hauteur maximale couvrant le reste de la zone (30 mètres semblent correspondre au niveau R+5 évoqué dans la réponse du CHRU) Nouvelle écriture de l'article US 10 à insérer : Il est fixé une hauteur maximale : - « dans le secteur US : 20 mètres dans une bande de 100 mètres depuis l'axe de l'avenue de la République, **et 30 mètres hors tout au-delà de la bande de 100 mètres depuis l'axe de l'avenue de la République, »** **=> Modifications apportées au dossier :** **- Rapport de présentation (2.1) : p.14 et 17** **- Règlement (2.2) : p.8**
► Positionnement des points « dépose-minute »		
Anomalie dans la représentation graphique localisant le « dépose minute »	**Remarque du commissaire-enquêteur p.44**	Il s'agit d'une erreur matérielle qu'il convient de corriger. **=> Modification apportée au dossier :** **- Intérêt général du projet (1) : p. 24**

Remarques	Origine	Réponse
► Accessibilité du site		
Création d'une nouvelle voie d'accès au site entre la rue Jacques Monod et l'actuel accès principal à matérialiser dans les documents graphiques modifiés	**Réserve du commissaire-enquêteur p.44**	Le plan de l'OAP n°4 va être complété par une flèche épaisse matérialisant l'accès dédié aux urgences et flux logistiques. **=> Modification apportée au dossier :** **- OAP (2.4) : p. 9**
► Réduction de la zone UDa		
Chiffre erroné concernant la surface de la partie de la zone Uda en zone US	**Remarque du commissaire-enquêteur p.50**	Il s'agit d'une erreur matérielle qu'il convient de corriger. Après analyse des chiffres indiqués dans le dossier d'enquête publique : - la surface d'emprise totale est désormais de 107 469 m² (au lieu des 103 937 m² indiqués initialement) après prise en compte de la surface des parcelles AR63 et AR64. - la surface totale concernée par la modification de zonage (UDa en US) s'élève à 8399.97 m² comprenant la parcelle AR 182 (3967.18 m²), la parcelle AR 65 (422.32 m²) et la partie de la parcelle AR 66 (pour 478.47 m²), les parcelles AR63 et 64 (3 532 m²), la surface totale concernée par la modification de zonage (UDa en US) s'élève à 8399.97 m².» **=> Modification apportée au dossier :** **- Rapport de présentation (2.1) : p.19**
► Conditions de pérennité des plantations relevant des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme		
Etayer l'article US13 pour assurer la pérennité des espaces plantés aux franges Est et Ouest	**Remarque du commissaire-enquêteur p.53/54**	PROPOSITION DU COMMISSAIREN ENQUETEUR : Ajouter un alinéa à l'article US13 précisant que tout sujet protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme dépérissant à l'issue de la période de garantie des plantations, doit faire l'objet d'un remplacement dans des conditions identiques à celles définies par le présent article. Nouvelle écriture de l'article US 13 à insérer : « Les espaces arborés à protéger identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent permettre de restituer intégralement les surfaces des espaces boisés supprimés, selon une strate principalement arborée : - Les arbres doivent être choisis avec une taille adulte attendue de 6 mètres de hauteur minimum, conduit

		en troncs simples ou cépées, avec une densité de plantations de 1 arbre par 10 m² afin d'assurer un aspect général forestier dans 20 ans ; **Tout sujet protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme devra faire l'objet de mesures garantissant son maintien et son bon développement.** **En cas de dépérissement, tout sujet protégé devra faire l'objet d'un remplacement dans des conditions identiques à celles définies par le présent article.** **Cela ne s'oppose pas à des opérations de coupes et abattage d'arbres dans le cadre du développement du végétal (éclaircies ou dépressage) »** **=> Modifications apportées au dossier :** **- Rapport de présentation (2.1) : p.18** **- Règlement (2.2) : p.14**

037-243700754-20190116-A201915-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/01/2019
Affichage : 14/01/2019

République Française **Département d'Indre-et-Loire**

Tours métropole Val de Loire

PRÉFECTURE D'INDRE-ET-LOIRE
-8 AOUT 2019
COURRIER

ARRÊTÉ N° 2019/ 15

Objet :

MISE A JOUR DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHAMBRAY-LES-TOURS

Le Président de la métropole Tours Métropole Val de Loire,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-60, R.151-51, R.151-52 et R.153-18,

Vu la délibération du Conseil Municipal de CHAMBRAY-LES-TOURS du 18 septembre 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de Tour(s)plus en date du 02 mai 2016 approuvant l'extension de ses compétences notamment en matière de PLU,

Vu l'arrêté préfectoral du 03 août 2016 portant modification statutaire de Tour(s)plus et lui transférant notamment la compétence en matière de PLU,

Vu le décret n°2017-352 du 20 mars 2017 portant création de la métropole Tours Métropole val de Loire,

Vu la délibération du Conseil Métropolitain en date du 27 février 2017 décidant d'instaurer le droit de préemption urbain simple sur les zones urbaines et à urbaniser, et notamment sur la commune de CHAMBRAY-LES-TOURS,

Vu la délibération du Conseil métropolitain du 17 décembre 2018 modifiant les périmètres et délégations du droit de préemption urbain, et notamment sur la commune de CHAMBRAY-LES-TOURS,

Considérant que les dispositions de l'article R.151-52-7° du Code de l'urbanisme stipulent que les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini doivent figurer en annexe au Plan Local d'Urbanisme,

ARRÊTE

ARTICLE 1er :
Le plan des secteurs de droit de préemption urbain définis par la délibération du Conseil Métropolitain en date du 17 décembre 2018 est annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHAMBRAY-LES-TOURS.

ARTICLE 2 :
Le présent arrêté sera affiché en Mairie pendant un mois.

ARTICLE 3 :
Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours dans un délai de deux mois à compter de la date de notification pour le bénéficiaire et à compter de l'affichage pour les tiers devant le tribunal administratif d'ORLEANS - 28 rue de la Bretonnerie - 45007 ORLEANS Cedex 1.

ARTICLE 4 :
Le Directeur général des services de Tours Métropole Val de Loire et le Maire de CHAMBRAY-LES-TOURS sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté, qui sera transcrit sur le registre des arrêtés de la Métropole et dont ampliation sera adressée à Madame la Préfète d'Indre-et-Loire.

Fait à Tours, 15 JAN. 2019

Le Vice-Président délégué

Tours Métropole Val de Loire

Christian GATARD

Chambray lès-Tours

DEPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE

CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 8 DECEMBRE 2016

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL N°2016/12/23

DATE DE CONVOCATION
01/12/2016

DATE D'AFFICHAGE
01/12/2016

L'AN DEUX MILLE SEIZE, LE 8 DECEMBRE A VINGT HEURES,
le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de **M. GATARD Christian**, Maire.

Mme TAILLANDIER-SCHMITT Anne est élue secrétaire de séance.

NOMBRE DE CONSEILLERS	
EN EXERCICE	33
PRESENTS	27
VOTANTS	32

PRÉSENTS

M. GATARD Christian, Mme LAUNAY Michèle, M. VALLÉE Didier, Mme MONMARCHE-VOISINE Agnès, M. GUILLARD Jean-François, Mme RIOLET Murielle, M. JOSELON Jacques, Mme LABRANDE Nicole, M. GADRAT Antoine, M. SCAVINER Yves, Mme DUGUET Véronique, Mme HALLARD Claudie, M. SARR Abdoulaye, Mme CHAMPIGNY Sylvaine, M. GENTILHOMME Jacques, M. COUILLANDEAU Jean-Michel, Mme ENCRINE Eloïse, M. RUSSEAU Guy, Mme DAUMAIN Marie-Agnès, Mme GRAMMONT Christine, M. TESTU Laurent, Mme TAILLANDIER-SCHMITT Anne, M. BORDAS Laurent, M. LAMY Laurent, Mme DANINOS Sandrine, Mme CHAMPIGNY Marie-Martine et M. ROLQUIN Michel.

RESULTATS DU VOTE	
VOIX POUR :	28
VOIX CONTRE :	-
ABSTENTIONS	4

ABSENTS ET EXCUSÉS AYANT DONNÉ POUVOIR

M. BERTRAND Louis	à M. GADRAT Antoine
M. BARON Philippe	à Mme LABRANDE Nicole
Mme KOSTRZEWA Florence	à M. GATARD Christian
M. DOMISE Gérard	à M. SCAVINER Yves
Mme GAULTIER-BRAULT Geneviève	à M. BORDAS Laurent

ABSENTE
Mme LHERITIER Florence

OBJET

URBANISME

Approbation de la révision allégée n°1 du plan local d'Urbanisme

CERTIFIE EXECUTOIRE
LE : 16 DEC. 2016
REÇU EN PREFECTURE
LE : 16 DEC. 2016
PUBLIE OU NOTIFIE
LE : 15 DEC. 2016

Le Maire

C. GATARD

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

037-213700503-20161216-DEL2016-12-23-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/12/2016

Monsieur VALLEE, Adjoint au Maire délégué à l'Urbanisme et au Développement économique, rappelle les objectifs initiaux de la révision :

- Corriger des parcelles ou parties de parcelles classées en zone Naturelle lors du passage du POS au PLU en 2013, considérant que le projet de PLU prévoyait une délimitation différente ou encore que la parcelle supportait une construction (Rue Mansart ; Hameau de la Madelaine ; Secteur de la Vrillonnerie)

- Assurer une meilleure protection des éléments du patrimoine naturel et bâti remarquables identifiés de la commune en prenant en outre des mesures de classement « non aedificandi ».

- Compléter les règles en matière de division et lotissements, afin de permettre des divisions parcellaires tout en préservant le caractère rural et paysager des hameaux.

- Mettre en zone d'habitat une habitation existante classée en zone d'activités et changer la vocation des terrains situés entre la rue des Petites Maisons au Nord et la station Total au Sud, entre l'avenue du Grand Sud à l'Ouest et la limite du secteur résidentiel à l'Est, en lui donnant une vocation exclusivement d'habitat tout en préservant une large bande paysagère en bordure de l'avenue du Grand Sud.

- Favoriser le développement des transports en commun par la réalisation d'un arrêt bus et d'un accès piétonnier rue de la Fourbisserie, nécessitant de créer un emplacement réservé sur une emprise privée.

- Compléter dans le rapport de présentation « 4ème partie-Explication des choix » la justification des règles édictées relatives aux antennes de téléphonie mobiles.

- Préciser les règles du P.L.U afin de valoriser notre espace naturel et agricole péri-urbain à l'entrée Est de la commune et permettre l'installation de nouveaux exploitations, en autorisant l'installation de serres agricoles.

L'ENQUETE PUBLIQUE : elle s'est déroulée du 06 septembre au 06 octobre 2016 inclus.

Trois permanences ont été assurées. Le registre d'enquête comporte 16 observations.

Le Commissaire Enquêteur a remis son rapport, ainsi que ses conclusions et son avis favorable. Il indique que *« la majorité des observations et courriers se rapporte à des questions liées à la réalisation d'une opération d'ensemble rue Mansart. A ce sujet, la mairie a répondu favorablement aux attentes des riverains concernés. Les autres observations revêtent un caractère plus personnel en ce qu'ils sont l'expression d'intérêts individuels ».*

Ainsi, les demandes nouvelles de constructibilités formulées pendant l'enquête publique en ce qu'elles n'intègrent pas les objectifs de la révision allégée, ne sont pas prises en compte.

De la même façon, la demande particulière formulée, visant à permettre la construction d'annexes en zone naturelle (N) à proximité d'une habitation existante, implique la création d'un sous-secteur spécifique. Tout en y étant favorable, elle n'est pas retenue au stade de la présente procédure, n'intégrant pas les objectifs prescrits.

Le Commissaire enquêteur précise qu' « *aucune observation ne remet fondamentalement en cause les objectifs de la révision* ». Il souligne :

✓ La nécessité des dispositions prises pour redéfinir les limites des zones naturelles et constructibles rue Mansart à proximité du château de la Branchoire.

Il est proposé sur ce point d'amender le projet de révision allégée afin de prendre en considération une observation formulée dans le cadre de l'enquête publique sur la rédaction des règles spécifiques à la zone UCe en matière d'aspect des constructions et aménagement des abords (articles UCe-11).

✓ La logique de la modification de zonage pour une maison classée par erreur en zone Naturelle.

✓ La compréhension des risques liés à la modification des zones AUv (zone à urbaniser de la Vrillonnerie) et UX (zone d'activités économiques) afin d'intégrer des parcelles de 2 250 m² et 11 500 m² initialement classées en zone naturelle (N).

Le commissaire enquêteur souligne qu'une solution satisfaisante peut être trouvée pour reprendre les remarques exprimées par la Chambre d'agriculture et la Direction Départementale des Territoires lors de l'examen conjoint.

Il est proposé sur ce point d'amender le projet de révision allégée afin de garantir la prise en compte de la trame verte existante en complétant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de faire de la trame verte un élément de composition du projet de développement économique de ces secteurs.

✓ La possibilité de divisions parcellaires en préservant le caractère rural des hameaux.

✓ Le besoin d'accroître la protection d'un grand nombre d'éléments du patrimoine sur toute la commune

Il est proposé sur ce point d'amender le projet de révision allégée afin de tenir compte d'une observation formulée dans le cadre de l'enquête publique et préciser clairement sur le plan de zonage et dans le rapport de présentation (partie 3) le périmètre de la zone non aedificandi proposée rue Philippe Maupas afin de préserver les perspectives de vues depuis le domaine public vers la ferme Marsin, identifiée au titre du patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur.

✓ Les dispositions relatives au renouvellement urbain, notamment par la transformation des terrains entre l'avenue du Grand Sud et la rue des Petites Maisons en zone d'habitat.

Une demande a été formulée dans le cadre de l'enquête publique afin de permettre sur ce secteur une hauteur totale des constructions de 12 mètres, au lieu de 9 mètres actuellement. **Cette demande impactant le projet de révision allégée tel qu'il a été arrêté, il est proposé de suivre l'avis du commissaire enquêteur et de ne pas la retenir à ce stade de la procédure.**

✓ Le besoin d'aménager un arrêt de bus avec un accès piétonnier et PMR.

✓ Les précisions se rapportant aux infrastructures agricoles de la zone Ap (zone agricole avec intérêt paysagé fort).

✓ La demande de la Direction Départementale des Territoires afin de supprimer la référence au site du « lac de Rillé » inscrit dans le réseau Natura 2000, qui n'impacte pas la commune au regard de son éloignement géographique.

Il est proposé d'amender le projet de révision allégée afin de corriger cette référence au site du « Lac de Rillé » dans le rapport de présentation du dossier du Plan Local d'Urbanisme et par la même occasion de corriger deux autres erreurs relevées par le commissaire enquêteur :

- **Le rapport de présentation page 26 indique « dans le secteur UCe ». Il s'agit d'une erreur de rédaction. Il faut bien lire dans le secteur Nk.**
- **Le projet de révision propose de reclasser une parcelle en zone AUv, et non pas en zone Aux comme indiqué au paragraphe 2.3 dernière phrase page 28 du document.**

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.132-7 et L.132-9, L153-16 et suivants, L. 153-31 et suivants, L. 153-34, L. 153-21 et suivants, R.153-8 à R.153-10, R. 153-11 et suivants, R.153-20 et R.153-21,
VU le Code de l'Environnement, et notamment ses articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants, relatifs aux enquêtes publiques,
VU l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme,
VU le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme,
VU la délibération du Conseil Municipal en date du 18 septembre 2013 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme,
VU la délibération du Conseil Municipal n° 2015/03/32 en date du 26/03/2015 ayant approuvé la modification n°1 du Plan local d'urbanisme,
VU la délibération du conseil municipal n°2015/07/21 en date du 09/07/2015 procédant au lancement de la révision allégée n°1 du P.L.U et définissant les modalités de la concertation,
VU la délibération du conseil municipal n° 2015/10/13 en date du 08/10/2015 apportant des précisions et compléments à la délibération du Conseil Municipal du 09/07/2015,
VU l'arrêté préfectoral du 3 Mars 2016 dispensant la révision allégée n°1 d'évaluation environnementale suite à la saisine de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Centre-Val-de-Loire en tant qu'autorité environnementale,
VU la délibération du conseil municipal n°2016/07/08 en date du 07/07/2016 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme,
VU les notifications du dossier de révision allégée n°1 à l'Etat et aux Personnes Publiques Associées et l'examen conjoint menée le 23/08/2016,
VU l'ordonnance en date du 28/07/2016 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans désignant Monsieur Jean-Louis METERREAU, adjudant-chef de gendarmerie en retraite, en qualité de Commissaire Enquêteur titulaire, et Monsieur Pierre-Louis MINIER, officier de gendarmerie en retraite, en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant,
VU l'arrêté municipal n°2016/419/URB en date du 09/08/2016 soumettant le projet de révision allégée n°1 à enquête publique,
VU l'enquête publique qui s'est déroulée sur 31 jours consécutifs du 6 septembre 2016 au 6 octobre 2016,
VU le rapport et les conclusions ci-annexés du commissaire enquêteur en date du 3 novembre 2016, émettant un avis favorable sans réserves au projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Chambray-Lès-Tours,
VU l'avis favorable de la commission Urbanisme, Développement Economique et Logement du 6 décembre 2016,

Le Conseil Municipal
Ouï l'exposé de M. VALLÉE,
PAR 28 VOIX POUR ET 4 ABSTENTIONS

➢ **APPROUVE** la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme ainsi amendée et annexée à la présente délibération.

➢ **PRECISE** que, conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du code de l'urbanisme,

o La présente délibération fera l'objet, d'un affichage en mairie durant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. La délibération sera aussi publiée au recueil des actes administratifs.
Ces formalités de publicité mentionnent le ou les lieux où le dossier peut être consulté.
o Le dossier de révision allégée approuvé est tenu à la disposition du public, au service urbanisme, aux jours et heures habituels d'ouverture.

➢ **DIT** qu'en exemplaire de la présente sera adressé :
- à M. le Préfet d'Indre-et-Loire,
- aux services municipaux concernés : Urbanisme et Direction Générale.

