Plan Local d'Urbanisme

PLU

Chambray lès-Tours

Modification n°3

Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil métropolitain du 12 décembre 2022

Pour le Président
Le Vice-Président délégué,

Christian GATARD.

SOMMAIRE

INTRODUCTION 5

1. CHAMP D'APPLICATION, PROCÉDURE ET CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLU 6

1.1 Champ d'application de la modification 6
1.2 Déroulement de la procédure 6
1.3 Contenu du dossier de modification du PLU 7

2. JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX DISPOSITIONS DU PLU 7

2.1 Ouverture à l'urbanisation de la zone d'activité des Renardières 9
2.2 Classement des sites de maraichage en zone A et Nj 20
2.3 Classement de l'extrémité ouest de la rue de Joué en zone UC 27
2.4 Modification de la définition de l'emprise au sol des constructions (toutes zones) 29
2.5 Modification de l'emprise au sol des annexes dans certains hameaux (zone UH) 30
2.6 Corrections d'erreurs matérielles 31
2.7 Mise à jour des annexes du dossier de PLU 31

3. INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 32

INTRODUCTION

Le PLU de Chambray-lès-Tours a été approuvé le 18 septembre 2013. Depuis cette date, ce document d'urbanisme a fait l'objet de deux modifications approuvées les 26 mars 2015 et 7 juillet 2016 et d'une révision allégée approuvée le 8 décembre 2016. Le PLU a également fait l'objet d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU approuvée le 21 mai 2015. Une seconde mise en compatibilité relative au projet d'extension du CHRU de Tours sur le site Trousseau a été approuvée le 8 novembre 2021.

Le conseil métropolitain de Tours Métropole Val de Loire a prescrit la modification n°3 du PLU de Chambray-lès-Tours le 23 septembre 2019.

Les principaux objectifs de la présente modification sont l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'activité artisanale des Renardières, la modification du règlement graphique et écrit du PLU pour permettre le développement du maraichage, l'adaptation des règles d'emprise au sol relatives aux constructions annexes dans les secteurs déjà urbanisés, la correction d'erreurs matérielles en zone UX et la mise à jour d'informations annexées au dossier de PLU.

Les modifications apportées au dossier de PLU concernent l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur des Renardières, le règlement graphique et écrit du PLU en vigueur et les annexes du dossier de PLU.

La présente procédure de modification n'est pas soumise à évaluation environnementale.

1. CHAMP D'APPLICATION, PROCÉDURE ET CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLU

1.1 Champ d'application

Le plan local d'urbanisme (PLU) fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement (écrit et/ou graphique) et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU (art. L. 153-36, c. urb.), sous réserve (L. 153-31, c. urb.) :

- de ne pas changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- de ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de ne pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet (L. 153-41, c. urb.) :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

1.2 Déroulement de la procédure

La présente modification a fait l'objet d'une délibération de la commune de Chambray-lès-Tours le 3 juillet 2019 précisant les objectifs et sollicitant l'engagement de la procédure par Tours Métropole Val de Loire. La délibération du conseil métropolitain du 23 septembre 2019 entérine le lancement de la procédure de modification n°3. Cette dernière ne comporte pas de phase de concertation préalable.

Conformément aux dispositions de l'article R104-12 du Code de l'urbanisme, une demande d'examen au cas par cas relative à l'évaluation des incidences notables sur l'environnement de la modification n°3 du PLU de Chambray-lès-Tours a été transmise par Tours Métropole Val de Loire à la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE) Centre Val de Loire le 10 juillet 2020.

En réponse à cette demande, la décision de la MRAE Centre Val de Loire n° 2020-2931 du 17 septembre 2020 exempte la modification n°3 du PLU de Chambray-lès-Tours d'évaluation environnementale.

Le dossier de modification du PLU a été soumis à l'avis des personnes publiques associées.

Le dossier de modification a fait l'objet d'une enquête publique entre le 22 août au 21 septembre 2022. La décision de la MRAE et les avis rendus par les personnes publiques ont été joints au dossier d'enquête publique. Mme Dupuy, commissaire enquêteur, a rendu un avis favorable et sans réserve à la modification n°3 du PLU de Chambray-lès-Tours (rapport d'enquête publique du 7 octobre 2022, Réf TA : E 22-000076/45).

L'acte approuvant la modification deviendra exécutoire après affichage en mairie pendant un mois et mention de cet affichage en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

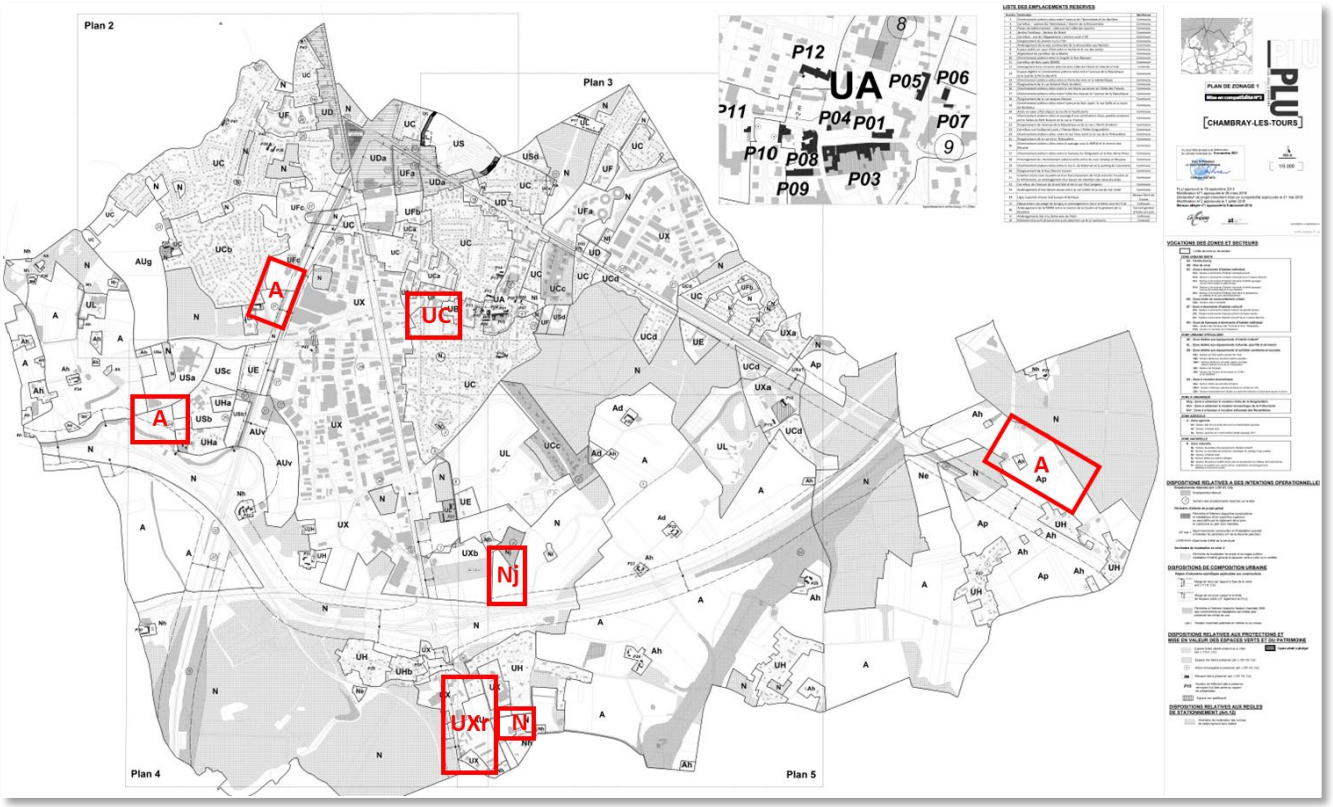
1.3 Contenu du dossier de modification n°3 du PLU

La présente modification concerne les pièces du dossier de PLU suivantes :

- **<u>orientations d'aménagement et programmation</u> :**
  - modification des principes d'aménagement de l'OAP relative au secteur des Renardières.