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits et
les Membres présents ont signé au registre.
Pour extrait conforme :



Le Maire,

C. GATARD

DEPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE

CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 7 JUILLET 2016

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL N°2016/07/05

DATE DE CONVOCATION	**30/06/2016**
DATE D'AFFICHAGE	**30/06/2016**

L'AN DEUX MILLE SEIZE, LE SEPT JUILLET A VINGT HEURES,
le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de **M. GATARD Christian**, Maire.

Mme ENCRINE Eloïse est élue secrétaire de séance.

NOMBRE DE CONSEILLERS	
EN EXERCICE	**33**
PRESENTS	**26**
VOTANTS	**33**

PRÉSENTS

M. GATARD Christian, Mme LAUNAY Michèle, M. VALLÉE Didier, Mme MONMARCHÉE-VOISINE Agnès, M. GUILLARD Jean-François, Mme RIOLET Murielle, M. JOSELON Jacques, Mme LABRANDE Nicole, M. GADRAT Antoine, M. SCAVINER Yves, Mme DUGUET Véronique, Mme HALLARD Claudie, M. BARON Philippe, M. SARR Abdoulaye, Mme CHAMPIGNY Sylvaine, Mme KOSTRZEWA Florence, M. GENTILHOMME Jacques, M. COILLANDEAU Jean-Michel, Mme ENCRINE Eloïse, M. RUSSEAU Guy, M. DOMISE Gérard, Mme GRAMMONT Christine, M. BORDAS Laurent, Mme GAULTIER-BRAULT Geneviève, , Mme CHAMPIGNY Marie-Martine, Mme LHERITIER Florence

RESULTATS DU VOTE	
VOIX POUR :	**26**
VOIX CONTRE :	**4**
ABSTENTIONS	**3**

ABSENTS ET EXCUSÉS AYANT DONNÉ POUVOIR

M. BERTRAND Louis à M. GADRAT Antoine,
Mme COULON Nathalie à Mme LAUNAY Michèle,
Mme LEREBOURG Delphine à Mme HALLARD Claudie,
Mme DAUMAIN Marie-Agnès à M. JOSELON Jacques,
Mme DANINOS Sandrine à M. BORDAS Laurent,
M. LAMY Michel à Mme GAULTIER-BRAULT Geneviève,
M. ROLQUIN Michel à Mme CHAMPIGNY Marie-Martine

CERTIFIE EXECUTOIRE
LE :
REÇU EN PREFECTURE
LE :
PUBLIE OU NOTIFIE
LE :

Le Maire

C. GATARD

OBJET

URBANISME

Eco-quartier de la Guignardière : Approbation de la modification n°2 du PLU

Monsieur VALLEE, Adjoint au Maire délégué à l'Urbanisme et au Développement économique, rappelle à l'Assemblée que le Plan Local d'Urbanisme adopté le 18/09/2013 a fait l'objet d'une première modification approuvée le 26/03/2015.

La ville de CHAMBRAY-LES-TOURS a engagé une procédure de modification n°2 de son PLU en vue de :

1 Modifier le document graphique de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n'est pas modifiée textuellement, seul le document graphique est repris afin d'assurer une meilleure intégration de la coulée verte et de la trame verte. Ainsi sont mieux représentés les principes d'aménagement existants ou à mettre en place.

2. Ouvrir à l'urbanisation de la zone AUG correspondant au site du futur éco quartier

Ce site est actuellement en zone AUg du PLU, qui prévoit une urbanisation résidentielle, intégré dans un vaste espace paysager. Elle est située en continuité du tissu urbain existant et constitue la limite d'urbanisation en préservant ainsi l'espace agricole et urbain qui constitue 60% du territoire.

La zone ne dispose pas actuellement des équipements suffisants dans son intégralité, ceux-ci seront réalisés à brève échéance de manière à réaliser l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

Ainsi que cela est développé dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le site de la Guignardière est un secteur stratégique de développement de la commune. Situé en continuité directe de l'urbanisation de JOUE-LES-TOURS et de CHAMBRAY-LES-TOURS, il est la seule extension urbaine de la commune de CHAMBRAY-LES-TOURS. Affiché dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme, il permet de stopper l'étalement urbain et entend respecter les préconisations du SCOT, à savoir construire au minimum 65 % de logements nouveaux dans les tissus existants et au maximum 35 % en extension.

Les objectifs du secteur sont :

- Aménager un quartier mixte, durable et intégré à son environnement ;
- Contribuer à la mixité sociale et générationnelle de la ville ;
- Offrir un programme varié en typologie de logement à coût maîtrisé ;
- Intégrer des services de proximité au sein d'un quartier à dominante résidentielle ;
- Réduire la place et l'usage de l'automobile au profit des autres modes et fonctions ;
- Faire de la trame végétale un élément structurant du quartier, en préservant le patrimoine naturel préexistant et en renforçant les continuités paysagères et écologiques reliant les espaces agricoles et naturels voisins ;
- Aménager des espaces verts conciliant préservation de la biodiversité, gestion alternative des eaux pluviales et accueil de la population (aire de jeux et espace de détente, jardins familiaux, découverte de la nature et des activités agricoles, animations, etc.) ;
- Privilégier les formes urbaines compactes s'intégrant dans le site et son environnement ;
- Concevoir des espaces et des bâtiments économes en ressources naturelles et adaptés au changement climatique.

3. Modifier le règlement de la zone AUg afin de l'adapter au projet d'éco quartier

En ouvrant la zone AUg à l'urbanisation, il convient d'établir un règlement conforme aux enjeux et objectifs du projet. A cet effet, il reprend :

- La labellisation « éco quartier » prévue pour l'ensemble de l'opération.
- Le gabarit et la hauteur des constructions ainsi que les éléments d'implantation.

- La gestion des eaux pluviales avec définition d'un débit de fuite qui répond aux préconisations du SDAGE de 2016-2021 et du dossier Loi sur l'eau.
- Les règles instaurant une architecture novatrice et contemporaine ;
- Les règles imposant 40% de la superficie du futur éco quartier dédié aux espaces verts.
- Les règles prescrivant la prise en compte des performances énergétiques (constructions bioclimatiques, passives...).
- Les règles prescrivant la prise en compte des mobilités et différents modes alternatifs des transports.
- Les règles imposant 25% de logement sociaux conformément au Schémas de Cohérence Territoriale et au Programme Local de l'Habitat.
- Les raccordements aux différents réseaux (eaux usées, de pluies, réseaux de communication...)
- Les obligations en matière de stationnement.
- Les obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux et plantation.

4. Modifier les limites de la zone AUg et UC

- La limite entre la zone AUg et la zone UC doit être redéfinie afin d'intégrer en zone UC des parcelles qui étaient déjà desservies en réseaux et donc immédiatement urbanisables et de manière à ce que le périmètre de la zone AUg corresponde à l'opération d'aménagement du futur éco quartier de la Guignardière.

Le choix de la procédure de modification respecte les dispositions des articles L153-36 et L13-41 du code de l'urbanisme.

L'ENQUETE PUBLIQUE :

L'enquête publique s'est déroulée du 21 mars au 21 avril 216 inclus.

Trois permanences ont été assurées. Au cours de la période d'enquête, huit passages ont été consignés sur le registre. Seulement six personnes ont émises des observations.

Le Commissaire Enquêteur a classé ses 6 observations sous quatre rubriques : des manifestations de satisfaction, des points de détail, des questions qui concernent l'ensemble du projet, des observations sur le raccordement des voies de circulation entre le futur quartier et les quartiers voisins.

Plus précisément concernant le PLU et son règlement, deux remarques numérotées 21 et 22 par le commissaire enquêteur, portent sur les points suivants.

21 : les bornes de rechargement pour les voitures électriques :

« *Une observation concerne l'article 12 du document et plus particulièrement l'alinéa 12.8. Elle appelle une précision : les bornes électriques à usage public seront-elles implantées à hauteur d'une borne pour 25 places de stationnement ou à hauteur d'une borne à partir de 25 places de stationnement?* »

22 : Le périmètre de la zone AUg et Uc

« *Une autre observation interroge pour savoir si tous les terrains (parcelles) de la zone AUg sont dans le périmètre du permis d'aménager du futur éco quartier.* »

Monsieur le Maire a formulé des observations dans le cadre de l'enquête, dans lesquelles il est rappelé que les choix en faveur des circulations douces et d'une densification modérée de l'habitat. Il précise en réponse aux observations formulées pour les points 21 et 22 que :

- Pour les bornes de rechargement des voitures électriques : L'article 12 du règlement du PLU tel qu'il est proposé dans la modification n°2 du PLU vise les obligations imposées en matière de stationnement. Son alinéa 12.8 vise plus particulièrement les bornes de stationnement électrique. A ce titre, il est prescrit une borne pour 25 places de stationnement et non pas une borne à partir de 25 places de stationnement afin d'optimiser le développement des véhicules électriques et offrir les

capacités de chargement nécessaire. Cette impression sera corrigée et l'article 12 modifié pour en tenir compte.

- Pour le périmètre de la zone AUg et Uc : Toutes les parcelles de la zone AUg ne sont pas dans le périmètre du permis d'aménager du futur éco quartier. A ce titre, il n'est pas nécessaire de les maintenir dans la zone AUg. Ainsi les parcelles hors PA seront reclassées en zone Uc, et à ce titre les limites entre les zones AUg et Uc redéfinies.

Le Commissaire Enquêteur a remis son rapport, en date du 24 mai 2016 ainsi que ses conclusions et avis. Il souligne que le rapport de présentation de la modification n°2 du PLU et ses annexes remplissent les objectifs du PLU fixés par la commune, avec quelques précisions de rédaction à apporter à la modification proposée. Il souligne la priorité mise dans l'ensemble du projet sur l'intégration environnementale tant en ce qu'elle concerne la gestion des espaces naturels, la jonction de l'environnement végétal et des milieux artificialisés et des espaces construits. Il souligne aussi le soin nécessaire à apporter aux voiries limitrophes en couture du futur éco quartier, comme enjeu protection de l'environnement, qui devra être suivie avec attention et être pris en compte dans les révisions et modifications ultérieures du PLU.

En conclusion, le Commissaire Enquêteur a émis un avis favorable à la modification n°2 du PLU, en précisant le soin à apporter aux voiries limitrophes et à la prise en compte de leur suivi dans les différentes évolutions du PLU.

Il est proposé d'intégrer les deux remarques (cf points 21 et 22) émises dans le cadre de l'enquête publique.

- Pour le périmètre de la zone AUg et UC : Certaines parcelles desservies en réseau avaient déjà été intégrées en zone UC. Toutefois, d'autres parcelles étaient restées dans le périmètre de la zone AUg alors qu'elles sont elle aussi suffisamment desservies en réseaux pour être ouvertes directement à l'urbanisation et ne nécessitent pas d'équipement supplémentaire.
  A ce titre, et au vu des observations formulées la limite entre les zones AUg et Uc est modifiée à fin que seules les parcelles non encore suffisamment desservies en réseaux nécessaires à l'urbanisation soient dans le périmètre de la zone AUg.

- Pour l'article 12 alinéa 12.8 du règlement de zone modifié en ce qu'il concerne les bornes de rechargement pour les véhicules électriques : La formulation initialement proposée n'étant pas suffisamment précise comme en témoigne l'observation formulée pendant l'enquête publique, une nouvelle rédaction de l'article 12 alinéa 12.8 en ce qu'il concerne les bornes de rechargement pour les véhicules électriques est retenue : Des bornes électriques à usage public seront implantées à hauteur d'une borne à partir de vingt-cinq places de stationnement

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L153-36 et suivants et L153-41 et suivants,
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 18/09/2013 ayant approuvée le Plan Local d'Urbanisme,
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 26/03/2015 ayant approuvée la modification n°1 du PLU,
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 21/05/2015 justifiant de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation et de la faisabilité opérationnelle du projet dans la zone AUg,
Vu l'arrêté municipal n°2016/037/URB en date du 15/01/ 2016 prescrivant la modification n°2 du PLU,
Vu l'arrêté municipal n°2016/127/URB en date du 04/03/2016 soumettant à l'enquête publique la modification n°2 du PLU,
Vu l'ordonnance du 03/02/2016 du Président du Tribunal Administratif d'Orléans désignant M François BEL en qualité de Commissaire Enquêteur titulaire, et M Jean-Paul GODARD en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant,
Vu la notification du projet de modification n°2 du PLU et de ses annexes aux personnes publiques associées,
Vu le projet de modification ainsi que ses annexes, soumis à l'enquête publique,
Vu l'avis des personnes publiques associées,

Vu le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur,
Vu l'avis favorable de la commission Urbanisme, Développement Economique et Logement du 12 avril 2016,
Considérant que la modification n°2 du PLU telle qu'elle est présentée au Conseil Municipal, et intégrant deux remarques présentées durant l'enquête, est prête à être approuvée, conformément au Code de l'Urbanisme.
Considérant que les modifications apportées répondent aux demandes et observations formulées et qu'elles ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme qui a été soumis à enquête publique.

Le Conseil Municipal
Ouï l'exposé de M. VALLÉE

PAR 26 VOIX POUR, 4 CONTRE ET 3 ABSTENTIONS

- **APPROUVE** le projet de modification n° 2 du PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération,

- **PRECISE** que, conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme,
  - La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois. La mention de cet affichage sera, en outre, inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. La délibération sera aussi publiée au recueil des actes administratifs,
  - Le Plan Local d'Urbanisme modifié est tenu à la disposition du public en mairie de CHAMBRAY-LES-TOURS et à la Préfecture aux heures et jours habituels d'ouverture.

- **DIT** qu'un exemplaire dela présente sera adressé :
  - à M. le Préfet d'Indre et Loire,
  - aux services municipaux concernés : le Service Urbanisme et à la Direction Générale des Services.

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits et
les Membres présents ont signé au registre.
Pour extrait conforme :

Le Maire,

C. GATARD

Chambray lès-Tours

DEPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE

CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 21 MAI 2015

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL N°2015/05/15

DATE DE CONVOCATION	**13/05/2015**
DATE D'AFFICHAGE	**13/05/2015**

L'AN DEUX MILLE QUINZE, LE 21 MAI A VINGT HEURES,
le Conseil Municipal, légalement convoqué,
s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de **M. GATARD Christian**, Maire.

Mme LEREBOURG Delphine est élue secrétaire de séance.

NOMBRE DE CONSEILLERS	
EN EXERCICE	**33**
PRESENTS	**24**
VOTANTS	**32**

ETAIENT PRESENTS

M. GATARD Christian, Mme LAUNAY Michèle, M. VALLEE Didier, M. GUILLARD Jean-François, M. JOSELON Jacques, Mme DUGUET Véronique, M. BERTRAND Louis, Mme HALLARD Claudie, M. BARON Philippe, M. SARR Abdoulaye, Mme CHAMPIGNY Sylvaine, Mme KOSTRZEWA Florence, Mme COULON Nathalie, Mme LEREBOURG Delphine, M. COUILLANDEAU Jean-Michel, Mme ENCRINE Eloïse, M. RUSSEAU Guy, Mme DAUMAIN Marie-Agnès, M. DOMISE Gérard, Mme GRAMMONT Christine, M. BORDAS Laurent, Mme GAULTIER-BRAULT Geneviève, Mme CHAMPIGNY Marie-Martine, M. ROLQUIN Michel.

RESULTATS DU VOTE	
VOIX POUR :	**23**
VOIX CONTRE :	**-**
ABSTENTIONS	**9**

ETAIENT ABSENTS ET EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR

Mme MONMARCHE-VOISINE Agnès	à Mme HALLARD Claudie
Mme RIOLET Murielle	à Mme KOSTRZEWA Florence
Mme LABRANDE Nicole	à Mme DUGUET Véronique
M. GADRAT Antoine	à M. BERTRAND Louis
M. SCAVINER Yves	à Mme LEREBOURG Delphine
M. GENTILHOMME Jacques	à Mme LAUNAY Michèle
Mme DANINOS Sandrine	à M. BORDAS Laurent
Mme LHERITIER Florence	à M. ROLQUIN Michel

ETAIT ABSENT
M. LAMY Michel

OBJET

URBANISME

Approbation du dossier de déclaration du projet et mise en compatibilité du PLU pour le réaménagement du Centre Bourg

CERTIFIE EXECUTOIRE
LE :
REÇU EN PREFECTURE
LE :
PUBLIE OU NOTIFIE
LE :

Le Maire

C. GATARD

Vu l'avis favorable de la Commission « Urbanisme, développement économique et Logement » du 05 Mai 2015,

Considérant que dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, aucune remarque n'a été formulée par ces dernières,

Considérant que dans le cadre de l'enquête publique de la déclaration de projet, une seule remarque favorable au projet a été formulée dans le registre,

Le Conseil Municipal

Ouï l'exposé de M. VALLEE,

PAR 23 VOIX POUR ET 9 ABSTENTIONS (M. GADRAT, M. BERTRAND, Mme DAUMAIN, M. BORDAS, Mme GAULTIER-BRAULT, Mme DANINOS, Mme CHAMPIGNY M. Martine, Mme LHERITIER, M. ROLQUIN).

. **APPROUVE** la mise en compatibilité du PLU pour permettre le réaménagement du centre bourg avec l'extension de la Mairie afin de regrouper les services fonctionnels communaux, à savoir :

- La suppression de l'identification au L 123-1-5 III (ex L 123-1-5 7ème) du bâtiment de l'ancienne école communale sur les plans de zonage, dans le rapport de présentation et l'orientation d'aménagement et de programmation « Centre bourg »,
- Le complément apporté à l'article 13 du règlement de la zone UA en autorisant, dans le cadre d'une opération globale, la libre répartition d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement dans la mesure où un aménagement paysager qualitatif et quantitatif soit réalisé dans son périmètre.

. **DIT** que le dossier de mise en compatibilité du PLU est tenu à la disposition du public.