- **<u>règlement graphique</u> :**
  - délimitation des zones N, A, UFb, UC, UB, UX ;
  - suppression de la zone AUr remplacée par le secteur UXr ;
  - modification de l'emprise des espaces libres à préserver à l'est des Renardières ;
  - suppression d'une limite n'ayant pas lieu d'être en zone A sur le règlement graphique, à l'ouest de la commune (erreur matérielle) ;
  - ajout d'une étiquette « UX » sur le secteur de Cap Sud (erreur matérielle) ;
  - mise à jour du plan de zonage n°6 relatif aux secteurs de diversité sociale suite aux modifications apportées à plusieurs limites de zones U depuis 2013 ;
  - mise à jour du fond de plan cadastral (Source : CD 37 / DGFIP, Cadastre, 2021).

Illustration 1 : localisation des modifications apportées au règlement graphique du PLU de Chambray-lès-Tours



- **<u>règlement écrit :</u>**
  - modification de la définition des constructions et installations soumises à la règle d'emprise au sol (pour toutes les zones du PLU) ;

- modification de la règle relative à l'emprise au sol des constructions annexes dans certains hameaux (zone UH) ;
- insertion de nouvelles règles relatives au secteur UXr (remplaçant celles de la zone AUr et de la zone UX pour la zone d'activité économique des Renardières) ;
- modification de la destination des constructions dans le secteur Nj ;
- modification de la destination des constructions en zone UX afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (erreur matérielle) ;
- modification de l'article 9 de la zone UL dont les dispositions en vigueur font référence à la taille minimale des terrains et non à l'emprise au sol des constructions (erreur matérielle).

- **Annexes du dossier de PLU :**
  - mise à jour de la liste des lotissements de moins de 10 ans ;
  - mise à jour de la liste des servitudes d'utilité publique.

2. EXPOSÉ DES MOTIFS ET PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

2.1 Ouverture à l'urbanisation de la zone d'activité des Renardières

Exposé des motifs des modifications apportées au PLU

- *Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'activité des Renardières*

La zone AUr correspond à une zone à urbaniser à vocation économique. Faute de disposer des réseaux et équipements suffisants et compte-tenu du foncier disponible sur les autres espaces à vocation économique présents sur la commune de Chambray-lès-Tours en 2013, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à une modification du PLU. Seule l'évolution mesurée des locaux d'activité existants est autorisée par le règlement du PLU en vigueur.

La localisation de la zone d'activité des Renardières située en entrée sud de la commune le long de la RD 910 lui confère une attractivité certaine, avec des activités commerciales installées le long de cet axe et des activités à dominante artisanale implantées en second rang (desservies par la rue des Giraudières).

Le PADD du PLU approuvé en 2013 a souligné l'ambition, dans une logique de proximité et de mixité, d'accueillir de nouvelles activités artisanales générant de l'emploi de proximité et répondant aux besoins des habitants. Le regroupement d'activités artisanales de filières complémentaires est favorisé sur le secteur des Renardières, visant à faciliter les circuits d'approvisionnement et de distribution (rapprochement fournisseurs/clients).

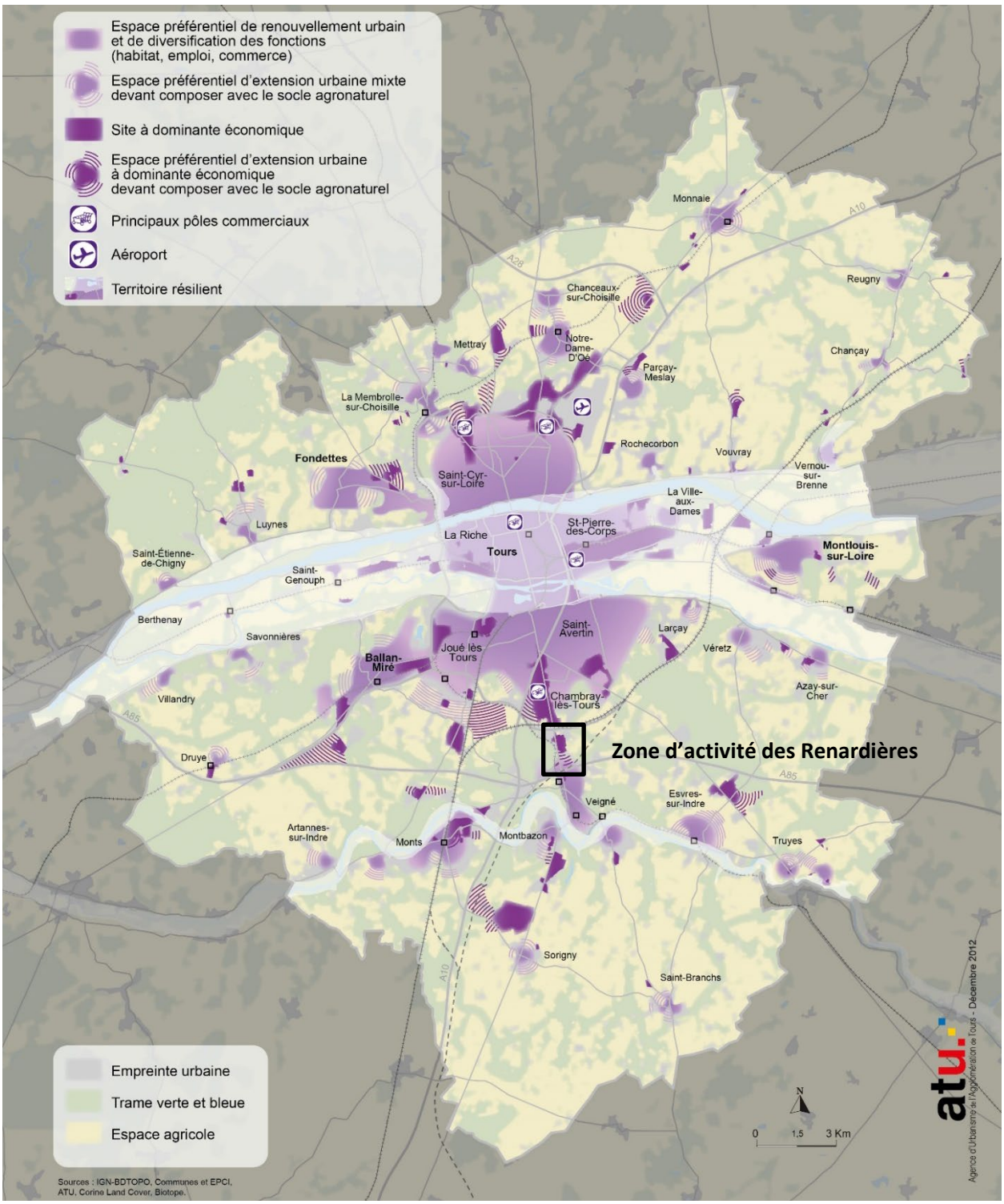
Ces objectifs s'inscrivent pleinement en cohérence avec ceux du SCOT de l'agglomération tourangelle approuvé le 27 septembre 2013.

Le document d'orientations et d'objectifs du SCoT (DOO) donne la priorité au renouvellement urbain et au comblement des dents-creuses. La zone d'activité des Renardières, urbanisée sur ses franges nord, ouest et sud, est identifiée par le SCoT comme l'un des espaces de développement économique préférentiels de l'agglomération (voir carte ci-après).

Les Renardières, classées en zone AUr (zone à urbaniser dédiée aux activités économiques) dans le PLU en vigueur, ont également fait l'objet d'une OAP dans le PLU de 2013 dont les objectifs sont la requalification des abords de la RD910, l'extension de la constructibilité de la zone d'activité, la valorisation de la trame végétale au sein de la zone en lien avec le développement des réseaux viaires et de cheminements doux.