. **DIT** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Elle sera publiée au recueil des actes administratifs. Elle fera l'objet d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera exécutoire à compter de sa transmission au Préfet et de l'accomplissement des mesures de publicité précitées.

. **DIT** qu'un exemplaire de la présente sera adressé :

- à M. le Préfet d'Indre-et-Loire,
- au service municipal concerné : Urbanisme.

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits et les Membres présents ont signé au registre.

Pour extrait conforme :

Le Maire,

C. GATARD

Chambray lès-Tours

DEPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE

CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 26 MARS 2015

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL N°2015/03/32

DATE DE CONVOCATION	**19/03/2015**
DATE D'AFFICHAGE	**19/03/2015**

L'AN DEUX MILLE QUINZE, LE VINGT-SIX MARS A VINGT HEURES,
le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de **M. GATARD Christian**, Maire.

Mme LEREBOURG Delphine est élue secrétaire de séance.

NOMBRE DE CONSEILLERS	
EN EXERCICE	**33**
PRESENTS	**25**
VOTANTS	**32**

PRÉSENTS

M. GATARD Christian, Mme LAUNAY Michèle, M. VALLEE Didier, Mme MONMARCHE-VOISINE Agnès, Mme RIOLET Murielle, M. JOSELON Jacques, Mme LABRANDE Nicole, M. GADRAT Antoine, M. SCAVINER Yves, Mme DUGUET Véronique, M. BERTRAND Louis, Mme HALLARD Claudie, M. BARON Philippe, M. SARR Abdoulaye, Mme KOSTRZEWA Florence, M. GENTILHOMME Jacques, Mme LEREBOURG Delphine, M. COUILLANDEAU Jean-Michel, Mme ENCRINE Eloïse, M. RUSSEAU Guy, Mme DAUMAIN Marie-Agnès, M. BORDAS Laurent, Mme DANINOS Sandrine, M. LAMY Michel et M. JOUAN Xavier.

RESULTATS DU VOTE	
VOIX POUR :	**32**
VOIX CONTRE :	**-**
ABSTENTIONS	**-**

ABSENTS ET EXCUSÉS AYANT DONNÉ POUVOIR

M. GUILLARD Jean-François	à Mme RIOLET Murielle
Mme CHAMPIGNY Sylvaine	à Mme LAUNAY Michèle
Mme COULON Nathalie	à M. JOSELON Jacques
M. DOMISE Gérard	à M. GATARD Christian
Mme GRAMMONT Christine	à Mme MONMARCHE-VOISINE Agnès
Mme GAULTIER-BRAULT Geneviève	à M. BORDAS Laurent
Mme CHAMPIGNY Marie-Martine	à M. JOUAN Xavier

ABSENTS

Mme LHERITIER Florence

CERTIFIE EXECUTOIRE
LE : - 7 AVR. 2015
REÇU EN PREFECTURE
LE : - 7 AVR. 2015
PUBLIE OU NOTIFIE
LE : - 2 AVR. 2015

OBJET

URBANISME

Plan Local d'Urbanisme
Approbation de la modification n°1

Monsieur VALLEE, Adjoint au Maire, rappelle que la ville de Chambray-lès-Tours a engagé une procédure de modification n°1 de son Plan Local d'Urbanisme en vue de :

- **Corriger 3 erreurs matérielles au niveau du règlement et du zonage**
- **Compléter le règlement en vigueur :**
  - Interdire les nouvelles aires d'exposition et de stockage à l'air libre le long de la route de Bordeaux et de l'avenue de la République
  - Préciser l'importance de l'étude des ombres portées sur les parcelles voisines dans les zones à dominante d'habitat.
  - Clarifier la rédaction et les schémas d'illustration de l'article 7 concernant l'implantation des constructions en limites séparatives en zones d'habitat et Interdire plus clairement en zone d'activités économiques les implantations en limites séparatives lorsqu'elles se trouvent en limite des zones d'habitat.
  - Intégrer la nouvelle définition de l'emprise au sol des constructions modifiée par le décret du 27 février 2014.
  - Mentionner des normes de stationnement pour la restauration et pour les aires de livraison.
- **Modifier 2 emplacements réservés :**
  - Compléter la délimitation sur le plan de zonage de l'emplacement réservé n°14 (cheminement doux entre la Porte des Arts et le site de la Médiathèque et de l'Ecole de Musique)
  - Corriger la destination de l'emplacement réservé n°13 (entre l'av. de la République et le Sud de la Porte des Arts le long de Gallardon : espace paysager et liaison douce et non pas une voie d'accès automobile)
- **Adapter le PLU avec les dispositions d'application immédiate de la Loi ALUR promulguée le 24 mars 2014, qui ont rendu nécessaire de revoir les règles pour encadrer la constructibilité sur le territoire communal :**
  - Supprimer la possibilité d'implantation des constructions en limites séparatives dans les hameaux. Permettre uniquement dans les zones d'activités économiques de la Papoterie et des Barillers une implantation en limites séparatives dans le cas de l'extension d'un bâtiment déjà implanté sur la limite séparative. (au titre de la trame verte et des continuités végétales)
  - Modifier les emprises au sol maximales des constructions dans les hameaux, dans la partie Sud/Est de l'avenue de la République, allée des Charmettes, les Barillers, avenue de l'Hommelaie, chemin de la Brissonnière et allée Brûlée. Instituer une emprise au sol maximale sur le site de la Petite Madelaine intégrant le projet autorisé.
  - Limiter la hauteur des constructions à 2 niveaux habitables (et non pas R+1+combles) dans les zones d'habitat peu denses (dont les hameaux) ou insérés dans la trame verte.
  - Supprimer les superficies minimales des terrains et les Coefficients d'Occupation des Sols qui avaient été conservées au PLU.
  - Corriger la liste des lotissements disposant de règles d'urbanisme spécifiques annexée au PLU, suite à la loi ALUR qui a rendu caduque les règles d'urbanisme des lotissements de plus de 10 ans.

Par ailleurs, **il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone AUg** au Sud de la VC300. Ceci est rendu nécessaire pour permettre l'extension du Pôle Santé avec la construction d'un nouveau bâtiment soins de suite, d'une capacité de 100 lits.

Depuis son installation en 2008, le pôle santé s'est étendu avec la création d'un service de soins de suite et de réadaptation ouvert en 2011. Plus récemment, deux bâtiments ont vu le jour, l'un avec l'installation des laboratoires d'analyses médicales ARNAUD et l'autre constitué de bureaux de consultations. Aujourd'hui les capacités d'accueil résiduelle ne permettent pas l'implantation du nouveau projet, rendant nécessaire l'ouverture à l'urbanisation de cette partie de la zone AUg pour permettre l'opération d'extension.

De plus, les terrains concernés sont déjà identifiés au PLU comme réserve foncière pour l'extension future du Pôle Santé, dans le prolongement du site actuel, tout en conservant le bois classé existant. Le projet utilisera les accès existants rue Minkowski. La construction sera raccordée à partir des réseaux déjà existants sur le site.

Enfin, la Déclaration d'Utilité Publique relative à la mise à 2 x 3 voies de l'autoroute A10, ayant été prise le 26 février 2014, portant mise en compatibilité du P.L.U., il convient donc d'intégrer les éléments de mise en compatibilité :

- L'inscription d'un nouvel Emplacement Réservé (n°37) pour les aménagements liés à la 3ème voie de l'autoroute A10 (reconstruction des ouvrages de rétablissement ; construction du pont des Touches ; reprise des talus ; réalisation d'un bassin au bénéfice de Cofiroute)
- La modification de l'intitulé de l'Emplacement Réservé n°35 pour y inclure la réalisation de la 3ème voie de l'A10
- La réduction du zonage de l'Espace Boisé Classé sur une surface de 4363 m² au droit de la Fontaine Blanche (entre La Volière et l'A10), afin de permettre les aménagements liés à l'infrastructure.
- La modification des règlements des zones concernées par l'A10 afin d'autoriser explicitement les aménagements liés à l'A10 (UC, UD, UE, UF, UFc, USb1, UX, N)
- L'inscription dans le règlement d'une zone inondable, sur une surface d'environ 1,3 ha, située en zone N au PLU, dans le Bois du Saint Laurent (PR 2016)

Le choix de la procédure de modification respecte les dispositions des articles L.123-13-1 et L.123-13-2 du code de l'urbanisme.

L'ENQUETE PUBLIQUE :
L'enquête publique s'est déroulée du 12 novembre au 12 décembre 2014 inclus.

Trois permanences ont été assurées. Le registre d'enquête comporte 43 observations manuscrites, 5 lettres manuscrites, dont 1 pétition de 35 signatures (Gallardon) et une pétition de 5 signatures (BARAUDIERE) et 3 courriers électroniques.

Le Commissaire Enquêteur a remis son rapport, ainsi que ses conclusions et avis. Dans son rapport, il souligne que le rapport de présentation de modification n° 1 et de sa pièce complémentaire, remplissent les objectifs du PLU fixés par la commune. Il souligne aussi que l'emplacement réservé n°14, pour la création d'un cheminement piétons-vélos entre La Porte des Arts et le pôle culturel, n'est pas réalisable en l'état du tracé graphique et doit être réétudié.

Dans le mémoire en réponse formulée par la ville, il a été mis en exergue l'enjeu de cette liaison, et il a été souligné les démarches à poursuivre avec les propriétaires concernés dans un souci de limiter au maximum l'emprise nécessaire et d'impacter ainsi le moins possible les propriétés.

En conclusion, le Commissaire Enquêteur a émis un avis favorable à la modification n°1 du PLU, en demandant que soit rectifiée la rédaction du paraphe 2.3 « Modifier 2 emplacements réservés » p25 du rapport de présentation afin de lire « Compléter la délimitation de l'emplacement réservé n°14 sur le plan de zonage en poursuivant les démarches avec les propriétaires concernés ».

Considérant que la modification n°1 du P.L.U. telle qu'elle est présentée au Conseil Municipal, intégrant la remarque du Commissaire Enquêteur formulée dans son avis favorable, est prête à être approuvée, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme.

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.123-13 et suivants, et R.123-24 et suivants,
VU la délibération du Conseil Municipal en date du 18 septembre 2013 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme,

VU la Déclaration d'Utilité Publique relative à la mise à 2 x 3 voies de l'autoroute A10 prise le 26 février 2014 portant mise en compatibilité de notre P.L.U.,
VU la décision du 7 octobre 2014 du Président du Tribunal Administratif d'Orléans désignant M. Monsieur Jean-Louis METERREAU, en qualité de Commissaire Enquêteur titulaire, et Madame Edith SAVELON, enseignante, en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant,

VU la notification du projet de modification n°1 du PLU et de sa pièce complémentaire aux personnes publiques associées,
VU l'arrêté municipal n°2014/316/URB en date du 20 octobre 2014 soumettant à enquête publique le projet de modification n°1 du P.L.U.,
VU le projet de modification n°1 avec sa pièce complémentaire, ainsi que les pièces annexées, soumis à l'enquête publique,
VU le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur,
VU l'avis favorable de la commission Urbanisme, Développement Economique et Logement du 10 mars 2015,

Le Conseil Municipal,
Ouï l'exposé de M. VALLEE,
A L'UNANIMITÉ

- **AFFIRME** l'utilité d'ouvrir à l'urbanisation la partie de la zone AUg, située au Sud de la VC 300, au regard de l'absence de capacité d'accueil résiduelle suffisante qu'offre le site du Pôle Santé Léonard de Vinci, compte tenu des constructions déjà autorisées depuis son installation en 2008, pour ainsi permettre la construction d'un nouveau bâtiment soins de suite de 100 lits ;

- **APPROUVE** le projet de modification du P.L.U. tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

- **INTEGRE** la mise en compatibilité du PLU suite à la Déclaration d'Utilité Publique prise le 26 février 2014 relative à la mise à 2 x 3 voies de l'autoroute A10 ;

- **PRECISE** que, conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 du Code de l'Urbanisme :
  - la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois. La mention de cet affichage sera, en outre, inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. La délibération sera aussi publiée au recueil des actes administratifs,
  - le Plan Local d'Urbanisme modifié est tenu à la disposition du public en mairie de Chambray-Lès-Tours et à la Préfecture aux heures et jours habituels d'ouverture.

- **DIT** qu'un exemplaire de la présente sera adressé :
  - à M. le Préfet d'Indre-et-Loire,
  - au service municipal concerné : Urbanisme.

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits et
les Membres présents ont signé au registre.
Pour extrait conforme :

Le Maire,

MAIRIE DE CHAMBRAY-LES-TOURS

C. GATARD

Chambray lès-Tours

DEPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE

Reçu à la Préfecture d'Indre-et-Loire le : 30 SEP. 2013

CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 18 SEPTEMBRE 2013

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL N°2013/09/22

DATE DE CONVOCATION
11/09/2013

DATE D'AFFICHAGE
11/09/2013

L'AN DEUX MILLE TREIZE, LE DIX-HUIT SEPTEMBRE A 20 HEURES,
le Conseil Municipal, légalement convoqué,
s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de **M. GATARD Christian**, Maire.

M. RUSSEAU Sébastien est élu secrétaire de séance.

NOMBRE DE CONSEILLERS	
EN EXERCICE	33
PRESENTS	24
VOTANTS	32

ETAIENT PRESENTS

M. GATARD Christian, Mme LAUNAY Michèle, M. VALLEE Didier, Mme MONMARCHE-VOISINE Agnès, Mme RIOLET Murielle, M. ARCHAMBAULT Michel, M. JOSELON Jacques, M. RUSSEAU Sébastien, Mme DUGUET Véronique, M. BERTRAND Louis, Mme TAILLANDIER-SCHMITT Anne, M. BARON Philippe, M. MAINGUY Louis, Mme LEMAIGRE Christine, M. GADRAT Antoine, Mme KOSTRZEWA Florence, Mme CHAMPIGNY Sylvaine, Mme GAULTIER-BRAULT Geneviève, Mme CHAMPIGNY Marie-Martine, M. ROLQUIN Michel, M. FINELLO Yves, Mme LHERITIER Florence, M. MERCIER Denis et Mme DANINOS Sandrine.

RESULTATS DU VOTE	
VOIX POUR :	25
VOIX CONTRE :	7
ABSTENTIONS	0

ETAIENT ABSENTS ET EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR

M. GUILLARD Jean-François	à Mme RIOLET Murielle
Mme LABRANDE Nicole	à Mme MONMARCHE-VOISINE Agnès
Mme PRIEUR Véronique	à M. RUSSEAU Sébastien
Mme JAUD Eliane	à Mme LAUNAY Michèle
M. MONMARCHE Jean-Marie	à M. GADRAT Antoine
Mme CHANDENIER Brigitte	à M. VALLEE Didier
M. MAZBOUDI Sami	à M. GATARD Christian
Mme DEVILLARD-BATAILLE	à M. BARON Philippe

ETAIT ABSENT

M. FOUILLARON François

CERTIFIE EXECUTOIRE
LE : 30 SEP. 2013
REÇU EN PREFECTURE
LE : 30 SEP. 2013
PUBLIE OU NOTIFIE
LE : 24 SEP. 2013

OBJET

URBANISME

Approbation du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire

C. GATARD

Madame RIOLET, Adjointe au Maire, chargée de l'urbanisme et du développement économique, expose :

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), prescrit par délibération du 3 juillet 2008, répond au projet politique et à l'évolution du territoire communal, permettant de promouvoir un développement urbain solidaire et durable et de préserver les espaces naturels et agricoles.

Le PLU porte sur la totalité du territoire communal. Il met en œuvre le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) définissant la stratégie globale d'aménagement, de développement et de préservation du territoire communal, en cohérence avec les autres documents de planification.

Le PADD présente les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la ville pour le renouvellement urbain, la préservation de l'environnement et favorisant la qualité urbaine et architecturale, Il s'articule autour de 4 axes majeurs :

1. La Nature, valeur capitale
2. Un projet novateur en matière d'habitat durable
3. Favoriser le changement des pratiques de mobilité
4. Conforter durablement la dynamique économique de Chambray-Lès-Tours

Le débat sur les orientations du PADD a eu lieu le 14 décembre 2011. Le bilan de la concertation et le projet de PLU ont été arrêtés le 6 février 2013.

Les Personnes Publiques Associées (PPA) et les Services de l'Etat ont été consultés sur le projet arrêté.

Par arrêté municipal n°2013/116/URB du 6 Mai 2013, M. le Maire a prescrit l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme.

Cette enquête publique s'est déroulée du 27 mai 2013 au 28 juin 2013 inclus.

Conformément à l'article L.123-10 du Code de l'Urbanisme, le projet arrêté a été modifié pour tenir compte des observations et avis des personnes publiques associées et des Services de l'Etat d'une part, et des résultats de l'enquête publique d'autre part. C'est ce Plan Local d'Urbanisme adapté et complété que le Conseil Municipal doit maintenant approuver.

I. Sur la consultation des Personnes Publiques Associées

Le projet de PLU a été transmis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration, conformément à l'article L123-9 du code de l'urbanisme. Les personnes publiques associées ont eu à émettre leur avis dans les trois mois qui ont suivi la transmission du projet de PLU arrêté.

Sur les 27 PPA consultées, 14 ont répondu. 10 ont donné un avis favorable ou n'avaient pas d'observations à formuler, et 4 ont formulé des observations (Chambre d'Agriculture, Préfecture, Tour(s) Plus et CDCEA).

II. Sur le déroulement de l'enquête

Par décision du 16 avril 2013, le Tribunal Administratif d'Orléans a désigné Monsieur Paul HOSTACHE en qualité de Commissaire Enquêteur.

M. le Maire a prescrit le 6 Mai 2013 l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme, qui s'est déroulée du 27 mai 2013 au 28 juin 2013 inclus, pendant 33 jours consécutifs.

Au total, 48 personnes ont été reçues lors des permanences. 38 déclarations ou courriers ont été consignés sur le registre et une observation orale a été formulée.

Le 7 juillet 2013, le Commissaire Enquêteur a adressé à la Commune le procès-verbal de synthèse des observations de l'enquête publique et un mémoire en réponse lui a été remis le 23 juillet 2013.