Cette ambition est confortée par l'étude sur l'évaluation des parcs d'activités menée récemment à l'échelle de Tours Métropole Val de Loire qui souligne l'enjeu de la réhabilitation du site d'activités des Renardières. Ce type d'espace d'activités est en effet peu présent sur le territoire chambraysien et répond à une réelle demande de locaux artisanaux. La capacité d'accueil de la zone d'activité des Renardières est estimée entre 180 et 250 emplois.

Illustration 2 : localisation de la zone d'activité des Renardières au sein des espaces préférentiels d'extension urbaine à dominante économique du SCoT de l'agglomération tourangelle

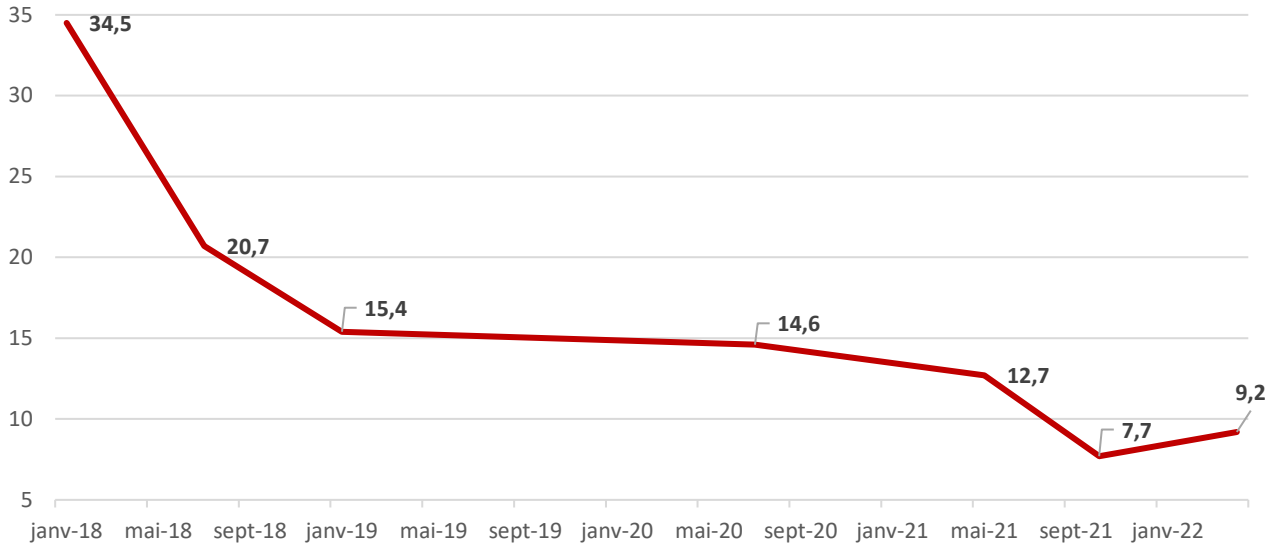


Source : SCoT de l'agglomération tourangelle, Projet d'aménagement et de développement durables, 2013

Compte-tenu de la raréfaction du foncier à vocation économique à l'échelle des 22 communes de Tours Métropole, et plus encore à l'échelle de la commune de Chambray-lès-Tours l'ouverture à l'urbanisation de la zone artisanale des Renardières apparaît aujourd'hui comme une nécessité face aux nombreuses demandes d'entreprises qui souhaitent s'implanter à Chambray-lès-Tours. Concentrant une part importante des emplois métropolitains (12 218 emplois en 2018 répartis au sein de 780 établissements soit 8,2% des emplois de Tours Métropole Val de Loire), la commune de Chambray-lès-Tours a accueilli au cours des dix dernières années près de 900 emplois supplémentaires (soit une progression de 8% du nombre d'emplois entre 2008 et 2018[1]).

Les terrains pour l'accueil d'entreprises ont fortement diminué au cours des 4 dernières années comme le montrent le graphique ci-après. En avril 2022, le foncier public à vocation économique disponible à l'échelle des 22 communes de Tours métropole s'élève à moins de 10 hectares. À l'échelle de la commune de Chambray-lès-Tours, les derniers terrains à vocation économique situés sur la ZAC de la Vrillonnerie Sud (0,6 hectare) viennent d'être commercialisés.

Illustration 3 : foncier public à vocation économique disponible sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire entre janvier 2018 et avril 2022 *(Source : Tours Métropole Val de Loire, Direction du développement économique)*



Le foncier à vocation économique public le plus proche est situé sur la commune de Joué-lès-Tours au sein de la zone d'activité de la Liodière (1,6 hectare situé à 9 km en voiture de la zone d'activité artisanale des Renardières).

L'aménagement de la partie nord de la zone artisanale des Renardières répond donc aux besoins des entreprises souhaitant s'implanter à proximité de l'entrée sud de Tours Métropole Val de Loire et du pôle économique de la Vrillonnerie à Chambray-lès-Tours.

L'environnement immédiat du site est largement urbanisé :

- à l'ouest, au nord et au sud, le site est enserré par des entreprises artisanales et de services implantées le long de l'avenue du Grand Sud et de la rue de la Giraudière ;
- au nord-est, deux entreprises de haute technologie s'étendent sur une emprise de plus de 3 hectares, située en continuité du hameau de la Torcerie.

L'extension de la zone d'activité actuelle permettra de valoriser un espace laissé en friche depuis de nombreuses années dont la partie sud est occupée par d'anciens bâtiments d'élevage partiellement

[1] Source : INSEE, recensement de la population, 2008, 2018.

reconvertis en locaux d'activité. Le patrimoine végétal existant, bien qu'ordinaire, est un atout indéniable pour l'aménagement paysager du site. Le projet visera à valoriser le socle de base de cette trame verte et bleue et à compléter le réseau existant de cheminements doux.

Situé à proximité des principaux axes routiers desservant le sud de la métropole (A10, A85, boulevard périphérique, RD910), le site des Renardières dispose d'une bonne desserte. En revanche, la complexité des accès et l'existence de friches bâties ne valorisent pas le site.

La réhabilitation des constructions anciennes est également nécessaire tant d'un point de vue architectural, que de leur insertion paysagère et de l'amélioration de leur performance énergétique.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUr permettra le renouvellement des anciens locaux agricoles au sud du site, la jonction entre les locaux d'activités situés au nord et au sud du site et l'accueil de nouvelles entreprises, dans un environnement valorisé. La commune a travaillé avec les acteurs chargés de l'aménagement de ce site et les services de Tours Métropole Val de Loire afin d'élaborer un plan d'aménagement d'ensemble répondant aux objectifs et principes définis par le PLU de Chambray-lès-Tours à l'échelle du site des Renardières.

Illustration 4 : vue aérienne de la zone d'activité des Renardières en 2018 et du zonage du PLU avant modification



Légende : les trait blancs correspondent aux limites des zones du règlement du PLU (Source : TMVL, Orthophotoplan, 2018)

Illustration 5 : vue de l'entrée sud de la zone artisanale des Renardières depuis la rue des Giraudières (atu, 2022)



Illustration 6 : vue de la partie centrale du site de la zone artisanale des Renardières (atu, 2022)



Illustration 7 : vue de la partie nord du site de la zone artisanale des Renardières (atu, 2022)



Présentation des modifications apportées au PLU

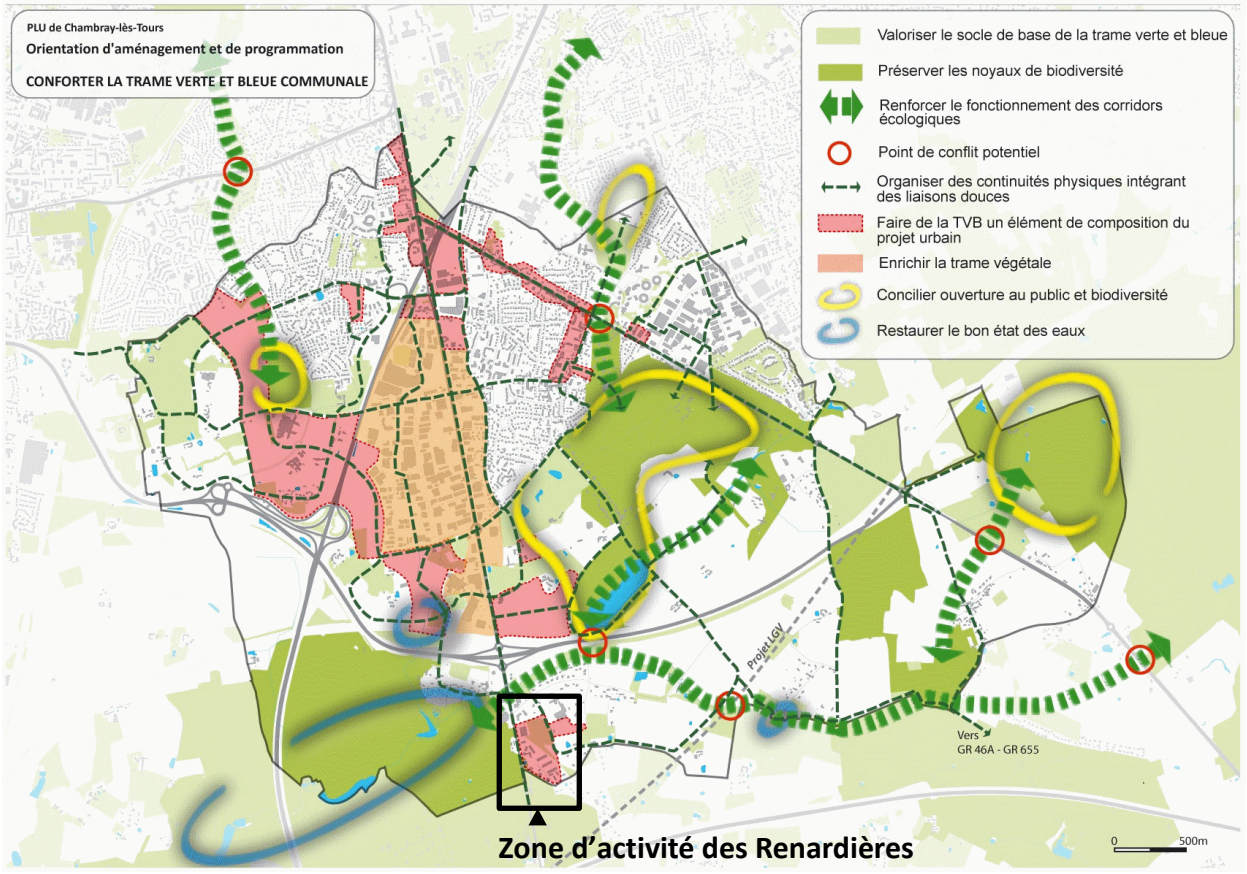
- *Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation*

Les adaptations apportées par la modification n°3 ne remettent pas en cause les objectifs et les principes définis par le PLU en 2013.

La présentation du contexte dans lequel s'inscrit l'OAP est actualisée pour tenir compte de l'aménagement en 2018 d'un nouveau giratoire sur la RD 910 au sud de la zone d'activité, ce dernier répondant à l'un des objectifs de l'OAP en 2013 consistant en l'amélioration des conditions d'accès à la zone artisanale des renardières depuis l'avenue du Grand Sud.

La prise en compte du socle agronaturel promue par le SCoT fait notamment partie des objectifs poursuivis par l'orientation d'aménagement et de programmation des Renardières. Les dispositions de l'OAP thématique trame verte et bleue définie à l'échelle de la commune de Chambray-lès-Tours en 2013 vise à faire de cette dernière un élément de composition du projet urbain (voir carte ci-après).

Illustration 8 : schéma de synthèse de l'OAP thématique « trame verte et bleue »



Les projets d'aménagement conduits dans les secteurs de « projet urbain » identifiés par l'OAP « trame verte et bleue » doivent être compatibles avec les objectifs suivants :

- désenclaver et intégrer les éléments existants de la trame verte et bleue (bosquets, arbres isolés, haies, fossés, mares…) dans les projets ;

- s'appuyer sur le traitement paysager des espaces publics (requalification des grands axes et nouveaux espaces publics) pour étendre la TVB dans les quartiers ;
- valoriser le parcours de l'eau dans la conception du projet avec, par exemple, la création de noues, bassins paysagers, etc. ;
- favoriser la présence de la nature en ville et limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant les espaces de stationnement (chaussées drainantes et plateformes enherbées notamment) et les espaces bâtis (murs, terrasses et toitures végétalisées) ;
- utiliser une palette de végétaux diversifiée, adaptée au contexte local et peu consommatrice d'eau ;
- mettre à profit les opérations d'aménagement urbain pour compléter le réseau existant de cheminements reliant les quartiers et les principaux espaces verts publics et naturels de la commune.

Ces objectifs sont déclinés à l'échelle de la zone d'activité des Renardières par l'OAP du même nom.

La modification n°3 du PLU précise la localisation des continuités végétales définie par l'OAP des Renardières, dans le prolongement du réseau de haies et d'espaces naturels situés à la périphérie de la zone artisanale et de son extension[2]. Ces continuités contribueront à la mise en valeur paysagère des entrées nord et sud de la zone artisanale.

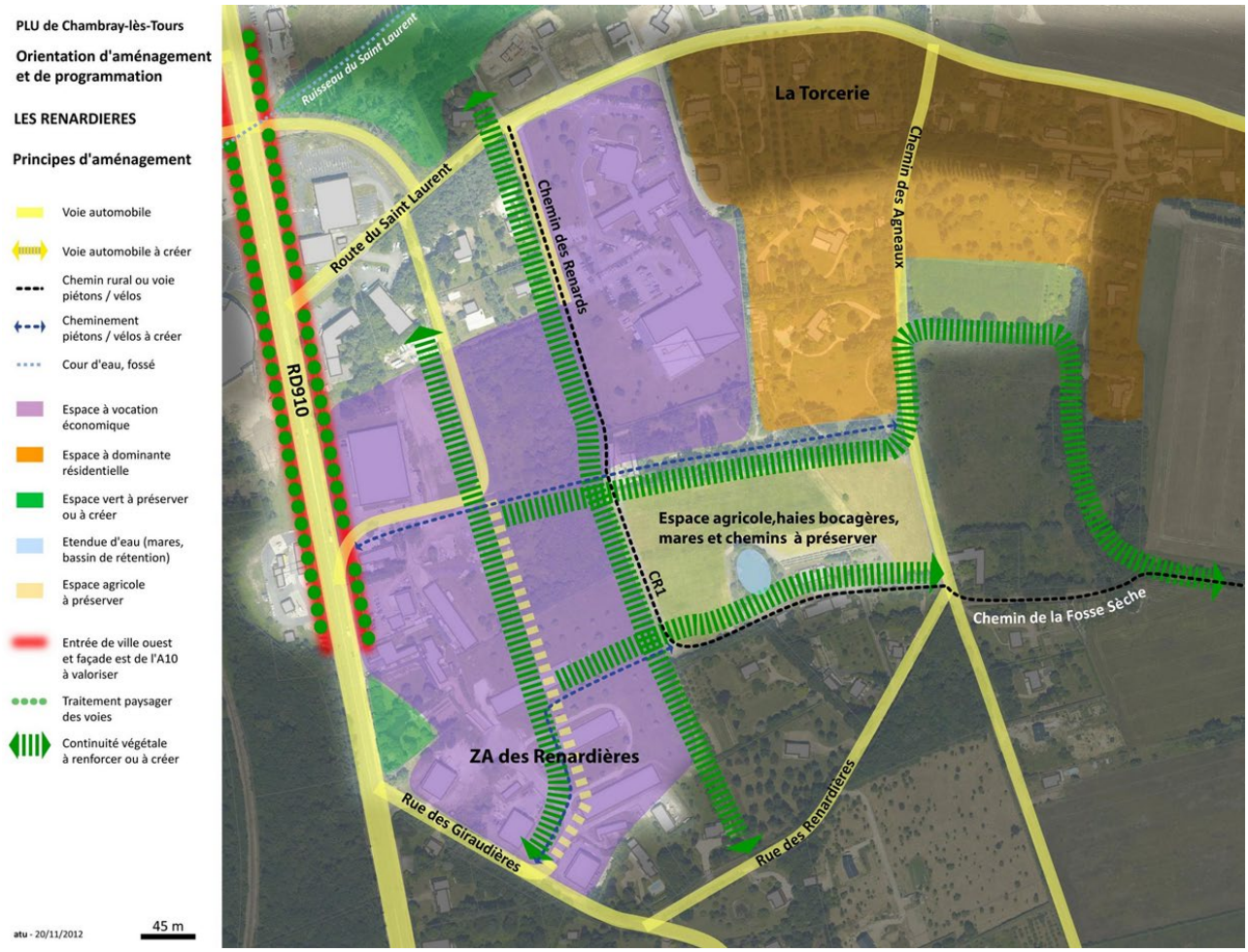
La localisation des cheminements piétons / vélos est modifiée en cohérence avec le nouveau tracé des continuités végétales. Ces cheminements assureront la jonction entre la future voie interne de l'extension de la zone artisanale et l'itinéraire de randonnée empruntant le chemin rural n°1 à l'est.