Le 29 juillet 2013, Monsieur HOSTACHE a remis son rapport et ses conclusions.

Il est donné lecture des conclusions et de l'avis du Commissaire Enquêteur sur le projet de PLU :

« De nombreux aspects de ce projet m'ont paru positifs. J'en énumère les principaux.

D'abord, le dossier me semble bien étudié et bien présenté, j'ai même eu l'impression que les élus se sont réellement investis dans ce travail.

Ensuite, le PADD, puis le reste du projet, me paraissent énoncer clairement et motiver correctement les options principales, lesquelles me semblent tout à fait conformes à la loi SRU et au Grenelle de l'environnement :

- *l'arrêt de l'étalement urbain au profit du renouvellement de la ville « sur elle-même » : sur un plan général, je trouve qu'il s'agit là d'une correction certainement nécessaire de certains errements des décennies précédentes partout en France.*
  - *il en découle l'interdiction de l'extension des hameaux. Cette interdiction n'est pas pour autant trop brutale puisqu'il est permis le comblement de « dents creuses » et l'évolution raisonnable du bâti existant. Il est également recherché la préservation du caractère rural de ces hameaux.*
  - *ces dispositions ont pour conséquence de limiter le morcellement rampant des terres agricoles et de minimiser les investissements communaux dans les écarts*
- *une priorité donnée à l'environnement naturel et environnemental, avec notamment le reclassement de 170 ha de terres d'urbanisation future en secteur naturel ou agricole*
- *le soutien de la croissance verte (agriculture péri-urbaine ...)*
- *la recomposition du tissu urbain, avec la création de façades urbaines sur les deux axes principaux de circulation que sont l'Avenue de la République et la Route de Bordeaux : en effet une partie de ces deux grands axes manquaient à mon avis de structure visuelle et je suis heureux des dispositions prises pour palier ce défaut*
- *une meilleure articulation de l'habitat et du développement des transports en commun (la création de façades urbaines dont je parle ci-dessus correspond aussi au futur tracé de la ligne de transport à grand débit en site propre devant desservir l'Hôpital Trousseau)*
- *la création de logements pour faire face à l'accroissement prévisible de la population conformément au PLH (1900 logements supplémentaires d'ici 2030), notamment dans l'éco-quartier de la Guignardière qui me paraît une nouveauté intéressante*
- *la préservation du patrimoine naturel et bâti, en créant une liste de bâtiments et sites à protéger et aussi, dans le même esprit, la conservation de l'identité de 'village' du Centre Bourg autour de l'église et de la mairie : ceci me semble indispensable pour relier la ville à son passé et ainsi lui conserver une âme*
- *la requalification progressive des sites économiques existants, en particulier celui de la Vrillonnerie : ce point me paraît important, afin de rendre ces sites moins 'anonymes'*
- *le développement des services à la personne et activités liées à la santé : la venue de la clinique Vinci a permis, tout à fait judicieusement, de créer et développer tout une dynamique dans le site environnant, lui donnant ainsi une identité 'santé' perceptible dans toute l'agglomération tourangelle : il est judicieux à mon sens de développer cette dynamique*
- *la recherche de la continuité des espaces naturels dans la ville ainsi que la préservation d'une trame verte en particulier au sud de la Commune et l'extension d'autres trames vertes et bleues, ce qui devrait rendre la ville plus agréable à vivre*
- *la préservation et une meilleure gestion de la ressource en eau, notamment, et j'y suis sensible, l'économie des prélèvements dans la nappe du Cénomanien*
- *le développement des liaisons douces et la recherche d'alternatives aux déplacements en voiture, rendant ainsi la vie moins stressante et les transports moins coûteux*
- *la promotion de l'habitat durable.*

Ce projet me semble aussi compatible avec le SCOT de l'Agglomération Tourangelle, le PLH, le PDU...

Dans son mémoire en réponse, la commune considère qu'un certain nombre de demandes ne peuvent pas être exaucées et qu'il convient, dans l'intérêt général, de maintenir le projet – et je partage son analyse :

- *à des fins de constructibilité, une douzaine de particuliers ont demandé la modification de zonage de leur terrain ou la modification du tracé de zonage sur leur terrain : je pense comme la commune que leurs demandes ne sont pas conformes au PADD (ils ne présentent notamment pas les caractéristiques de 'dents creuses')*
- *le propriétaire du Château de la Guignardière conteste le classement en zone N du parc situé en façade principale de son château. La Commune maintient son classement pour la préservation de ce site remarquable. Je considère moi aussi que le parc situé devant la façade principale du château fait partie du même patrimoine bâti que ce dernier, la construction de maisons dans ce jardin me paraîtrait dommageable*
- *des propriétaires indivis d'une parcelle bordant l'accès au domaine de la Branchoire demandent la diminution de la surface classée en N. Comme la Commune, je considère que le projet se doit de protéger la perspective de ce château de la Branchoire depuis l'avenue de la République, d'autant plus qu'il laisse tout de même une surface suffisante pour leur projet de construction*
- *une personne demande le classement en N de deux parcelles voisines de son habitation, mais ne lui appartenant pas : je considère, comme la Commune, que la zone visée fait partie du réaménagement des abords de l'Avenue de la République et qu'il convient en conséquence de maintenir le projet, qui est d'intérêt général*
- *une personne demande que sa parcelle ne fasse pas partie de l'extension AUr de la zone artisanale des Renardières : comme la commune, je considère que cette parcelle est utile à la future extension de la zone artisanale*
- *le propriétaire d'une partie de l'élément bâti n°12 Rue de la Plaine demande le déclassement de sa partie : pour la commune comme pour moi, cette demande ne peut pas être satisfaite car il fait partie intégrante de l'ensemble bâti*
- *de la même façon, je suis pleinement d'accord avec la commune pour ne pas autoriser de constructions dans les Espaces Boisés Classés comme trois personnes le demandent*
- *deux personnes contestent la fixation d'une surface minimale de terrain constructible (1500 m²) dans la plupart des hameaux : elles demandent que ce chiffre soit rabaissé à 800-1000 m². Pour la commune, cette surface minimale se justifie notamment par l'objectif de stopper l'urbanisation des hameaux et de prioriser le renouvellement sur la partie urbaine du territoire (Centre-Ville...).*

  Je souscris à cette position de la Commune, en précisant même que pour le maintien d'une identité rurale des hameaux il faut éviter un morcellement excessif des terrains. Il convient donc que la taille des parcelles constructibles soit à peu près comparable à celle des maisons existantes – 1500 m² me paraît raisonnable.

Par contre l'enquête a permis d'améliorer le projet sur certains points, dont en particulier :

- *le maintien en zone UC des terrains classés en zone commerciale UX Rue des Mesliers, alors qu'ils ne sont pas facilement utilisables par les commerces et artisans de cette zone UX*
- *le règlement apportera des précisions :*
  - *sur l'application de la surface minimale lors des divisions de propriétés*
  - *sur les droits mal connus des propriétaires d'unités foncières comportant une partie non constructible*
- *suite à des interventions, judicieuses à mon avis, d'architectes, de promoteurs et de particuliers, des détails du Règlement ont pu être amendés*
- *suite à une observation de ma part, le Règlement comportera des dispositions pour améliorer les 'anciennes' zones commerciales à la faveur d'opérations privées de réaménagement*
- *l'emplacement réservé n° 31 sera agrandi pour le futur pont sur l'autoroute A 10*

- *une servitude sera rajoutée pour l'héliport de l'Hôpital Trousseau*

- *des dispositions de détail seront rajoutées pour l'autoroute A 10 suite à l'intervention de COFIROUTE (marge de recul par rapport à l'axe de l'autoroute ...) ;*

Un point me parait encore perfectible : les nombreuses règles d'implantation des constructions sont-elles toutes utiles et nécessaires : *les nombreuses règles d'implantation des constructions sont-elles toutes utiles et nécessaires, d'autant plus que l'objectif général est de densifier la ville sur elle-même, conduisant ainsi à des terrains beaucoup plus petits – on risque d'arriver rapidement à des contradictions de règles entre elles ? Certes il s'agit-là d'un chantier long et nécessitant des retours d'expérience ; je suis donc d'avis qu'après quelques temps de rodage, une modification du PLU permette de simplifier ces règles afin de n'en retenir que celles qui sont réellement indispensables.*
Mais je souligne que l'enquête a déjà permis, suite à des observations, de clarifier l'application de certaines règles d'implantation.

En ce qui concerne les Associations :
L'Association AQUAVIT a formulé des observations de détail sur le Règlement, qui seront reprises dans leur majorité. Elle a marqué tout l'intérêt qu'elle a éprouvé à pouvoir lire le dossier sur internet.
L'Association pour la Protection de Chambray demande que soient prises des dispositions pour résoudre le problème récurrent des bouchons aux abords du rond-point de la Ricotière : bien que ce ne soit pas le domaine d'action du PLU, cette observation donnera à la Commune un argument de plus pour que les autorités en charge résolvent ce problème ».

Enfin, le Commissaire Enquêteur souligne que *:*
« L'enquête n'a pas fait ressortir d'opposition de caractère général de la part du public. Il n'y a pas eu de pétition contre le projet ou un aspect du projet ».

Il émet un avis favorable au projet de PLU présenté par la Commune de Chambray-Lès-Tours.

Le rapport et les conclusions ont été transmis à Monsieur le Préfet, à Madame la Présidente du Tribunal Administratif et mis à la disposition du public.

III. <u>Les modifications apportées au projet de PLU suite à l'enquête publique</u>

Elles sont listées en annexe ci-jointe.
Elles concernent une modification de zonage, des modifications du document graphique, l'ajout de documents dans les annexes du PLU. Des détails du Règlement ont pu être amendés sur un certain nombre de points. Et quelques erreurs matérielles ont été prises en compte.

IV. <u>Les modifications apportées au projet de PLU sur la base des avis des Services de l'Etat et PPA</u>

Les avis des Services de l'Etat et des personnes publiques associées ont été joints au dossier d'enquête publique pour une meilleure information du public.

Après examen des observations issues de la consultation des PPA et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, il est proposé au Conseil Municipal de modifier le projet arrêté afin de tenir compte d'un certain nombre de ces remarques. Outre des adaptations mineures visant à améliorer la qualité et la lisibilité du dossier, les modifications sont prises en compte. Elles sont détaillées dans l'annexe ci-jointe.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L123-10 et suivants et R123-24 et suivants,
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 3 Juillet 2008 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme valant révision du Plan d'Occupation des Sols et fixant les modalités de la concertation,
Vu la délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2011 prenant acte du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 6 février 2013 tirant le bilan de la concertation menée dans le cadre de l'élaboration du PLU,
Vu la délibération du Conseil Municipal du 6 février 2013 arrêtant le projet de PLU,
Vu l'arrêté municipal n°2013/116/URBA du 6 mai 2013 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de PLU,
Vu le rapport et les conclusions du Commissaire-Enquêteur en date du 29 Juillet 2013,
Vu l'avis favorable de la Commission « Aménagement du Territoire, Environnement, Urbanisme et Développement Economique » du 3 Septembre 2013,

Considérant que le projet de PLU tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé, conformément à l'article L123-10 du code de l'urbanisme.

Le Conseil Municipal,
Ouï l'exposé de Mme RIOLET,

PAR 25 VOIX POUR ET 7 VOIX CONTRE (Mme GAULTIER-BRAULT, Mme CHAMPIGNY M-M, M. ROLQUIN, M. FINELLO, Mme LHERITIER, M. MERCIER et Mme DANINOS)

- **APPROUVE** le Plan Local d'Urbanisme de la commune présenté en annexe et intégrant les modifications listées en pièce jointe,;

- **PRECISE** que :
  - conformément à l'article L 123-10 du code de l'urbanisme, le PLU est tenu à la disposition du public en mairie de Chambray-Lès-Tours (aux services techniques – 73 avenue de la République) et à la Préfecture aux heures et jours habituels d'ouverture,
  - conformément à l'article L 123-12, la présente délibération et les dispositions engendrées par le PLU, seront exécutoires à l'issue d'un délai d'un mois suivant sa réception par le Préfet et l'accomplissement des mesures de publicité.

- **PRECISE** que la présente délibération fera l'objet :
  - d'un affichage en mairie pendant un mois,
  - d'une publication au recueil des actes administratifs,
  - d'une mention insérée dans un journal diffusé dans le département.

- **DIT** qu'un exemplaire de la présente sera adressé :
  - à M. le Préfet d'Indre-et-Loire,
  - aux services municipaux concernés : Aménagement du Territoire et Urbanisme.

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits et
les Membres présents ont signé au registre.
Pour extrait conforme :

Le Maire,



C. GATARD

- Liste des modifications apportées au projet arrêté -

Les modifications apportées au projet de PLU suite à l'enquête publique

- Les terrains situés en cœurs d'îlots entre l'avenue du Grand Sud et la rue des Mesliers, au Sud de la rue de la Grenouillère sont rattachés à la zone UC (zone d''habitat à dominante individuelle) et non pas en UX (zone d'activités),
- La représentation graphique de l'emplacement réservé n°31 est corrigée en ajoutant la portion située sur l'emprise du futur pont de l'A10.
- Les marges de recul des constructions sont corrigées au plan graphique :
  - La marge de recul par rapport à la bretelle de péage de l'A10 au Sud du hameau de la Thibaudière est ramenée à 30 m comme mentionné dans le règlement.
  - La marge de recul par rapport à l'axe de l'A10 sur le site de la Porte des Arts est modifiée en imposant un recul de 5 m des limites de propriété.
  - Le plan graphique est complété en soulignant la marge de recul de 40 m par rapport à l'axe de l'autoroute A10 en limite de la Vrillonnerie Ouest.
  - L'alignement obligatoire des constructions entre la rue de la Cour et le carrefour de la Branchoire, est corrigé à 10 m, en cohérence avec le bâti existant.
- Le repérage du linéaire de haies identifié au plan graphique au titre du L123-1-5-7è le long du chemin des Agneaux et du CR n°1 est corrigé.
- L'arrêté préfectoral du 17/10/2000 relative à la servitude aéronautique de l'hélistation, ainsi que le plan de l'aire d'envol côté, sont intégrés dans les annexes.
- le décret ministériel n°2011-1963 du 23 décembre 2011 concernant l'aménagement à deux fois trois voies de l'autoroute A10 est intégré en annexe.

Des détails du Règlement ont pu être amendés :

- Règlement UC :
  - Article 6 : les abris de jardin sont autorisés à une distance minimum d'un mètre des limites des voies douces, au lieu d'un recul obligatoire de 3 m minimum, à condition qu'ils soient dissimulés par un traitement paysager.
  - Article 10 : la rédaction est complétée autorisant une hauteur maximale des constructions de gabarit rez de chaussée et deux étages en façade de la rue Mansart, sur cet espace ouvert sur le Parc de la Branchoire et l'école d'infirmière, avec des hauteurs décroissantes tenant compte du bâti environnant.
  - L'article 13 est complétée afin de prévoir des écrans boisés ou arbustifs en limite des zones à dominante d'activités.
- Règlement UD :
  - La rédaction de l'article 12 est modifiée : l''obligation de réaliser 75% des emplacements de stationnement dans l'emprise des bâtiments s'applique uniquement pour l'habitat. Les aires de stationnement sont intégrées ou masquées par un aménagement qualitatif.
- Règlement UH :
  - Il est supprimé à l'article 2 la référence aux installations classées ou constructions à usage de bureaux, commerces et hébergements hôteliers, en autorisant seulement les activités dont la présence se justifie dans la zone et n'ajoutant pas de nuisances pour le voisinage,
- Règlement UX :
  - Les articles 11 (façades et toitures) et 13 (aires de livraison) sont complétés en reprenant des éléments qualitatifs du sous-secteur UXb (zone de la Petite Madelaine).
- Règlement Ah – article 2 : la notion « de type gîte » est supprimée.
- Règlements UA, UC, UD, UDa, US, N et Nl – articles 10 et 13 : les contraintes de hauteurs des bâtiments et des végétaux dans les cônes d'approche et de décollage sont mentionnées.
- Règlements UH, UCc et UCd – article 5 : il est précisé que pour toute nouvelle construction la surface minimum des terrains s'applique à chaque terrain issu d'une division, que ce soit dans une opération d'aménagement ou de division de propriété.

- Règlements UA, UB, UD et UF – article 10 : il est autorisé pour favoriser la qualité esthétique des attiques :
  - un retrait des attiques sur deux façades minimum uniquement
  - un attique sur plusieurs niveaux
- Article 13 des règlements : il est rappelé les obligations des propriétaires inhérentes aux Espaces Boisés Classés (Article L130-1 du code de l'urbanisme : interdiction des défrichements ; coupes et abattage d'arbres soumis à autorisation...)

La prise en compte d'un certain nombre d'erreurs matérielles :

- L'article 12 des règlements UC et UH est corrigé :
  - Pour les logements locatifs financés par l'Etat : une place par logement
- Le règlement UD est corrigé :
  - Article 7 : le schéma est corrigé pour le mettre en conformité avec la règle écrite (un recul minimum égal à la ½ hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres en limites latérales et un recul minimum égal au 2/3 de la hauteur avec un minimum de 6 mètres en fond de parcelle)
  - Article 10 : la hauteur minimale s'applique aussi le long de l'avenue du Grand Sud.
- L'article 4 du règlement de la zone UX est modifié : le débit de fuite vers le réseau d'eaux pluviales ne peut dépasser 5l/s/ha pour la Zone Industrielle n°1 et les zones d'activités de la Papoterie et des Barillers, conformément au zonage d'assainissement des eaux pluviales.
- Sur le rapport de présentation (4ème partie – Explication des choix) : Le tableau des surfaces du POS (p.34) est corrigé sur la base du système d'information géographique de la DDT 37.