L'OAP précise également la localisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales à aménager au nord du site (point d'altimétrie bas).

Les deux schémas ci-après synthétisent les principes d'aménagement définis par l'OAP des Renardières avant et après la modification n°3.

[2] Le renforcement du réseau de haies sur le secteur des Renardières va dans le sens des recommandations formulées dans le cadre de l'inventaire de biodiversité réalisé par la SEPANT à l'échelle de la commune de Chambray-lès-Tours en 2019.

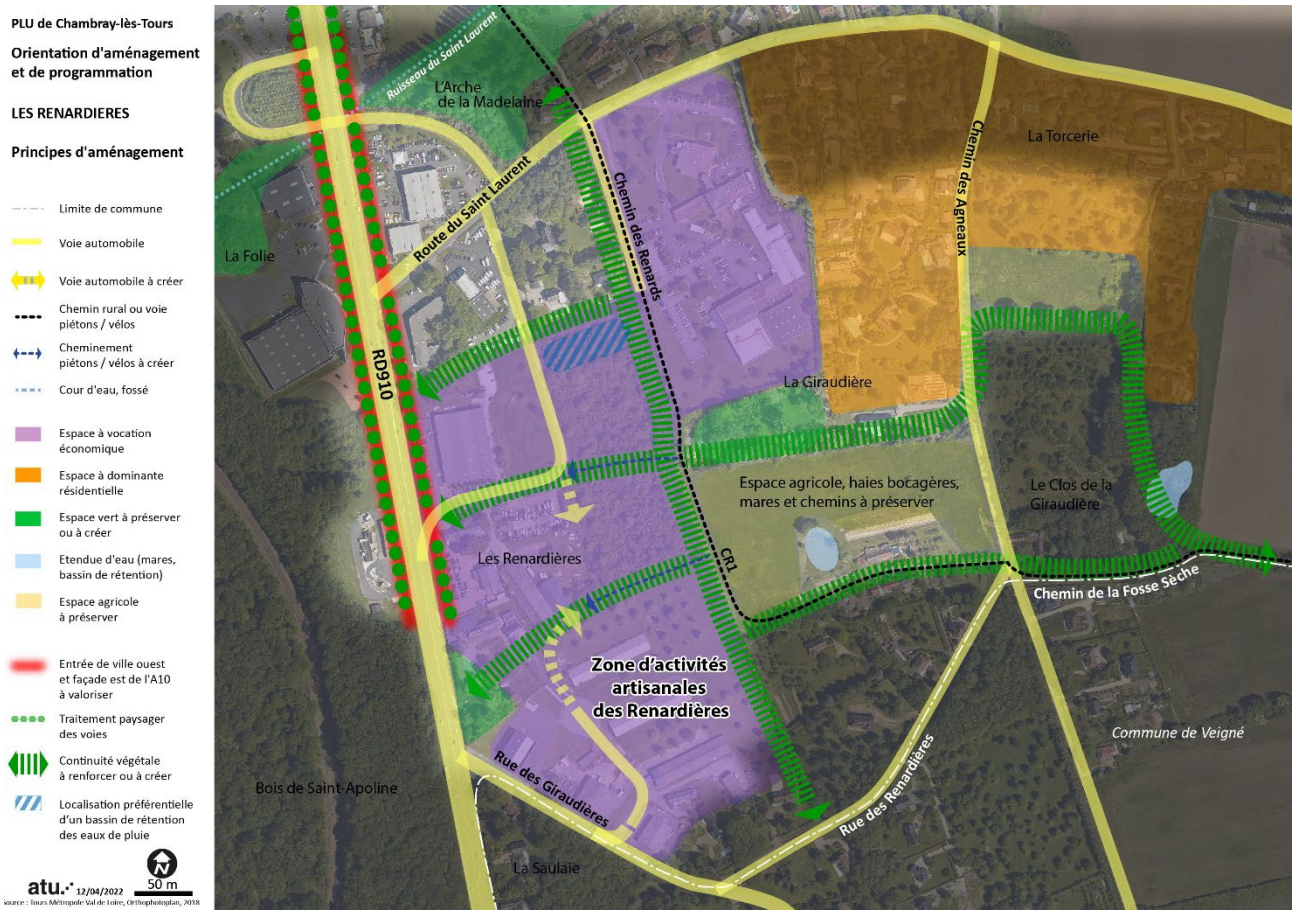
Illustration 9 : schéma de synthèse de l'OAP des Renardières défini en 2013



Résumé des principales modifications apportées à l'OAP des Renardières :

- mise à jour de l'orthophotoplan et du cadastre (Sources : Tours Métropole Val de Loire, 2018) ;
- tracé indicatif de la voie de desserte à créer ;
- localisation des continuités végétales à préserver ou à créer ;
- localisation des cheminements doux à créer ;
- ajout d'un emplacement pour un bassin de rétention des eaux pluviales (point d'altimétrie bas situé au nord du secteur).

Illustration 10 : schéma de synthèse de l'OAP des Renardières modifié



- *Modification du règlement du PLU sur le secteur des Renardières*

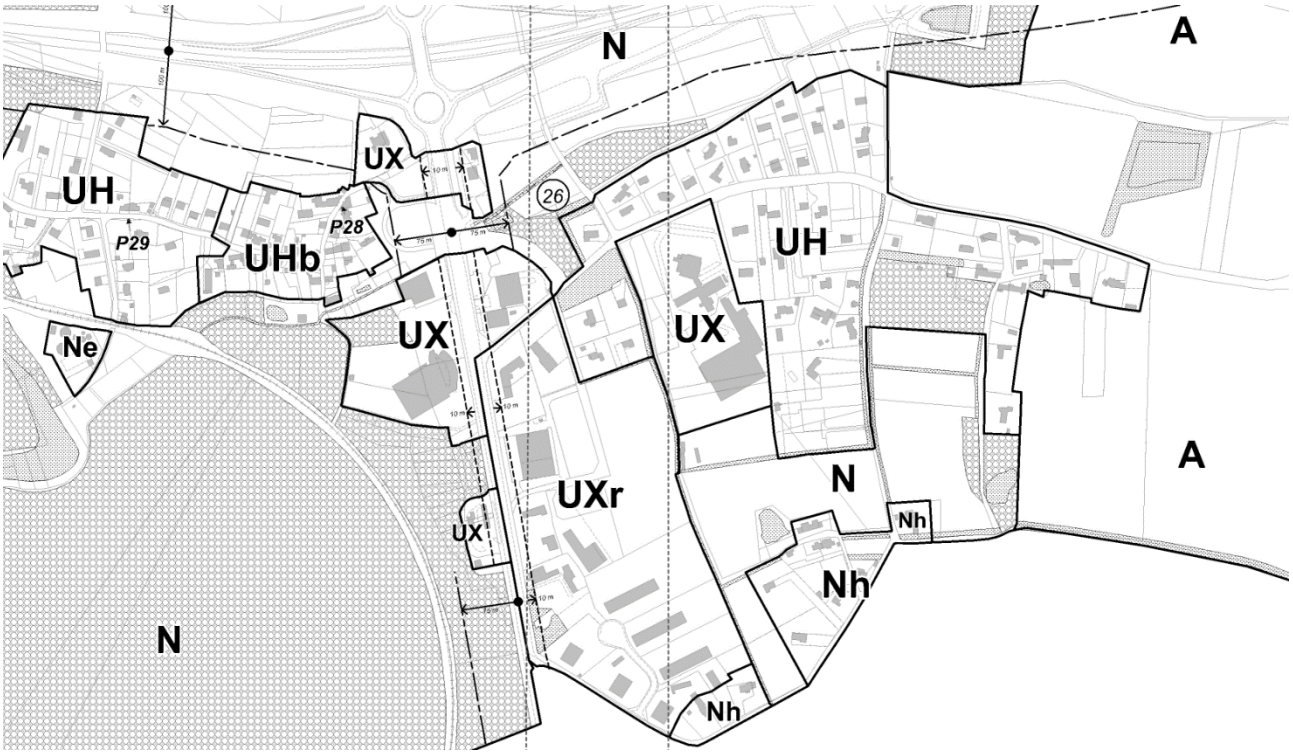
<u>Modification du plan de zonage</u>

Afin de préciser les destinations des constructions nouvelles autorisées et les règles d'implantation de ces dernières au sein de l'extension de la zone artisanale des Renardières, **<u>les espaces classés en zone AUr en 2013 sont reclassés dans un nouveau secteur de la zone UX à dominante artisanale : le secteur UXr.</u>** La zone AUr du PLU est par conséquent supprimée.

Le périmètre du nouveau secteur UXr englobe les îlots limitrophes déjà urbanisés bordant la RD 910 et précédemment classés en zone UX. La superficie de ce secteur est de 11,7 hectares dont environ 3,5 hectares libres de construction.

En cohérence avec l'OAP (voir ci-avant), les continuités végétales existantes à préserver sur les franges nord et est de la zone artisanale des Renardières sont identifiées graphiquement sur le plan de zonage.

Illustration 11 : zone UX et secteur UXr, règlement graphique modifié (plan de zonage n°1)



Modification du règlement écrit

Afin de conforter la vocation à dominante artisanale de la zone d'activité des Renardières, seules les destinations des constructions suivantes sont autorisées au sein du secteur UXr :

- les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, d'entrepôt et de bureaux ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient liées à l'activité urbaine de la zone ou du secteur concerné et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ;
- les habitations et leurs annexes destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements, à condition d'être intégrées dans un bâtiment d'activité ;
- l'extension des logements existants à la date d'approbation du présent document et leurs annexes ;
- les entrepôts, stockages et dépôts liés aux constructions autorisées dans la zone, à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis la RD 910 ;
- les aires de stationnement ouvertes au public liées aux constructions autorisées dans la zone ;
- les antennes de téléphonie mobile et dispositifs associés. Ces derniers devront être le moins visible possible du domaine public. Ils ne devront en aucun cas être implantés à moins de 20 mètres de toute construction à usage d'habitation. Les dispositifs mis en œuvre devront être multi-opérateurs de façon à limiter le nombre de structures sur le territoire communal. Elles

pourront être refusées si elles ne font pas l'objet d'une bonne intégration dans leur environnement ;

- les affouillements ou exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, d'une superficie inférieure à 100 m2 et d'une hauteur ou d'une profondeur inférieure à 2 mètres ;
- peut être refusé tout aménagement portant atteinte au caractère paysager ou écologique des sites non bâtis identifiés par le PLU au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Les destinations suivantes sont exclues du secteur UXr :

- logement et hébergement ;
- hôtellerie et autres hébergements touristiques.

Les autres règles s'appliquant au secteur UXr sont les suivantes.

En matière de desserte des terrains par les voies publiques, aucun nouvel accès direct depuis la RD 910 n'est autorisé (article 3).

Comme dans la zone UX, le débit de fuite de toute nouvelle imperméabilisation des terrains vers le réseau public ou le réseau naturel ne peut dépasser 1 litre par seconde et par hectare (article 4).

Comme dans la zone UX, l'obligation d'implanter les constructions en retrait des voies et espaces publics est maintenue pour des raisons paysagères (article 6).

À la différence de la zone UX et afin de gérer de façon économe le foncier disponible sur le secteur UXr, l'implantation des constructions au droit des limites séparatives entre les terrains privés est autorisée (article 7).

Comme dans la zone UX, l'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée (article 9).

Afin de tenir compte de l'environnement bâti existant (composé de locaux d'activité de 1 à 2 niveaux et d'habitat individuel récent et ancien), la hauteur maximale des constructions autorisées est réduite dans le secteur UXr à 9 mètres au faitage (en cas de toiture avec pente) ou à l'acrotère (en cas de toiture-terrasse), au lieu de 15 mètres en zone UX (article 10).

Le taux d'espaces libres en pleine terre dans les marges de recul des bâtiments le long des voies et des emprises publiques est réduit de 50 à 20% (mais demeure fixé à 50% pour les marges de recul situées le long de la RD 910 afin de permettre l'aménagement paysager de l'entrée de ville). Les autres règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords (article 11), au stationnement (article 12) et à l'aménagement des espaces libres (article 13) sont les mêmes pour le secteur UXr que pour le reste de la zone UX.

2.2 Classement des sites de maraichage en zone A et Nj

Exposé des motifs des modifications apportées au PLU

Le PADD du PLU approuvé en 2013 fixe pour objectif « *de développer, à proximité de la ville une agriculture nourricière et durable. Pour cela il est indispensable de préserver les bonnes terres du périurbain afin de permettre le maintien et le développement de filières liées à la production alimentaire.* » (PADD, p. 10).

Pour concrétiser cette orientation et renforcer les liens entre la ville et l'agriculture, la présente modification du PLU favorise l'implantation d'activités agricoles sur des espaces situés en entrée de ville et à proximité de lieux de vie, afin de rapprocher lieu de production et de consommation.
Deux des sites concernés par cette modification permettront de développer la production de produits frais destinés à la restauration scolaire de la commune.

Les activités de maraichage (professionnelles et de loisirs) envisagées sur les sites présentés ci-après sont compatibles avec les autres usages observés sur ces sites ou à proximité immédiate (équipement sportif à la Fontaine Blanche ; habitat individuel à la Fontaine Blanche, la Thibaudière et la Coudre ; commerces et loisirs à la Petite Madelaine). Par ailleurs, ces activités agricoles contribueront au maintien d'espaces en pleine terre à proximité des espaces de vie et d'emploi des chambraysiens et seront donc propices au développement de la biodiversité, à la limitation du ruissèlement des eaux de pluie et à l'atténuation des effets du changement climatique sur les franges des espaces urbanisés de la commune.

Présentation des modifications apportées au PLU

Modification du plan de zonage

Dans le but de développer l'agriculture urbaine et périurbaine sur la commune de Chambray-lès-Tours, quatre sites ont été identifiés afin d'y autoriser les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (à vocation professionnelle ou de loisirs).