Les modifications apportées au projet de PLU sur la base des avis des Services de l'Etat et PPA

Points essentiels à améliorer, identifiés dans l'avis de synthèse des Services de l'Etat :

- Mise en cohérence du règlement du secteur de la Guignardière (AUg) avec les objectifs et principes d'aménagement soulignés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, pour une traduction optimale de ces principes, notamment sur les règles d'implantation des constructions.
- Le rapport de présentation est complété :
  - Il est souligné dans l'estimation des besoins en logements que les chiffres diffèrent dans les pièces du dossier selon que sont exprimés des potentialités ou des besoins.
  - plusieurs corrections sont apportées à des chiffres erronés et des imprécisions dans la 4ème partie du diagnostic du PLU consacrée à l'habitat.
- Le plan des Servitudes d'Utilité Publique est complété :
  - en complétant la servitude de protection contre les perturbations électromagnétiques (PT1) avec les cercles de rayon 1000 mètres et 3000 mètres omis,
  - en supprimant l'emprise de la LGV SEA qui n'est pas encore grevée de la servitude relative aux chemins de fer (T1).
  - Des rectifications sont faites sur la servitude liée aux chemins de fer (T1) et sur la servitude aéronautique (T5).

Points essentiels modifiés à la demande des autres Personnes Publiques Associées :

- Le détail des zones N, Nh, A, Ad et Ah est précisé sur le tableau des surfaces des zones du rapport de présentation.
- Plusieurs articles du règlement de la zone agricole (A) sont complétés et modifiés :
  - Article 4 : il est précisé que le branchement en eau potable sur le réseau public est obligatoire, s'il existe, pour toute construction à usage d'habitation et pour les autres constructions et installations qui le requièrent.
  - Article 9 : en secteur Ad, les constructions sont limitées à 50% de l'emprise au sol existante.
  - Article 11 : sont autorisés pour les bâtiments agricoles des pentes de toitures compris entre 30° à 45° (et non de 40° à 45°).
- Il est ajouté à l'article 2 du règlement de la zone naturelle (N) sur les affouillements ou exhaussements de sols autorisés, que sont compris aussi ceux nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

037-243700754-20190116-A201915-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/01/2019
Affichage : 14/01/2019

République Française **Département d'Indre-et-Loire**

Tours métropole Val de Loire

PRÉFECTURE D'INDRE-ET-LOIRE
-8 AOUT 2019
COURRIER

ARRÊTÉ N° 2019/ 15

Objet :

MISE A JOUR DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHAMBRAY-LES-TOURS

Le Président de la métropole Tours Métropole Val de Loire,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-60, R.151-51, R.151-52 et R.153-18,

Vu la délibération du Conseil Municipal de CHAMBRAY-LES-TOURS du 18 septembre 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de Tour(s)plus en date du 02 mai 2016 approuvant l'extension de ses compétences notamment en matière de PLU,

Vu l'arrêté préfectoral du 03 août 2016 portant modification statutaire de Tour(s)plus et lui transférant notamment la compétence en matière de PLU,

Vu le décret n°2017-352 du 20 mars 2017 portant création de la métropole Tours Métropole val de Loire,

Vu la délibération du Conseil Métropolitain en date du 27 février 2017 décidant d'instaurer le droit de préemption urbain simple sur les zones urbaines et à urbaniser, et notamment sur la commune de CHAMBRAY-LES-TOURS,

Vu la délibération du Conseil métropolitain du 17 décembre 2018 modifiant les périmètres et délégations du droit de préemption urbain, et notamment sur la commune de CHAMBRAY-LES-TOURS,

Considérant que les dispositions de l'article R.151-52-7° du Code de l'urbanisme stipulent que les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini doivent figurer en annexe au Plan Local d'Urbanisme,

ARRÊTE

ARTICLE 1er :
Le plan des secteurs de droit de préemption urbain définis par la délibération du Conseil Métropolitain en date du 17 décembre 2018 est annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHAMBRAY-LES-TOURS.

ARTICLE 2 :
Le présent arrêté sera affiché en Mairie pendant un mois.

ARTICLE 3 :
Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours dans un délai de deux mois à compter de la date de notification pour le bénéficiaire et à compter de l'affichage pour les tiers devant le tribunal administratif d'ORLEANS - 28 rue de la Bretonnerie - 45007 ORLEANS Cedex 1.

ARTICLE 4 :
Le Directeur général des services de Tours Métropole Val de Loire et le Maire de CHAMBRAY-LES-TOURS sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté, qui sera transcrit sur le registre des arrêtés de la Métropole et dont ampliation sera adressée à Madame la Préfète d'Indre-et-Loire.

Fait à Tours, 15 JAN. 2019

Le Vice-Président délégué

Tours Métropole Val de Loire

Christian GATARD

Chambray lès-Tours

DEPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE

CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 8 DECEMBRE 2016

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL N°2016/12/23

DATE DE CONVOCATION
01/12/2016

DATE D'AFFICHAGE
01/12/2016

L'AN DEUX MILLE SEIZE, LE 8 DECEMBRE A VINGT HEURES,
le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de **M. GATARD Christian**, Maire.

Mme TAILLANDIER-SCHMITT Anne est élue secrétaire de séance.

NOMBRE DE CONSEILLERS	
EN EXERCICE	33
PRESENTS	27
VOTANTS	32

PRÉSENTS

M. GATARD Christian, Mme LAUNAY Michèle, M. VALLÉE Didier, Mme MONMARCHE-VOISINE Agnès, M. GUILLARD Jean-François, Mme RIOLET Murielle, M. JOSELON Jacques, Mme LABRANDE Nicole, M. GADRAT Antoine, M. SCAVINER Yves, Mme DUGUET Véronique, Mme HALLARD Claudie, M. SARR Abdoulaye, Mme CHAMPIGNY Sylvaine, M. GENTILHOMME Jacques, M. COUILLANDEAU Jean-Michel, Mme ENCRINE Eloïse, M. RUSSEAU Guy, Mme DAUMAIN Marie-Agnès, Mme GRAMMONT Christine, M. TESTU Laurent, Mme TAILLANDIER-SCHMITT Anne, M. BORDAS Laurent, M. LAMY Laurent, Mme DANINOS Sandrine, Mme CHAMPIGNY Marie-Martine et M. ROLQUIN Michel.

RESULTATS DU VOTE	
VOIX POUR :	28
VOIX CONTRE :	-
ABSTENTIONS	4

ABSENTS ET EXCUSÉS AYANT DONNÉ POUVOIR

M. BERTRAND Louis	à M. GADRAT Antoine
M. BARON Philippe	à Mme LABRANDE Nicole
Mme KOSTRZEWA Florence	à M. GATARD Christian
M. DOMISE Gérard	à M. SCAVINER Yves
Mme GAULTIER-BRAULT Geneviève	à M. BORDAS Laurent

ABSENTE
Mme LHERITIER Florence

OBJET

URBANISME

Approbation de la révision allégée n°1 du plan local d'Urbanisme

CERTIFIE EXECUTOIRE
LE : 16 DEC. 2016
REÇU EN PREFECTURE
LE : 16 DEC. 2016
PUBLIE OU NOTIFIE
LE : 15 DEC. 2016

Le Maire

C. GATARD

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

037-213700503-20161216-DEL2016-12-23-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/12/2016

Monsieur VALLEE, Adjoint au Maire délégué à l'Urbanisme et au Développement économique, rappelle les objectifs initiaux de la révision :

- Corriger des parcelles ou parties de parcelles classées en zone Naturelle lors du passage du POS au PLU en 2013, considérant que le projet de PLU prévoyait une délimitation différente ou encore que la parcelle supportait une construction (Rue Mansart ; Hameau de la Madelaine ; Secteur de la Vrillonnerie)

- Assurer une meilleure protection des éléments du patrimoine naturel et bâti remarquables identifiés de la commune en prenant en outre des mesures de classement « non aedificandi ».

- Compléter les règles en matière de division et lotissements, afin de permettre des divisions parcellaires tout en préservant le caractère rural et paysager des hameaux.

- Mettre en zone d'habitat une habitation existante classée en zone d'activités et changer la vocation des terrains situés entre la rue des Petites Maisons au Nord et la station Total au Sud, entre l'avenue du Grand Sud à l'Ouest et la limite du secteur résidentiel à l'Est, en lui donnant une vocation exclusivement d'habitat tout en préservant une large bande paysagère en bordure de l'avenue du Grand Sud.

- Favoriser le développement des transports en commun par la réalisation d'un arrêt bus et d'un accès piétonnier rue de la Fourbisserie, nécessitant de créer un emplacement réservé sur une emprise privée.

- Compléter dans le rapport de présentation « 4ème partie-Explication des choix » la justification des règles édictées relatives aux antennes de téléphonie mobiles.

- Préciser les règles du P.L.U afin de valoriser notre espace naturel et agricole péri-urbain à l'entrée Est de la commune et permettre l'installation de nouveaux exploitations, en autorisant l'installation de serres agricoles.

L'ENQUETE PUBLIQUE : elle s'est déroulée du 06 septembre au 06 octobre 2016 inclus.

Trois permanences ont été assurées. Le registre d'enquête comporte 16 observations.

Le Commissaire Enquêteur a remis son rapport, ainsi que ses conclusions et son avis favorable. Il indique que *« la majorité des observations et courriers se rapporte à des questions liées à la réalisation d'une opération d'ensemble rue Mansart. A ce sujet, la mairie a répondu favorablement aux attentes des riverains concernés. Les autres observations revêtent un caractère plus personnel en ce qu'ils sont l'expression d'intérêts individuels ».*

Ainsi, les demandes nouvelles de constructibilités formulées pendant l'enquête publique en ce qu'elles n'intègrent pas les objectifs de la révision allégée, ne sont pas prises en compte.

De la même façon, la demande particulière formulée, visant à permettre la construction d'annexes en zone naturelle (N) à proximité d'une habitation existante, implique la création d'un sous-secteur spécifique. Tout en y étant favorable, elle n'est pas retenue au stade de la présente procédure, n'intégrant pas les objectifs prescrits.

Le Commissaire enquêteur précise qu' « *aucune observation ne remet fondamentalement en cause les objectifs de la révision* ». Il souligne :

✓ La nécessité des dispositions prises pour redéfinir les limites des zones naturelles et constructibles rue Mansart à proximité du château de la Branchoire.

Il est proposé sur ce point d'amender le projet de révision allégée afin de prendre en considération une observation formulée dans le cadre de l'enquête publique sur la rédaction des règles spécifiques à la zone UCe en matière d'aspect des constructions et aménagement des abords (articles UCe-11).

✓ La logique de la modification de zonage pour une maison classée par erreur en zone Naturelle.

✓ La compréhension des risques liés à la modification des zones AUv (zone à urbaniser de la Vrillonnerie) et UX (zone d'activités économiques) afin d'intégrer des parcelles de 2 250 m² et 11 500 m² initialement classées en zone naturelle (N).

Le commissaire enquêteur souligne qu'une solution satisfaisante peut être trouvée pour reprendre les remarques exprimées par la Chambre d'agriculture et la Direction Départementale des Territoires lors de l'examen conjoint.

Il est proposé sur ce point d'amender le projet de révision allégée afin de garantir la prise en compte de la trame verte existante en complétant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de faire de la trame verte un élément de composition du projet de développement économique de ces secteurs.

✓ La possibilité de divisions parcellaires en préservant le caractère rural des hameaux.

✓ Le besoin d'accroître la protection d'un grand nombre d'éléments du patrimoine sur toute la commune

Il est proposé sur ce point d'amender le projet de révision allégée afin de tenir compte d'une observation formulée dans le cadre de l'enquête publique et préciser clairement sur le plan de zonage et dans le rapport de présentation (partie 3) le périmètre de la zone non aedificandi proposée rue Philippe Maupas afin de préserver les perspectives de vues depuis le domaine public vers la ferme Marsin, identifiée au titre du patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur.

✓ Les dispositions relatives au renouvellement urbain, notamment par la transformation des terrains entre l'avenue du Grand Sud et la rue des Petites Maisons en zone d'habitat.

Une demande a été formulée dans le cadre de l'enquête publique afin de permettre sur ce secteur une hauteur totale des constructions de 12 mètres, au lieu de 9 mètres actuellement. **Cette demande impactant le projet de révision allégée tel qu'il a été arrêté, il est proposé de suivre l'avis du commissaire enquêteur et de ne pas la retenir à ce stade de la procédure.**

✓ Le besoin d'aménager un arrêt de bus avec un accès piétonnier et PMR.

✓ Les précisions se rapportant aux infrastructures agricoles de la zone Ap (zone agricole avec intérêt paysagé fort).

✓ La demande de la Direction Départementale des Territoires afin de supprimer la référence au site du « lac de Rillé » inscrit dans le réseau Natura 2000, qui n'impacte pas la commune au regard de son éloignement géographique.

Il est proposé d'amender le projet de révision allégée afin de corriger cette référence au site du « Lac de Rillé » dans le rapport de présentation du dossier du Plan Local d'Urbanisme et par la même occasion de corriger deux autres erreurs relevées par le commissaire enquêteur :

- **Le rapport de présentation page 26 indique « dans le secteur UCe ». Il s'agit d'une erreur de rédaction. Il faut bien lire dans le secteur Nk.**
- **Le projet de révision propose de reclasser une parcelle en zone AUv, et non pas en zone Aux comme indiqué au paragraphe 2.3 dernière phrase page 28 du document.**

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.132-7 et L.132-9, L153-16 et suivants, L. 153-31 et suivants, L. 153-34, L. 153-21 et suivants, R.153-8 à R.153-10, R. 153-11 et suivants, R.153-20 et R.153-21,
VU le Code de l'Environnement, et notamment ses articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants, relatifs aux enquêtes publiques,
VU l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme,
VU le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme,
VU la délibération du Conseil Municipal en date du 18 septembre 2013 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme,
VU la délibération du Conseil Municipal n° 2015/03/32 en date du 26/03/2015 ayant approuvé la modification n°1 du Plan local d'urbanisme,
VU la délibération du conseil municipal n°2015/07/21 en date du 09/07/2015 procédant au lancement de la révision allégée n°1 du P.L.U et définissant les modalités de la concertation,
VU la délibération du conseil municipal n° 2015/10/13 en date du 08/10/2015 apportant des précisions et compléments à la délibération du Conseil Municipal du 09/07/2015,
VU l'arrêté préfectoral du 3 Mars 2016 dispensant la révision allégée n°1 d'évaluation environnementale suite à la saisine de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Centre-Val-de-Loire en tant qu'autorité environnementale,
VU la délibération du conseil municipal n°2016/07/08 en date du 07/07/2016 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme,
VU les notifications du dossier de révision allégée n°1 à l'Etat et aux Personnes Publiques Associées et l'examen conjoint menée le 23/08/2016,
VU l'ordonnance en date du 28/07/2016 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans désignant Monsieur Jean-Louis METERREAU, adjudant-chef de gendarmerie en retraite, en qualité de Commissaire Enquêteur titulaire, et Monsieur Pierre-Louis MINIER, officier de gendarmerie en retraite, en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant,
VU l'arrêté municipal n°2016/419/URB en date du 09/08/2016 soumettant le projet de révision allégée n°1 à enquête publique,
VU l'enquête publique qui s'est déroulée sur 31 jours consécutifs du 6 septembre 2016 au 6 octobre 2016,
VU le rapport et les conclusions ci-annexés du commissaire enquêteur en date du 3 novembre 2016, émettant un avis favorable sans réserves au projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Chambray-Lès-Tours,
VU l'avis favorable de la commission Urbanisme, Développement Economique et Logement du 6 décembre 2016,

Le Conseil Municipal
Ouï l'exposé de M. VALLÉE,
PAR 28 VOIX POUR ET 4 ABSTENTIONS

➢ **APPROUVE** la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme ainsi amendée et annexée à la présente délibération.

➢ **PRECISE** que, conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du code de l'urbanisme,

o La présente délibération fera l'objet, d'un affichage en mairie durant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. La délibération sera aussi publiée au recueil des actes administratifs.
Ces formalités de publicité mentionnent le ou les lieux où le dossier peut être consulté.
o Le dossier de révision allégée approuvé est tenu à la disposition du public, au service urbanisme, aux jours et heures habituels d'ouverture.

➢ **DIT** qu'en exemplaire de la présente sera adressé :
- à M. le Préfet d'Indre-et-Loire,
- aux services municipaux concernés : Urbanisme et Direction Générale.

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits et
les Membres présents ont signé au registre.
Pour extrait conforme :



Le Maire,

C. GATARD

DEPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE

CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 7 JUILLET 2016

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL N°2016/07/05

DATE DE CONVOCATION	**30/06/2016**
DATE D'AFFICHAGE	**30/06/2016**

L'AN DEUX MILLE SEIZE, LE SEPT JUILLET A VINGT HEURES,
le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de **M. GATARD Christian**, Maire.

Mme ENCRINE Eloïse est élue secrétaire de séance.

NOMBRE DE CONSEILLERS	
EN EXERCICE	**33**
PRESENTS	**26**
VOTANTS	**33**

PRÉSENTS

M. GATARD Christian, Mme LAUNAY Michèle, M. VALLÉE Didier, Mme MONMARCHÉE-VOISINE Agnès, M. GUILLARD Jean-François, Mme RIOLET Murielle, M. JOSELON Jacques, Mme LABRANDE Nicole, M. GADRAT Antoine, M. SCAVINER Yves, Mme DUGUET Véronique, Mme HALLARD Claudie, M. BARON Philippe, M. SARR Abdoulaye, Mme CHAMPIGNY Sylvaine, Mme KOSTRZEWA Florence, M. GENTILHOMME Jacques, M. COILLANDEAU Jean-Michel, Mme ENCRINE Eloïse, M. RUSSEAU Guy, M. DOMISE Gérard, Mme GRAMMONT Christine, M. BORDAS Laurent, Mme GAULTIER-BRAULT Geneviève, , Mme CHAMPIGNY Marie-Martine, Mme LHERITIER Florence

RESULTATS DU VOTE	
VOIX POUR :	**26**
VOIX CONTRE :	**4**
ABSTENTIONS	**3**

ABSENTS ET EXCUSÉS AYANT DONNÉ POUVOIR

M. BERTRAND Louis à M. GADRAT Antoine,
Mme COULON Nathalie à Mme LAUNAY Michèle,
Mme LEREBOURG Delphine à Mme HALLARD Claudie,
Mme DAUMAIN Marie-Agnès à M. JOSELON Jacques,
Mme DANINOS Sandrine à M. BORDAS Laurent,
M. LAMY Michel à Mme GAULTIER-BRAULT Geneviève,
M. ROLQUIN Michel à Mme CHAMPIGNY Marie-Martine

CERTIFIE EXECUTOIRE
LE :
REÇU EN PREFECTURE
LE :
PUBLIE OU NOTIFIE
LE :

Le Maire

C. GATARD

OBJET

URBANISME

Eco-quartier de la Guignardière : Approbation de la modification n°2 du PLU

Monsieur VALLEE, Adjoint au Maire délégué à l'Urbanisme et au Développement économique, rappelle à l'Assemblée que le Plan Local d'Urbanisme adopté le 18/09/2013 a fait l'objet d'une première modification approuvée le 26/03/2015.

La ville de CHAMBRAY-LES-TOURS a engagé une procédure de modification n°2 de son PLU en vue de :

1 Modifier le document graphique de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n'est pas modifiée textuellement, seul le document graphique est repris afin d'assurer une meilleure intégration de la coulée verte et de la trame verte. Ainsi sont mieux représentés les principes d'aménagement existants ou à mettre en place.

2. Ouvrir à l'urbanisation de la zone AUG correspondant au site du futur éco quartier

Ce site est actuellement en zone AUg du PLU, qui prévoit une urbanisation résidentielle, intégré dans un vaste espace paysager. Elle est située en continuité du tissu urbain existant et constitue la limite d'urbanisation en préservant ainsi l'espace agricole et urbain qui constitue 60% du territoire.

La zone ne dispose pas actuellement des équipements suffisants dans son intégralité, ceux-ci seront réalisés à brève échéance de manière à réaliser l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

Ainsi que cela est développé dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le site de la Guignardière est un secteur stratégique de développement de la commune. Situé en continuité directe de l'urbanisation de JOUE-LES-TOURS et de CHAMBRAY-LES-TOURS, il est la seule extension urbaine de la commune de CHAMBRAY-LES-TOURS. Affiché dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme, il permet de stopper l'étalement urbain et entend respecter les préconisations du SCOT, à savoir construire au minimum 65 % de logements nouveaux dans les tissus existants et au maximum 35 % en extension.

Les objectifs du secteur sont :

- Aménager un quartier mixte, durable et intégré à son environnement ;
- Contribuer à la mixité sociale et générationnelle de la ville ;
- Offrir un programme varié en typologie de logement à coût maîtrisé ;
- Intégrer des services de proximité au sein d'un quartier à dominante résidentielle ;
- Réduire la place et l'usage de l'automobile au profit des autres modes et fonctions ;
- Faire de la trame végétale un élément structurant du quartier, en préservant le patrimoine naturel préexistant et en renforçant les continuités paysagères et écologiques reliant les espaces agricoles et naturels voisins ;
- Aménager des espaces verts conciliant préservation de la biodiversité, gestion alternative des eaux pluviales et accueil de la population (aire de jeux et espace de détente, jardins familiaux, découverte de la nature et des activités agricoles, animations, etc.) ;
- Privilégier les formes urbaines compactes s'intégrant dans le site et son environnement ;
- Concevoir des espaces et des bâtiments économes en ressources naturelles et adaptés au changement climatique.

3. Modifier le règlement de la zone AUg afin de l'adapter au projet d'éco quartier

En ouvrant la zone AUg à l'urbanisation, il convient d'établir un règlement conforme aux enjeux et objectifs du projet. A cet effet, il reprend :

- La labellisation « éco quartier » prévue pour l'ensemble de l'opération.
- Le gabarit et la hauteur des constructions ainsi que les éléments d'implantation.

- La gestion des eaux pluviales avec définition d'un débit de fuite qui répond aux préconisations du SDAGE de 2016-2021 et du dossier Loi sur l'eau.
- Les règles instaurant une architecture novatrice et contemporaine ;
- Les règles imposant 40% de la superficie du futur éco quartier dédié aux espaces verts.
- Les règles prescrivant la prise en compte des performances énergétiques (constructions bioclimatiques, passives...).
- Les règles prescrivant la prise en compte des mobilités et différents modes alternatifs des transports.
- Les règles imposant 25% de logement sociaux conformément au Schémas de Cohérence Territoriale et au Programme Local de l'Habitat.
- Les raccordements aux différents réseaux (eaux usées, de pluies, réseaux de communication...)
- Les obligations en matière de stationnement.
- Les obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux et plantation.

4. Modifier les limites de la zone AUg et UC

- La limite entre la zone AUg et la zone UC doit être redéfinie afin d'intégrer en zone UC des parcelles qui étaient déjà desservies en réseaux et donc immédiatement urbanisables et de manière à ce que le périmètre de la zone AUg corresponde à l'opération d'aménagement du futur éco quartier de la Guignardière.

Le choix de la procédure de modification respecte les dispositions des articles L153-36 et L13-41 du code de l'urbanisme.

L'ENQUETE PUBLIQUE :

L'enquête publique s'est déroulée du 21 mars au 21 avril 216 inclus.

Trois permanences ont été assurées. Au cours de la période d'enquête, huit passages ont été consignés sur le registre. Seulement six personnes ont émises des observations.

Le Commissaire Enquêteur a classé ses 6 observations sous quatre rubriques : des manifestations de satisfaction, des points de détail, des questions qui concernent l'ensemble du projet, des observations sur le raccordement des voies de circulation entre le futur quartier et les quartiers voisins.

Plus précisément concernant le PLU et son règlement, deux remarques numérotées 21 et 22 par le commissaire enquêteur, portent sur les points suivants.

21 : les bornes de rechargement pour les voitures électriques :

« *Une observation concerne l'article 12 du document et plus particulièrement l'alinéa 12.8. Elle appelle une précision : les bornes électriques à usage public seront-elles implantées à hauteur d'une borne pour 25 places de stationnement ou à hauteur d'une borne à partir de 25 places de stationnement?* »

22 : Le périmètre de la zone AUg et Uc

« *Une autre observation interroge pour savoir si tous les terrains (parcelles) de la zone AUg sont dans le périmètre du permis d'aménager du futur éco quartier.* »

Monsieur le Maire a formulé des observations dans le cadre de l'enquête, dans lesquelles il est rappelé que les choix en faveur des circulations douces et d'une densification modérée de l'habitat. Il précise en réponse aux observations formulées pour les points 21 et 22 que :

- Pour les bornes de rechargement des voitures électriques : L'article 12 du règlement du PLU tel qu'il est proposé dans la modification n°2 du PLU vise les obligations imposées en matière de stationnement. Son alinéa 12.8 vise plus particulièrement les bornes de stationnement électrique. A ce titre, il est prescrit une borne pour 25 places de stationnement et non pas une borne à partir de 25 places de stationnement afin d'optimiser le développement des véhicules électriques et offrir les

capacités de chargement nécessaire. Cette impression sera corrigée et l'article 12 modifié pour en tenir compte.

- Pour le périmètre de la zone AUg et Uc : Toutes les parcelles de la zone AUg ne sont pas dans le périmètre du permis d'aménager du futur éco quartier. A ce titre, il n'est pas nécessaire de les maintenir dans la zone AUg. Ainsi les parcelles hors PA seront reclassées en zone Uc, et à ce titre les limites entre les zones AUg et Uc redéfinies.

Le Commissaire Enquêteur a remis son rapport, en date du 24 mai 2016 ainsi que ses conclusions et avis. Il souligne que le rapport de présentation de la modification n°2 du PLU et ses annexes remplissent les objectifs du PLU fixés par la commune, avec quelques précisions de rédaction à apporter à la modification proposée. Il souligne la priorité mise dans l'ensemble du projet sur l'intégration environnementale tant en ce qu'elle concerne la gestion des espaces naturels, la jonction de l'environnement végétal et des milieux artificialisés et des espaces construits. Il souligne aussi le soin nécessaire à apporter aux voiries limitrophes en couture du futur éco quartier, comme enjeu protection de l'environnement, qui devra être suivie avec attention et être pris en compte dans les révisions et modifications ultérieures du PLU.

En conclusion, le Commissaire Enquêteur a émis un avis favorable à la modification n°2 du PLU, en précisant le soin à apporter aux voiries limitrophes et à la prise en compte de leur suivi dans les différentes évolutions du PLU.

Il est proposé d'intégrer les deux remarques (cf points 21 et 22) émises dans le cadre de l'enquête publique.

- Pour le périmètre de la zone AUg et UC : Certaines parcelles desservies en réseau avaient déjà été intégrées en zone UC. Toutefois, d'autres parcelles étaient restées dans le périmètre de la zone AUg alors qu'elles sont elle aussi suffisamment desservies en réseaux pour être ouvertes directement à l'urbanisation et ne nécessitent pas d'équipement supplémentaire.
  A ce titre, et au vu des observations formulées la limite entre les zones AUg et Uc est modifiée à fin que seules les parcelles non encore suffisamment desservies en réseaux nécessaires à l'urbanisation soient dans le périmètre de la zone AUg.

- Pour l'article 12 alinéa 12.8 du règlement de zone modifié en ce qu'il concerne les bornes de rechargement pour les véhicules électriques : La formulation initialement proposée n'étant pas suffisamment précise comme en témoigne l'observation formulée pendant l'enquête publique, une nouvelle rédaction de l'article 12 alinéa 12.8 en ce qu'il concerne les bornes de rechargement pour les véhicules électriques est retenue : Des bornes électriques à usage public seront implantées à hauteur d'une borne à partir de vingt-cinq places de stationnement

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L153-36 et suivants et L153-41 et suivants,
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 18/09/2013 ayant approuvée le Plan Local d'Urbanisme,
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 26/03/2015 ayant approuvée la modification n°1 du PLU,
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 21/05/2015 justifiant de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation et de la faisabilité opérationnelle du projet dans la zone AUg,
Vu l'arrêté municipal n°2016/037/URB en date du 15/01/ 2016 prescrivant la modification n°2 du PLU,
Vu l'arrêté municipal n°2016/127/URB en date du 04/03/2016 soumettant à l'enquête publique la modification n°2 du PLU,
Vu l'ordonnance du 03/02/2016 du Président du Tribunal Administratif d'Orléans désignant M François BEL en qualité de Commissaire Enquêteur titulaire, et M Jean-Paul GODARD en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant,
Vu la notification du projet de modification n°2 du PLU et de ses annexes aux personnes publiques associées,
Vu le projet de modification ainsi que ses annexes, soumis à l'enquête publique,
Vu l'avis des personnes publiques associées,

Vu le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur,
Vu l'avis favorable de la commission Urbanisme, Développement Economique et Logement du 12 avril 2016,
Considérant que la modification n°2 du PLU telle qu'elle est présentée au Conseil Municipal, et intégrant deux remarques présentées durant l'enquête, est prête à être approuvée, conformément au Code de l'Urbanisme.
Considérant que les modifications apportées répondent aux demandes et observations formulées et qu'elles ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme qui a été soumis à enquête publique.

Le Conseil Municipal
Ouï l'exposé de M. VALLÉE

PAR 26 VOIX POUR, 4 CONTRE ET 3 ABSTENTIONS

- **APPROUVE** le projet de modification n° 2 du PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération,

- **PRECISE** que, conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme,
  - La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois. La mention de cet affichage sera, en outre, inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. La délibération sera aussi publiée au recueil des actes administratifs,
  - Le Plan Local d'Urbanisme modifié est tenu à la disposition du public en mairie de CHAMBRAY-LES-TOURS et à la Préfecture aux heures et jours habituels d'ouverture.

- **DIT** qu'un exemplaire dela présente sera adressé :
  - à M. le Préfet d'Indre et Loire,
  - aux services municipaux concernés : le Service Urbanisme et à la Direction Générale des Services.

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits et
les Membres présents ont signé au registre.
Pour extrait conforme :

Le Maire,

C. GATARD

Chambray lès-Tours

DEPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE

CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 21 MAI 2015

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL N°2015/05/15

DATE DE CONVOCATION	**13/05/2015**
DATE D'AFFICHAGE	**13/05/2015**

L'AN DEUX MILLE QUINZE, LE 21 MAI A VINGT HEURES,
le Conseil Municipal, légalement convoqué,
s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de **M. GATARD Christian**, Maire.

Mme LEREBOURG Delphine est élue secrétaire de séance.

NOMBRE DE CONSEILLERS	
EN EXERCICE	**33**
PRESENTS	**24**
VOTANTS	**32**

ETAIENT PRESENTS

M. GATARD Christian, Mme LAUNAY Michèle, M. VALLEE Didier, M. GUILLARD Jean-François, M. JOSELON Jacques, Mme DUGUET Véronique, M. BERTRAND Louis, Mme HALLARD Claudie, M. BARON Philippe, M. SARR Abdoulaye, Mme CHAMPIGNY Sylvaine, Mme KOSTRZEWA Florence, Mme COULON Nathalie, Mme LEREBOURG Delphine, M. COUILLANDEAU Jean-Michel, Mme ENCRINE Eloïse, M. RUSSEAU Guy, Mme DAUMAIN Marie-Agnès, M. DOMISE Gérard, Mme GRAMMONT Christine, M. BORDAS Laurent, Mme GAULTIER-BRAULT Geneviève, Mme CHAMPIGNY Marie-Martine, M. ROLQUIN Michel.

RESULTATS DU VOTE	
VOIX POUR :	**23**
VOIX CONTRE :	**-**
ABSTENTIONS	**9**

ETAIENT ABSENTS ET EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR

Mme MONMARCHE-VOISINE Agnès	à Mme HALLARD Claudie
Mme RIOLET Murielle	à Mme KOSTRZEWA Florence
Mme LABRANDE Nicole	à Mme DUGUET Véronique
M. GADRAT Antoine	à M. BERTRAND Louis
M. SCAVINER Yves	à Mme LEREBOURG Delphine
M. GENTILHOMME Jacques	à Mme LAUNAY Michèle
Mme DANINOS Sandrine	à M. BORDAS Laurent
Mme LHERITIER Florence	à M. ROLQUIN Michel

ETAIT ABSENT
M. LAMY Michel

OBJET

URBANISME

Approbation du dossier de déclaration du projet et mise en compatibilité du PLU pour le réaménagement du Centre Bourg

CERTIFIE EXECUTOIRE
LE :
REÇU EN PREFECTURE
LE :
PUBLIE OU NOTIFIE
LE :

Le Maire

C. GATARD

Vu l'avis favorable de la Commission « Urbanisme, développement économique et Logement » du 05 Mai 2015,

Considérant que dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, aucune remarque n'a été formulée par ces dernières,

Considérant que dans le cadre de l'enquête publique de la déclaration de projet, une seule remarque favorable au projet a été formulée dans le registre,

Le Conseil Municipal

Ouï l'exposé de M. VALLEE,

PAR 23 VOIX POUR ET 9 ABSTENTIONS (M. GADRAT, M. BERTRAND, Mme DAUMAIN, M. BORDAS, Mme GAULTIER-BRAULT, Mme DANINOS, Mme CHAMPIGNY M. Martine, Mme LHERITIER, M. ROLQUIN).

. **APPROUVE** la mise en compatibilité du PLU pour permettre le réaménagement du centre bourg avec l'extension de la Mairie afin de regrouper les services fonctionnels communaux, à savoir :

- La suppression de l'identification au L 123-1-5 III (ex L 123-1-5 7ème) du bâtiment de l'ancienne école communale sur les plans de zonage, dans le rapport de présentation et l'orientation d'aménagement et de programmation « Centre bourg »,
- Le complément apporté à l'article 13 du règlement de la zone UA en autorisant, dans le cadre d'une opération globale, la libre répartition d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement dans la mesure où un aménagement paysager qualitatif et quantitatif soit réalisé dans son périmètre.

. **DIT** que le dossier de mise en compatibilité du PLU est tenu à la disposition du public.

. **DIT** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Elle sera publiée au recueil des actes administratifs. Elle fera l'objet d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera exécutoire à compter de sa transmission au Préfet et de l'accomplissement des mesures de publicité précitées.

. **DIT** qu'un exemplaire de la présente sera adressé :

- à M. le Préfet d'Indre-et-Loire,
- au service municipal concerné : Urbanisme.

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits et les Membres présents ont signé au registre.

Pour extrait conforme :

Le Maire,

C. GATARD

Chambray lès-Tours

DEPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE

CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 26 MARS 2015

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL N°2015/03/32

DATE DE CONVOCATION	**19/03/2015**
DATE D'AFFICHAGE	**19/03/2015**

L'AN DEUX MILLE QUINZE, LE VINGT-SIX MARS A VINGT HEURES,
le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de **M. GATARD Christian**, Maire.

Mme LEREBOURG Delphine est élue secrétaire de séance.

NOMBRE DE CONSEILLERS	
EN EXERCICE	**33**
PRESENTS	**25**
VOTANTS	**32**

PRÉSENTS

M. GATARD Christian, Mme LAUNAY Michèle, M. VALLEE Didier, Mme MONMARCHE-VOISINE Agnès, Mme RIOLET Murielle, M. JOSELON Jacques, Mme LABRANDE Nicole, M. GADRAT Antoine, M. SCAVINER Yves, Mme DUGUET Véronique, M. BERTRAND Louis, Mme HALLARD Claudie, M. BARON Philippe, M. SARR Abdoulaye, Mme KOSTRZEWA Florence, M. GENTILHOMME Jacques, Mme LEREBOURG Delphine, M. COUILLANDEAU Jean-Michel, Mme ENCRINE Eloïse, M. RUSSEAU Guy, Mme DAUMAIN Marie-Agnès, M. BORDAS Laurent, Mme DANINOS Sandrine, M. LAMY Michel et M. JOUAN Xavier.