Tableau : liste des sites dédiés à l'agriculture urbaine et périurbaine concernés par la modification n°3 du PLU

Nom du site	Occupation actuelle	Superficie	Zone du PLU avant modification	Zone du PLU après modification
La Fontaine Blanche	Maraichage, prairie et haies	6,2 ha	UFc et N	A
La Thibaudière	Prairie et bassin d'orage	4,2 ha	N	A
La Petite Madelaine	Espace de loisirs et de jardinage	6,1 ha	Nj et N	Nj
la Coudre	Maraichage, prairie et haies	19,8 ha	Ap	A

Le premier site est situé au sud du gymnase de la Fontaine Blanche, en bordure de l'autoroute A10. Ce site est destiné à accueillir une ferme maraichère (gérée en régie municipale pendant la phase d'amorçage de l'exploitation). Ce secteur englobe d'une part, le site principal de l'exploitation maraichère, situé en continuité du gymnase de la Fontaine Blanche et actuellement classé en zone UFc du PLU, et d'autre part, un terrain privé actuellement occupé par une prairie et classé en zone N du PLU. **D'une superficie de 6,2 hectares, l'ensemble de ce site est reclassé en zone A.**

Illustration 12 : vue aérienne du site de la Fontaine Blanche en 2018 et du zonage du PLU avant modification

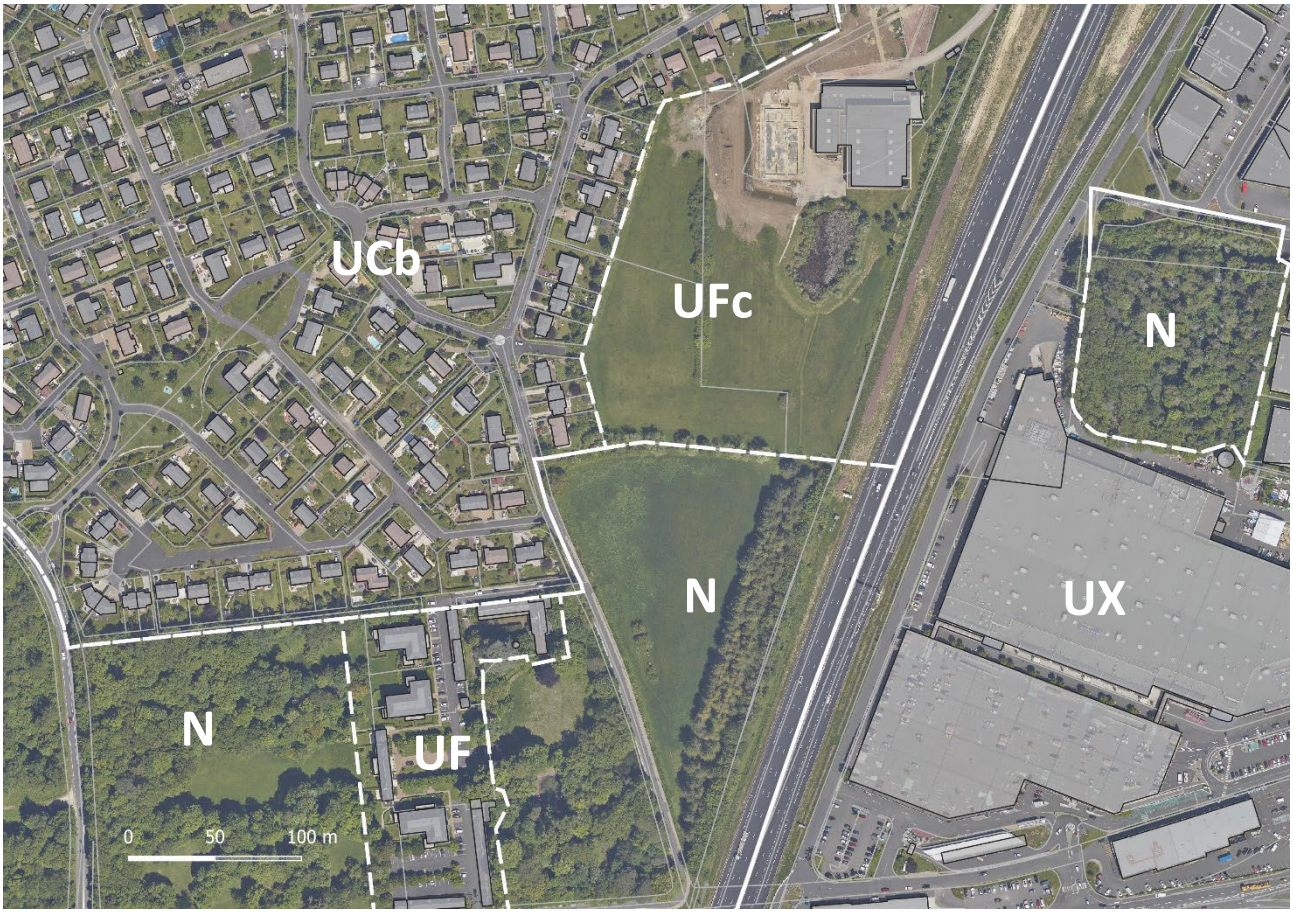
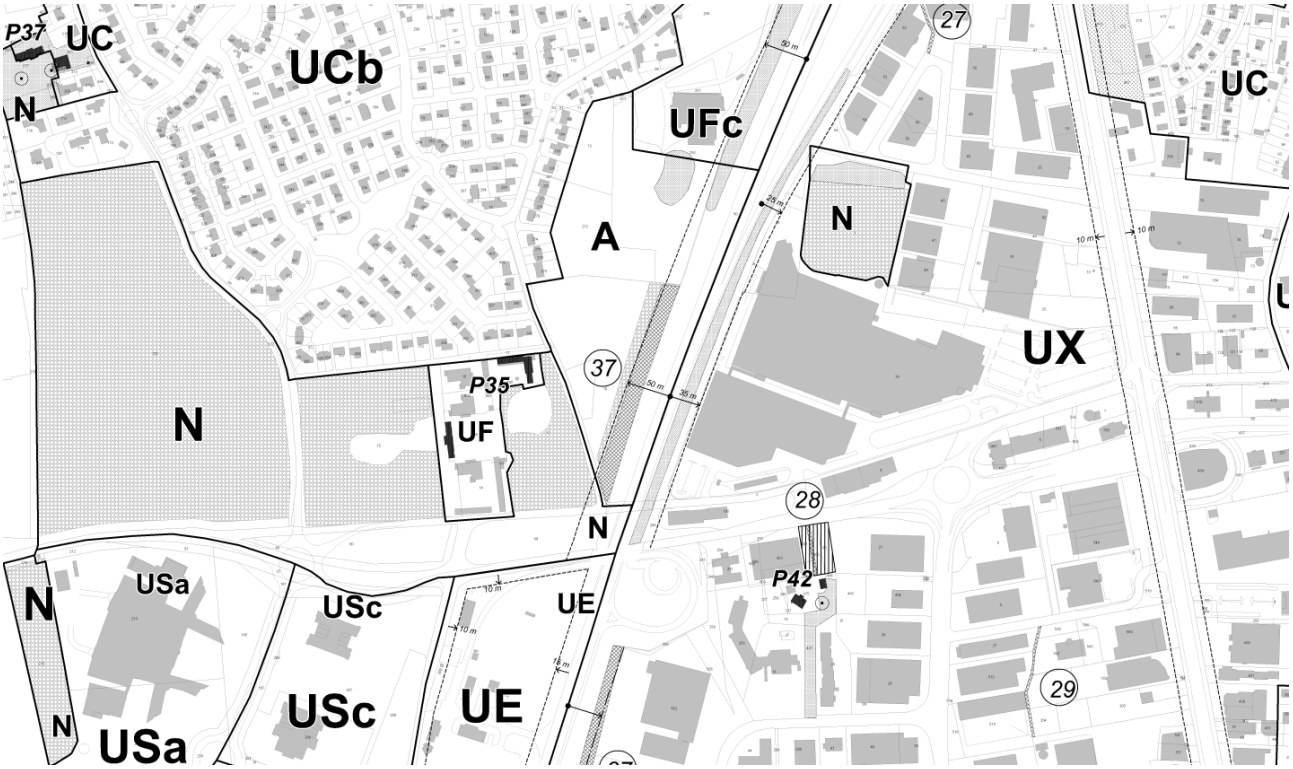


Illustration 13 : zone UFc, A et N, règlement graphique du PLU après modification



Le second site est situé à l'entrée ouest de la commune, au sud de l'avenue Alexandre Minkowski, en limite du hameau de la Thibaudière. Occupé par une prairie, ce site est actuellement classé en zone N du PLU. Situé à 1 km du site principal de la ferme maraichère municipale, cet espace pourra accueillir à moyen terme des espaces de cultures dédiés à la ferme maraichère de la Fontaine Blanche. **D'une superficie de 4,2 hectares, ce site est reclassé en zone A**.