RESULTATS DU VOTE	
VOIX POUR :	**32**
VOIX CONTRE :	**-**
ABSTENTIONS	**-**

ABSENTS ET EXCUSÉS AYANT DONNÉ POUVOIR

M. GUILLARD Jean-François	à Mme RIOLET Murielle
Mme CHAMPIGNY Sylvaine	à Mme LAUNAY Michèle
Mme COULON Nathalie	à M. JOSELON Jacques
M. DOMISE Gérard	à M. GATARD Christian
Mme GRAMMONT Christine	à Mme MONMARCHE-VOISINE Agnès
Mme GAULTIER-BRAULT Geneviève	à M. BORDAS Laurent
Mme CHAMPIGNY Marie-Martine	à M. JOUAN Xavier

ABSENTS

Mme LHERITIER Florence

CERTIFIE EXECUTOIRE
LE : - 7 AVR. 2015
REÇU EN PREFECTURE
LE : - 7 AVR. 2015
PUBLIE OU NOTIFIE
LE : - 2 AVR. 2015

OBJET

URBANISME

Plan Local d'Urbanisme
Approbation de la modification n°1

Monsieur VALLEE, Adjoint au Maire, rappelle que la ville de Chambray-lès-Tours a engagé une procédure de modification n°1 de son Plan Local d'Urbanisme en vue de :

- **Corriger 3 erreurs matérielles au niveau du règlement et du zonage**
- **Compléter le règlement en vigueur :**
  - Interdire les nouvelles aires d'exposition et de stockage à l'air libre le long de la route de Bordeaux et de l'avenue de la République
  - Préciser l'importance de l'étude des ombres portées sur les parcelles voisines dans les zones à dominante d'habitat.
  - Clarifier la rédaction et les schémas d'illustration de l'article 7 concernant l'implantation des constructions en limites séparatives en zones d'habitat et Interdire plus clairement en zone d'activités économiques les implantations en limites séparatives lorsqu'elles se trouvent en limite des zones d'habitat.
  - Intégrer la nouvelle définition de l'emprise au sol des constructions modifiée par le décret du 27 février 2014.
  - Mentionner des normes de stationnement pour la restauration et pour les aires de livraison.
- **Modifier 2 emplacements réservés :**
  - Compléter la délimitation sur le plan de zonage de l'emplacement réservé n°14 (cheminement doux entre la Porte des Arts et le site de la Médiathèque et de l'Ecole de Musique)
  - Corriger la destination de l'emplacement réservé n°13 (entre l'av. de la République et le Sud de la Porte des Arts le long de Gallardon : espace paysager et liaison douce et non pas une voie d'accès automobile)
- **Adapter le PLU avec les dispositions d'application immédiate de la Loi ALUR promulguée le 24 mars 2014, qui ont rendu nécessaire de revoir les règles pour encadrer la constructibilité sur le territoire communal :**
  - Supprimer la possibilité d'implantation des constructions en limites séparatives dans les hameaux. Permettre uniquement dans les zones d'activités économiques de la Papoterie et des Barillers une implantation en limites séparatives dans le cas de l'extension d'un bâtiment déjà implanté sur la limite séparative. (au titre de la trame verte et des continuités végétales)
  - Modifier les emprises au sol maximales des constructions dans les hameaux, dans la partie Sud/Est de l'avenue de la République, allée des Charmettes, les Barillers, avenue de l'Hommelaie, chemin de la Brissonnière et allée Brûlée. Instituer une emprise au sol maximale sur le site de la Petite Madelaine intégrant le projet autorisé.
  - Limiter la hauteur des constructions à 2 niveaux habitables (et non pas R+1+combles) dans les zones d'habitat peu denses (dont les hameaux) ou insérés dans la trame verte.
  - Supprimer les superficies minimales des terrains et les Coefficients d'Occupation des Sols qui avaient été conservées au PLU.
  - Corriger la liste des lotissements disposant de règles d'urbanisme spécifiques annexée au PLU, suite à la loi ALUR qui a rendu caduque les règles d'urbanisme des lotissements de plus de 10 ans.

Par ailleurs, **il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone AUg** au Sud de la VC300. Ceci est rendu nécessaire pour permettre l'extension du Pôle Santé avec la construction d'un nouveau bâtiment soins de suite, d'une capacité de 100 lits.

Depuis son installation en 2008, le pôle santé s'est étendu avec la création d'un service de soins de suite et de réadaptation ouvert en 2011. Plus récemment, deux bâtiments ont vu le jour, l'un avec l'installation des laboratoires d'analyses médicales ARNAUD et l'autre constitué de bureaux de consultations. Aujourd'hui les capacités d'accueil résiduelle ne permettent pas l'implantation du nouveau projet, rendant nécessaire l'ouverture à l'urbanisation de cette partie de la zone AUg pour permettre l'opération d'extension.

De plus, les terrains concernés sont déjà identifiés au PLU comme réserve foncière pour l'extension future du Pôle Santé, dans le prolongement du site actuel, tout en conservant le bois classé existant. Le projet utilisera les accès existants rue Minkowski. La construction sera raccordée à partir des réseaux déjà existants sur le site.

Enfin, la Déclaration d'Utilité Publique relative à la mise à 2 x 3 voies de l'autoroute A10, ayant été prise le 26 février 2014, portant mise en compatibilité du P.L.U., il convient donc d'intégrer les éléments de mise en compatibilité :

- L'inscription d'un nouvel Emplacement Réservé (n°37) pour les aménagements liés à la 3ème voie de l'autoroute A10 (reconstruction des ouvrages de rétablissement ; construction du pont des Touches ; reprise des talus ; réalisation d'un bassin au bénéfice de Cofiroute)
- La modification de l'intitulé de l'Emplacement Réservé n°35 pour y inclure la réalisation de la 3ème voie de l'A10
- La réduction du zonage de l'Espace Boisé Classé sur une surface de 4363 m² au droit de la Fontaine Blanche (entre La Volière et l'A10), afin de permettre les aménagements liés à l'infrastructure.
- La modification des règlements des zones concernées par l'A10 afin d'autoriser explicitement les aménagements liés à l'A10 (UC, UD, UE, UF, UFc, USb1, UX, N)
- L'inscription dans le règlement d'une zone inondable, sur une surface d'environ 1,3 ha, située en zone N au PLU, dans le Bois du Saint Laurent (PR 2016)

Le choix de la procédure de modification respecte les dispositions des articles L.123-13-1 et L.123-13-2 du code de l'urbanisme.

L'ENQUETE PUBLIQUE :
L'enquête publique s'est déroulée du 12 novembre au 12 décembre 2014 inclus.

Trois permanences ont été assurées. Le registre d'enquête comporte 43 observations manuscrites, 5 lettres manuscrites, dont 1 pétition de 35 signatures (Gallardon) et une pétition de 5 signatures (BARAUDIERE) et 3 courriers électroniques.

Le Commissaire Enquêteur a remis son rapport, ainsi que ses conclusions et avis. Dans son rapport, il souligne que le rapport de présentation de modification n° 1 et de sa pièce complémentaire, remplissent les objectifs du PLU fixés par la commune. Il souligne aussi que l'emplacement réservé n°14, pour la création d'un cheminement piétons-vélos entre La Porte des Arts et le pôle culturel, n'est pas réalisable en l'état du tracé graphique et doit être réétudié.

Dans le mémoire en réponse formulée par la ville, il a été mis en exergue l'enjeu de cette liaison, et il a été souligné les démarches à poursuivre avec les propriétaires concernés dans un souci de limiter au maximum l'emprise nécessaire et d'impacter ainsi le moins possible les propriétés.

En conclusion, le Commissaire Enquêteur a émis un avis favorable à la modification n°1 du PLU, en demandant que soit rectifiée la rédaction du paraphe 2.3 « Modifier 2 emplacements réservés » p25 du rapport de présentation afin de lire « Compléter la délimitation de l'emplacement réservé n°14 sur le plan de zonage en poursuivant les démarches avec les propriétaires concernés ».

Considérant que la modification n°1 du P.L.U. telle qu'elle est présentée au Conseil Municipal, intégrant la remarque du Commissaire Enquêteur formulée dans son avis favorable, est prête à être approuvée, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme.

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.123-13 et suivants, et R.123-24 et suivants,
VU la délibération du Conseil Municipal en date du 18 septembre 2013 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme,

VU la Déclaration d'Utilité Publique relative à la mise à 2 x 3 voies de l'autoroute A10 prise le 26 février 2014 portant mise en compatibilité de notre P.L.U.,
VU la décision du 7 octobre 2014 du Président du Tribunal Administratif d'Orléans désignant M. Monsieur Jean-Louis METERREAU, en qualité de Commissaire Enquêteur titulaire, et Madame Edith SAVELON, enseignante, en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant,

VU la notification du projet de modification n°1 du PLU et de sa pièce complémentaire aux personnes publiques associées,
VU l'arrêté municipal n°2014/316/URB en date du 20 octobre 2014 soumettant à enquête publique le projet de modification n°1 du P.L.U.,
VU le projet de modification n°1 avec sa pièce complémentaire, ainsi que les pièces annexées, soumis à l'enquête publique,
VU le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur,
VU l'avis favorable de la commission Urbanisme, Développement Economique et Logement du 10 mars 2015,

Le Conseil Municipal,
Ouï l'exposé de M. VALLEE,
A L'UNANIMITÉ

- **AFFIRME** l'utilité d'ouvrir à l'urbanisation la partie de la zone AUg, située au Sud de la VC 300, au regard de l'absence de capacité d'accueil résiduelle suffisante qu'offre le site du Pôle Santé Léonard de Vinci, compte tenu des constructions déjà autorisées depuis son installation en 2008, pour ainsi permettre la construction d'un nouveau bâtiment soins de suite de 100 lits ;

- **APPROUVE** le projet de modification du P.L.U. tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

- **INTEGRE** la mise en compatibilité du PLU suite à la Déclaration d'Utilité Publique prise le 26 février 2014 relative à la mise à 2 x 3 voies de l'autoroute A10 ;

- **PRECISE** que, conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 du Code de l'Urbanisme :
  - la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois. La mention de cet affichage sera, en outre, inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. La délibération sera aussi publiée au recueil des actes administratifs,
  - le Plan Local d'Urbanisme modifié est tenu à la disposition du public en mairie de Chambray-Lès-Tours et à la Préfecture aux heures et jours habituels d'ouverture.

- **DIT** qu'un exemplaire de la présente sera adressé :
  - à M. le Préfet d'Indre-et-Loire,
  - au service municipal concerné : Urbanisme.

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits et
les Membres présents ont signé au registre.
Pour extrait conforme :

Le Maire,

MAIRIE DE CHAMBRAY-LES-TOURS

C. GATARD

Chambray lès-Tours

DEPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE

Reçu à la Préfecture d'Indre-et-Loire le : 30 SEP. 2013

CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 18 SEPTEMBRE 2013

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL N°2013/09/22

DATE DE CONVOCATION
11/09/2013

DATE D'AFFICHAGE
11/09/2013

L'AN DEUX MILLE TREIZE, LE DIX-HUIT SEPTEMBRE A 20 HEURES,
le Conseil Municipal, légalement convoqué,
s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de **M. GATARD Christian**, Maire.

M. RUSSEAU Sébastien est élu secrétaire de séance.

NOMBRE DE CONSEILLERS	
EN EXERCICE	33
PRESENTS	24
VOTANTS	32

ETAIENT PRESENTS

M. GATARD Christian, Mme LAUNAY Michèle, M. VALLEE Didier, Mme MONMARCHE-VOISINE Agnès, Mme RIOLET Murielle, M. ARCHAMBAULT Michel, M. JOSELON Jacques, M. RUSSEAU Sébastien, Mme DUGUET Véronique, M. BERTRAND Louis, Mme TAILLANDIER-SCHMITT Anne, M. BARON Philippe, M. MAINGUY Louis, Mme LEMAIGRE Christine, M. GADRAT Antoine, Mme KOSTRZEWA Florence, Mme CHAMPIGNY Sylvaine, Mme GAULTIER-BRAULT Geneviève, Mme CHAMPIGNY Marie-Martine, M. ROLQUIN Michel, M. FINELLO Yves, Mme LHERITIER Florence, M. MERCIER Denis et Mme DANINOS Sandrine.

RESULTATS DU VOTE	
VOIX POUR :	25
VOIX CONTRE :	7
ABSTENTIONS	0

ETAIENT ABSENTS ET EXCUSES AYANT DONNE POUVOIR

M. GUILLARD Jean-François	à Mme RIOLET Murielle
Mme LABRANDE Nicole	à Mme MONMARCHE-VOISINE Agnès
Mme PRIEUR Véronique	à M. RUSSEAU Sébastien
Mme JAUD Eliane	à Mme LAUNAY Michèle
M. MONMARCHE Jean-Marie	à M. GADRAT Antoine
Mme CHANDENIER Brigitte	à M. VALLEE Didier
M. MAZBOUDI Sami	à M. GATARD Christian
Mme DEVILLARD-BATAILLE	à M. BARON Philippe

ETAIT ABSENT

M. FOUILLARON François

CERTIFIE EXECUTOIRE
LE : 30 SEP. 2013
REÇU EN PREFECTURE
LE : 30 SEP. 2013
PUBLIE OU NOTIFIE
LE : 24 SEP. 2013

OBJET

URBANISME

Approbation du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire

C. GATARD

Madame RIOLET, Adjointe au Maire, chargée de l'urbanisme et du développement économique, expose :

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), prescrit par délibération du 3 juillet 2008, répond au projet politique et à l'évolution du territoire communal, permettant de promouvoir un développement urbain solidaire et durable et de préserver les espaces naturels et agricoles.

Le PLU porte sur la totalité du territoire communal. Il met en œuvre le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) définissant la stratégie globale d'aménagement, de développement et de préservation du territoire communal, en cohérence avec les autres documents de planification.

Le PADD présente les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la ville pour le renouvellement urbain, la préservation de l'environnement et favorisant la qualité urbaine et architecturale, Il s'articule autour de 4 axes majeurs :

1. La Nature, valeur capitale
2. Un projet novateur en matière d'habitat durable
3. Favoriser le changement des pratiques de mobilité
4. Conforter durablement la dynamique économique de Chambray-Lès-Tours

Le débat sur les orientations du PADD a eu lieu le 14 décembre 2011. Le bilan de la concertation et le projet de PLU ont été arrêtés le 6 février 2013.

Les Personnes Publiques Associées (PPA) et les Services de l'Etat ont été consultés sur le projet arrêté.

Par arrêté municipal n°2013/116/URB du 6 Mai 2013, M. le Maire a prescrit l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme.

Cette enquête publique s'est déroulée du 27 mai 2013 au 28 juin 2013 inclus.

Conformément à l'article L.123-10 du Code de l'Urbanisme, le projet arrêté a été modifié pour tenir compte des observations et avis des personnes publiques associées et des Services de l'Etat d'une part, et des résultats de l'enquête publique d'autre part. C'est ce Plan Local d'Urbanisme adapté et complété que le Conseil Municipal doit maintenant approuver.

I. Sur la consultation des Personnes Publiques Associées

Le projet de PLU a été transmis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration, conformément à l'article L123-9 du code de l'urbanisme. Les personnes publiques associées ont eu à émettre leur avis dans les trois mois qui ont suivi la transmission du projet de PLU arrêté.

Sur les 27 PPA consultées, 14 ont répondu. 10 ont donné un avis favorable ou n'avaient pas d'observations à formuler, et 4 ont formulé des observations (Chambre d'Agriculture, Préfecture, Tour(s) Plus et CDCEA).

II. Sur le déroulement de l'enquête

Par décision du 16 avril 2013, le Tribunal Administratif d'Orléans a désigné Monsieur Paul HOSTACHE en qualité de Commissaire Enquêteur.

M. le Maire a prescrit le 6 Mai 2013 l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme, qui s'est déroulée du 27 mai 2013 au 28 juin 2013 inclus, pendant 33 jours consécutifs.

Au total, 48 personnes ont été reçues lors des permanences. 38 déclarations ou courriers ont été consignés sur le registre et une observation orale a été formulée.

Le 7 juillet 2013, le Commissaire Enquêteur a adressé à la Commune le procès-verbal de synthèse des observations de l'enquête publique et un mémoire en réponse lui a été remis le 23 juillet 2013.

Le 29 juillet 2013, Monsieur HOSTACHE a remis son rapport et ses conclusions.

Il est donné lecture des conclusions et de l'avis du Commissaire Enquêteur sur le projet de PLU :

« De nombreux aspects de ce projet m'ont paru positifs. J'en énumère les principaux.

D'abord, le dossier me semble bien étudié et bien présenté, j'ai même eu l'impression que les élus se sont réellement investis dans ce travail.

Ensuite, le PADD, puis le reste du projet, me paraissent énoncer clairement et motiver correctement les options principales, lesquelles me semblent tout à fait conformes à la loi SRU et au Grenelle de l'environnement :

- *l'arrêt de l'étalement urbain au profit du renouvellement de la ville « sur elle-même » : sur un plan général, je trouve qu'il s'agit là d'une correction certainement nécessaire de certains errements des décennies précédentes partout en France.*
  - *il en découle l'interdiction de l'extension des hameaux. Cette interdiction n'est pas pour autant trop brutale puisqu'il est permis le comblement de « dents creuses » et l'évolution raisonnable du bâti existant. Il est également recherché la préservation du caractère rural de ces hameaux.*
  - *ces dispositions ont pour conséquence de limiter le morcellement rampant des terres agricoles et de minimiser les investissements communaux dans les écarts*
- *une priorité donnée à l'environnement naturel et environnemental, avec notamment le reclassement de 170 ha de terres d'urbanisation future en secteur naturel ou agricole*
- *le soutien de la croissance verte (agriculture péri-urbaine ...)*
- *la recomposition du tissu urbain, avec la création de façades urbaines sur les deux axes principaux de circulation que sont l'Avenue de la République et la Route de Bordeaux : en effet une partie de ces deux grands axes manquaient à mon avis de structure visuelle et je suis heureux des dispositions prises pour palier ce défaut*
- *une meilleure articulation de l'habitat et du développement des transports en commun (la création de façades urbaines dont je parle ci-dessus correspond aussi au futur tracé de la ligne de transport à grand débit en site propre devant desservir l'Hôpital Trousseau)*
- *la création de logements pour faire face à l'accroissement prévisible de la population conformément au PLH (1900 logements supplémentaires d'ici 2030), notamment dans l'éco-quartier de la Guignardière qui me paraît une nouveauté intéressante*
- *la préservation du patrimoine naturel et bâti, en créant une liste de bâtiments et sites à protéger et aussi, dans le même esprit, la conservation de l'identité de 'village' du Centre Bourg autour de l'église et de la mairie : ceci me semble indispensable pour relier la ville à son passé et ainsi lui conserver une âme*
- *la requalification progressive des sites économiques existants, en particulier celui de la Vrillonnerie : ce point me paraît important, afin de rendre ces sites moins 'anonymes'*
- *le développement des services à la personne et activités liées à la santé : la venue de la clinique Vinci a permis, tout à fait judicieusement, de créer et développer tout une dynamique dans le site environnant, lui donnant ainsi une identité 'santé' perceptible dans toute l'agglomération tourangelle : il est judicieux à mon sens de développer cette dynamique*
- *la recherche de la continuité des espaces naturels dans la ville ainsi que la préservation d'une trame verte en particulier au sud de la Commune et l'extension d'autres trames vertes et bleues, ce qui devrait rendre la ville plus agréable à vivre*
- *la préservation et une meilleure gestion de la ressource en eau, notamment, et j'y suis sensible, l'économie des prélèvements dans la nappe du Cénomanien*
- *le développement des liaisons douces et la recherche d'alternatives aux déplacements en voiture, rendant ainsi la vie moins stressante et les transports moins coûteux*
- *la promotion de l'habitat durable.*

Ce projet me semble aussi compatible avec le SCOT de l'Agglomération Tourangelle, le PLH, le PDU...

Dans son mémoire en réponse, la commune considère qu'un certain nombre de demandes ne peuvent pas être exaucées et qu'il convient, dans l'intérêt général, de maintenir le projet – et je partage son analyse :

- *à des fins de constructibilité, une douzaine de particuliers ont demandé la modification de zonage de leur terrain ou la modification du tracé de zonage sur leur terrain : je pense comme la commune que leurs demandes ne sont pas conformes au PADD (ils ne présentent notamment pas les caractéristiques de 'dents creuses')*
- *le propriétaire du Château de la Guignardière conteste le classement en zone N du parc situé en façade principale de son château. La Commune maintient son classement pour la préservation de ce site remarquable. Je considère moi aussi que le parc situé devant la façade principale du château fait partie du même patrimoine bâti que ce dernier, la construction de maisons dans ce jardin me paraîtrait dommageable*
- *des propriétaires indivis d'une parcelle bordant l'accès au domaine de la Branchoire demandent la diminution de la surface classée en N. Comme la Commune, je considère que le projet se doit de protéger la perspective de ce château de la Branchoire depuis l'avenue de la République, d'autant plus qu'il laisse tout de même une surface suffisante pour leur projet de construction*
- *une personne demande le classement en N de deux parcelles voisines de son habitation, mais ne lui appartenant pas : je considère, comme la Commune, que la zone visée fait partie du réaménagement des abords de l'Avenue de la République et qu'il convient en conséquence de maintenir le projet, qui est d'intérêt général*
- *une personne demande que sa parcelle ne fasse pas partie de l'extension AUr de la zone artisanale des Renardières : comme la commune, je considère que cette parcelle est utile à la future extension de la zone artisanale*
- *le propriétaire d'une partie de l'élément bâti n°12 Rue de la Plaine demande le déclassement de sa partie : pour la commune comme pour moi, cette demande ne peut pas être satisfaite car il fait partie intégrante de l'ensemble bâti*
- *de la même façon, je suis pleinement d'accord avec la commune pour ne pas autoriser de constructions dans les Espaces Boisés Classés comme trois personnes le demandent*
- *deux personnes contestent la fixation d'une surface minimale de terrain constructible (1500 m²) dans la plupart des hameaux : elles demandent que ce chiffre soit rabaissé à 800-1000 m². Pour la commune, cette surface minimale se justifie notamment par l'objectif de stopper l'urbanisation des hameaux et de prioriser le renouvellement sur la partie urbaine du territoire (Centre-Ville...).*

  Je souscris à cette position de la Commune, en précisant même que pour le maintien d'une identité rurale des hameaux il faut éviter un morcellement excessif des terrains. Il convient donc que la taille des parcelles constructibles soit à peu près comparable à celle des maisons existantes – 1500 m² me paraît raisonnable.

Par contre l'enquête a permis d'améliorer le projet sur certains points, dont en particulier :

- *le maintien en zone UC des terrains classés en zone commerciale UX Rue des Mesliers, alors qu'ils ne sont pas facilement utilisables par les commerces et artisans de cette zone UX*
- *le règlement apportera des précisions :*
  - *sur l'application de la surface minimale lors des divisions de propriétés*
  - *sur les droits mal connus des propriétaires d'unités foncières comportant une partie non constructible*
- *suite à des interventions, judicieuses à mon avis, d'architectes, de promoteurs et de particuliers, des détails du Règlement ont pu être amendés*
- *suite à une observation de ma part, le Règlement comportera des dispositions pour améliorer les 'anciennes' zones commerciales à la faveur d'opérations privées de réaménagement*
- *l'emplacement réservé n° 31 sera agrandi pour le futur pont sur l'autoroute A 10*

- *une servitude sera rajoutée pour l'héliport de l'Hôpital Trousseau*

- *des dispositions de détail seront rajoutées pour l'autoroute A 10 suite à l'intervention de COFIROUTE (marge de recul par rapport à l'axe de l'autoroute ...) ;*

Un point me parait encore perfectible : les nombreuses règles d'implantation des constructions sont-elles toutes utiles et nécessaires : *les nombreuses règles d'implantation des constructions sont-elles toutes utiles et nécessaires, d'autant plus que l'objectif général est de densifier la ville sur elle-même, conduisant ainsi à des terrains beaucoup plus petits – on risque d'arriver rapidement à des contradictions de règles entre elles ? Certes il s'agit-là d'un chantier long et nécessitant des retours d'expérience ; je suis donc d'avis qu'après quelques temps de rodage, une modification du PLU permette de simplifier ces règles afin de n'en retenir que celles qui sont réellement indispensables.*
Mais je souligne que l'enquête a déjà permis, suite à des observations, de clarifier l'application de certaines règles d'implantation.

En ce qui concerne les Associations :
L'Association AQUAVIT a formulé des observations de détail sur le Règlement, qui seront reprises dans leur majorité. Elle a marqué tout l'intérêt qu'elle a éprouvé à pouvoir lire le dossier sur internet.
L'Association pour la Protection de Chambray demande que soient prises des dispositions pour résoudre le problème récurrent des bouchons aux abords du rond-point de la Ricotière : bien que ce ne soit pas le domaine d'action du PLU, cette observation donnera à la Commune un argument de plus pour que les autorités en charge résolvent ce problème ».

Enfin, le Commissaire Enquêteur souligne que *:*
« L'enquête n'a pas fait ressortir d'opposition de caractère général de la part du public. Il n'y a pas eu de pétition contre le projet ou un aspect du projet ».

Il émet un avis favorable au projet de PLU présenté par la Commune de Chambray-Lès-Tours.

Le rapport et les conclusions ont été transmis à Monsieur le Préfet, à Madame la Présidente du Tribunal Administratif et mis à la disposition du public.

III. <u>Les modifications apportées au projet de PLU suite à l'enquête publique</u>

Elles sont listées en annexe ci-jointe.
Elles concernent une modification de zonage, des modifications du document graphique, l'ajout de documents dans les annexes du PLU. Des détails du Règlement ont pu être amendés sur un certain nombre de points. Et quelques erreurs matérielles ont été prises en compte.

IV. <u>Les modifications apportées au projet de PLU sur la base des avis des Services de l'Etat et PPA</u>

Les avis des Services de l'Etat et des personnes publiques associées ont été joints au dossier d'enquête publique pour une meilleure information du public.

Après examen des observations issues de la consultation des PPA et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, il est proposé au Conseil Municipal de modifier le projet arrêté afin de tenir compte d'un certain nombre de ces remarques. Outre des adaptations mineures visant à améliorer la qualité et la lisibilité du dossier, les modifications sont prises en compte. Elles sont détaillées dans l'annexe ci-jointe.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L123-10 et suivants et R123-24 et suivants,
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 3 Juillet 2008 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme valant révision du Plan d'Occupation des Sols et fixant les modalités de la concertation,
Vu la délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2011 prenant acte du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 6 février 2013 tirant le bilan de la concertation menée dans le cadre de l'élaboration du PLU,
Vu la délibération du Conseil Municipal du 6 février 2013 arrêtant le projet de PLU,
Vu l'arrêté municipal n°2013/116/URBA du 6 mai 2013 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de PLU,
Vu le rapport et les conclusions du Commissaire-Enquêteur en date du 29 Juillet 2013,
Vu l'avis favorable de la Commission « Aménagement du Territoire, Environnement, Urbanisme et Développement Economique » du 3 Septembre 2013,

Considérant que le projet de PLU tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé, conformément à l'article L123-10 du code de l'urbanisme.

Le Conseil Municipal,
Ouï l'exposé de Mme RIOLET,

PAR 25 VOIX POUR ET 7 VOIX CONTRE (Mme GAULTIER-BRAULT, Mme CHAMPIGNY M-M, M. ROLQUIN, M. FINELLO, Mme LHERITIER, M. MERCIER et Mme DANINOS)

- **APPROUVE** le Plan Local d'Urbanisme de la commune présenté en annexe et intégrant les modifications listées en pièce jointe,;

- **PRECISE** que :
  - conformément à l'article L 123-10 du code de l'urbanisme, le PLU est tenu à la disposition du public en mairie de Chambray-Lès-Tours (aux services techniques – 73 avenue de la République) et à la Préfecture aux heures et jours habituels d'ouverture,
  - conformément à l'article L 123-12, la présente délibération et les dispositions engendrées par le PLU, seront exécutoires à l'issue d'un délai d'un mois suivant sa réception par le Préfet et l'accomplissement des mesures de publicité.

- **PRECISE** que la présente délibération fera l'objet :
  - d'un affichage en mairie pendant un mois,
  - d'une publication au recueil des actes administratifs,
  - d'une mention insérée dans un journal diffusé dans le département.

- **DIT** qu'un exemplaire de la présente sera adressé :
  - à M. le Préfet d'Indre-et-Loire,
  - aux services municipaux concernés : Aménagement du Territoire et Urbanisme.

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits et
les Membres présents ont signé au registre.
Pour extrait conforme :

Le Maire,



C. GATARD

- Liste des modifications apportées au projet arrêté -

Les modifications apportées au projet de PLU suite à l'enquête publique

- Les terrains situés en cœurs d'îlots entre l'avenue du Grand Sud et la rue des Mesliers, au Sud de la rue de la Grenouillère sont rattachés à la zone UC (zone d''habitat à dominante individuelle) et non pas en UX (zone d'activités),
- La représentation graphique de l'emplacement réservé n°31 est corrigée en ajoutant la portion située sur l'emprise du futur pont de l'A10.
- Les marges de recul des constructions sont corrigées au plan graphique :
  - La marge de recul par rapport à la bretelle de péage de l'A10 au Sud du hameau de la Thibaudière est ramenée à 30 m comme mentionné dans le règlement.
  - La marge de recul par rapport à l'axe de l'A10 sur le site de la Porte des Arts est modifiée en imposant un recul de 5 m des limites de propriété.
  - Le plan graphique est complété en soulignant la marge de recul de 40 m par rapport à l'axe de l'autoroute A10 en limite de la Vrillonnerie Ouest.
  - L'alignement obligatoire des constructions entre la rue de la Cour et le carrefour de la Branchoire, est corrigé à 10 m, en cohérence avec le bâti existant.
- Le repérage du linéaire de haies identifié au plan graphique au titre du L123-1-5-7è le long du chemin des Agneaux et du CR n°1 est corrigé.
- L'arrêté préfectoral du 17/10/2000 relative à la servitude aéronautique de l'hélistation, ainsi que le plan de l'aire d'envol côté, sont intégrés dans les annexes.
- le décret ministériel n°2011-1963 du 23 décembre 2011 concernant l'aménagement à deux fois trois voies de l'autoroute A10 est intégré en annexe.

Des détails du Règlement ont pu être amendés :

- Règlement UC :
  - Article 6 : les abris de jardin sont autorisés à une distance minimum d'un mètre des limites des voies douces, au lieu d'un recul obligatoire de 3 m minimum, à condition qu'ils soient dissimulés par un traitement paysager.
  - Article 10 : la rédaction est complétée autorisant une hauteur maximale des constructions de gabarit rez de chaussée et deux étages en façade de la rue Mansart, sur cet espace ouvert sur le Parc de la Branchoire et l'école d'infirmière, avec des hauteurs décroissantes tenant compte du bâti environnant.
  - L'article 13 est complétée afin de prévoir des écrans boisés ou arbustifs en limite des zones à dominante d'activités.
- Règlement UD :
  - La rédaction de l'article 12 est modifiée : l''obligation de réaliser 75% des emplacements de stationnement dans l'emprise des bâtiments s'applique uniquement pour l'habitat. Les aires de stationnement sont intégrées ou masquées par un aménagement qualitatif.
- Règlement UH :
  - Il est supprimé à l'article 2 la référence aux installations classées ou constructions à usage de bureaux, commerces et hébergements hôteliers, en autorisant seulement les activités dont la présence se justifie dans la zone et n'ajoutant pas de nuisances pour le voisinage,
- Règlement UX :
  - Les articles 11 (façades et toitures) et 13 (aires de livraison) sont complétés en reprenant des éléments qualitatifs du sous-secteur UXb (zone de la Petite Madelaine).
- Règlement Ah – article 2 : la notion « de type gîte » est supprimée.
- Règlements UA, UC, UD, UDa, US, N et Nl – articles 10 et 13 : les contraintes de hauteurs des bâtiments et des végétaux dans les cônes d'approche et de décollage sont mentionnées.
- Règlements UH, UCc et UCd – article 5 : il est précisé que pour toute nouvelle construction la surface minimum des terrains s'applique à chaque terrain issu d'une division, que ce soit dans une opération d'aménagement ou de division de propriété.

- Règlements UA, UB, UD et UF – article 10 : il est autorisé pour favoriser la qualité esthétique des attiques :
  - un retrait des attiques sur deux façades minimum uniquement
  - un attique sur plusieurs niveaux
- Article 13 des règlements : il est rappelé les obligations des propriétaires inhérentes aux Espaces Boisés Classés (Article L130-1 du code de l'urbanisme : interdiction des défrichements ; coupes et abattage d'arbres soumis à autorisation...)

La prise en compte d'un certain nombre d'erreurs matérielles :

- L'article 12 des règlements UC et UH est corrigé :
  - Pour les logements locatifs financés par l'Etat : une place par logement
- Le règlement UD est corrigé :
  - Article 7 : le schéma est corrigé pour le mettre en conformité avec la règle écrite (un recul minimum égal à la ½ hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres en limites latérales et un recul minimum égal au 2/3 de la hauteur avec un minimum de 6 mètres en fond de parcelle)
  - Article 10 : la hauteur minimale s'applique aussi le long de l'avenue du Grand Sud.
- L'article 4 du règlement de la zone UX est modifié : le débit de fuite vers le réseau d'eaux pluviales ne peut dépasser 5l/s/ha pour la Zone Industrielle n°1 et les zones d'activités de la Papoterie et des Barillers, conformément au zonage d'assainissement des eaux pluviales.
- Sur le rapport de présentation (4ème partie – Explication des choix) : Le tableau des surfaces du POS (p.34) est corrigé sur la base du système d'information géographique de la DDT 37.

Les modifications apportées au projet de PLU sur la base des avis des Services de l'Etat et PPA

Points essentiels à améliorer, identifiés dans l'avis de synthèse des Services de l'Etat :

- Mise en cohérence du règlement du secteur de la Guignardière (AUg) avec les objectifs et principes d'aménagement soulignés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, pour une traduction optimale de ces principes, notamment sur les règles d'implantation des constructions.
- Le rapport de présentation est complété :
  - Il est souligné dans l'estimation des besoins en logements que les chiffres diffèrent dans les pièces du dossier selon que sont exprimés des potentialités ou des besoins.
  - plusieurs corrections sont apportées à des chiffres erronés et des imprécisions dans la 4ème partie du diagnostic du PLU consacrée à l'habitat.
- Le plan des Servitudes d'Utilité Publique est complété :
  - en complétant la servitude de protection contre les perturbations électromagnétiques (PT1) avec les cercles de rayon 1000 mètres et 3000 mètres omis,
  - en supprimant l'emprise de la LGV SEA qui n'est pas encore grevée de la servitude relative aux chemins de fer (T1).
  - Des rectifications sont faites sur la servitude liée aux chemins de fer (T1) et sur la servitude aéronautique (T5).

Points essentiels modifiés à la demande des autres Personnes Publiques Associées :

- Le détail des zones N, Nh, A, Ad et Ah est précisé sur le tableau des surfaces des zones du rapport de présentation.
- Plusieurs articles du règlement de la zone agricole (A) sont complétés et modifiés :
  - Article 4 : il est précisé que le branchement en eau potable sur le réseau public est obligatoire, s'il existe, pour toute construction à usage d'habitation et pour les autres constructions et installations qui le requièrent.
  - Article 9 : en secteur Ad, les constructions sont limitées à 50% de l'emprise au sol existante.
  - Article 11 : sont autorisés pour les bâtiments agricoles des pentes de toitures compris entre 30° à 45° (et non de 40° à 45°).
- Il est ajouté à l'article 2 du règlement de la zone naturelle (N) sur les affouillements ou exhaussements de sols autorisés, que sont compris aussi ceux nécessaires à l'activité agricole ou forestière.