Illustration 14 : vue aérienne du site de la Thibaudière en 2018 et du zonage du PLU avant modification

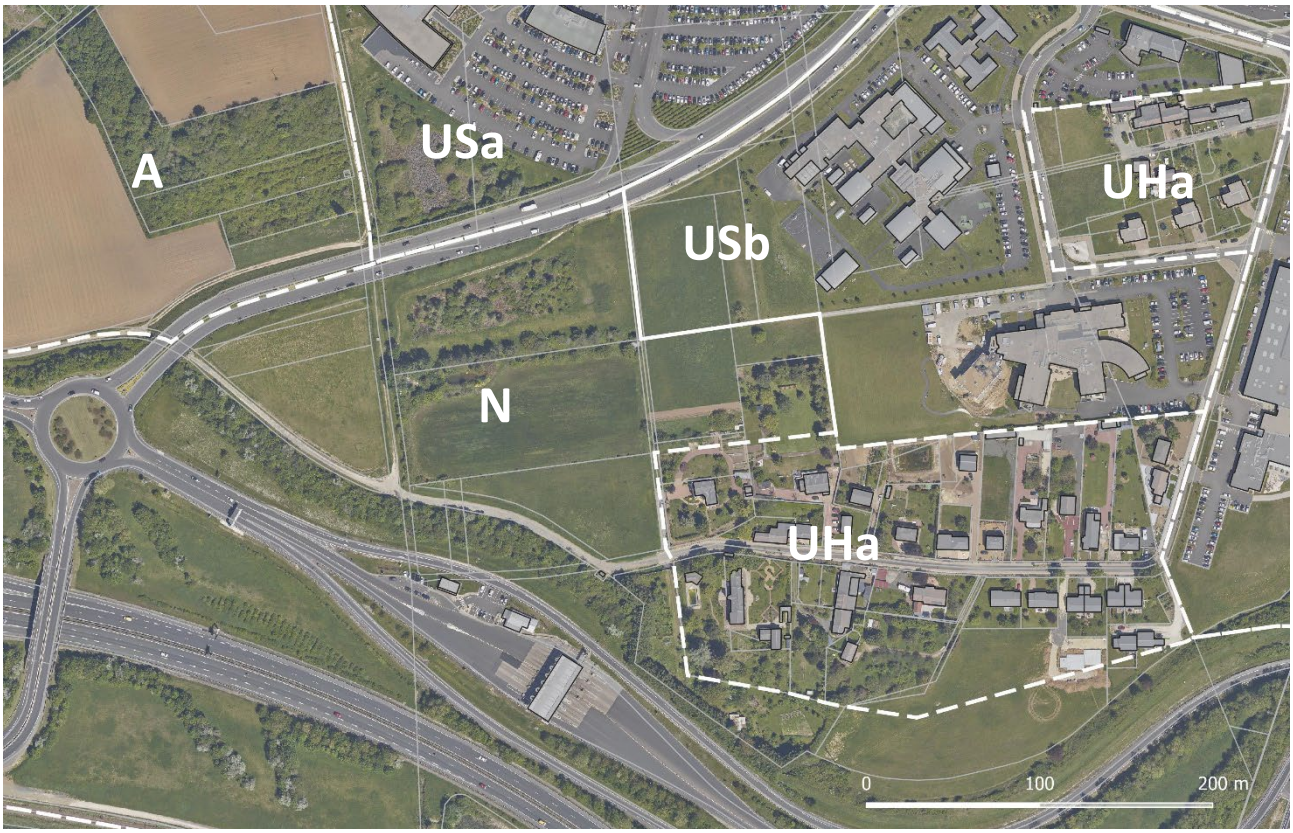
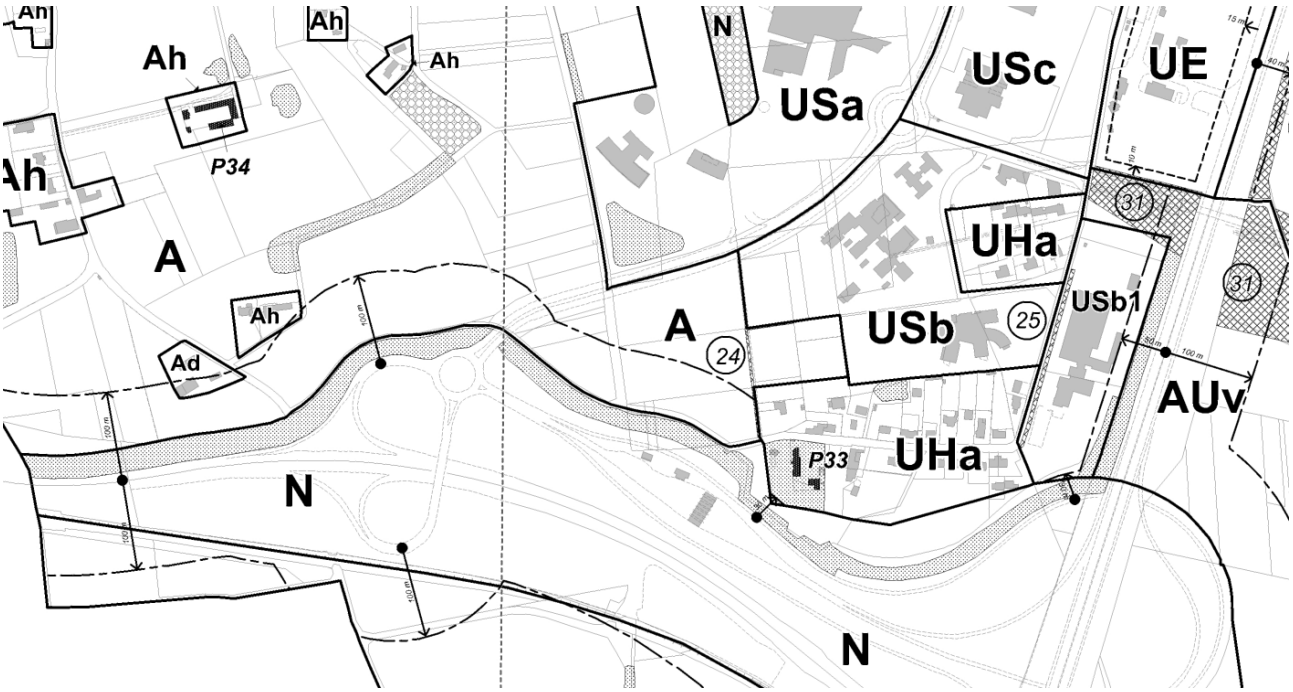


Illustration 15 : zones N et A, règlement graphique du PLU après modification (plan de zonage n°1)



Le troisième site est situé à l'entrée sud de la commune, entre la zone commerciale de la Petite Madelaine et l'espace naturel et de loisirs du lac de Chambray-lès-Tours. Il englobe d'une part, une partie nord dédiée initialement à un projet de jardins familiaux et actuellement classée en secteur Nj du PLU et d'autre part, une partie sud englobant un espace de démonstration de jardinage, un site d'accrobranche et plusieurs bassins de rétention paysagers actuellement classés en zone N du PLU. **D'une superficie de 6,1 hectares, l'ensemble du site est reclassé en secteur Nj. Le règlement actuel du secteur Nj est modifié afin d'autoriser l'implantation de constructions de taille réduite (serres maraichères et locaux de stockage, voir ci-après).**

Illustration 16 : vue aérienne du site de la Petite Madelaine en 2018 et du zonage du PLU avant modification

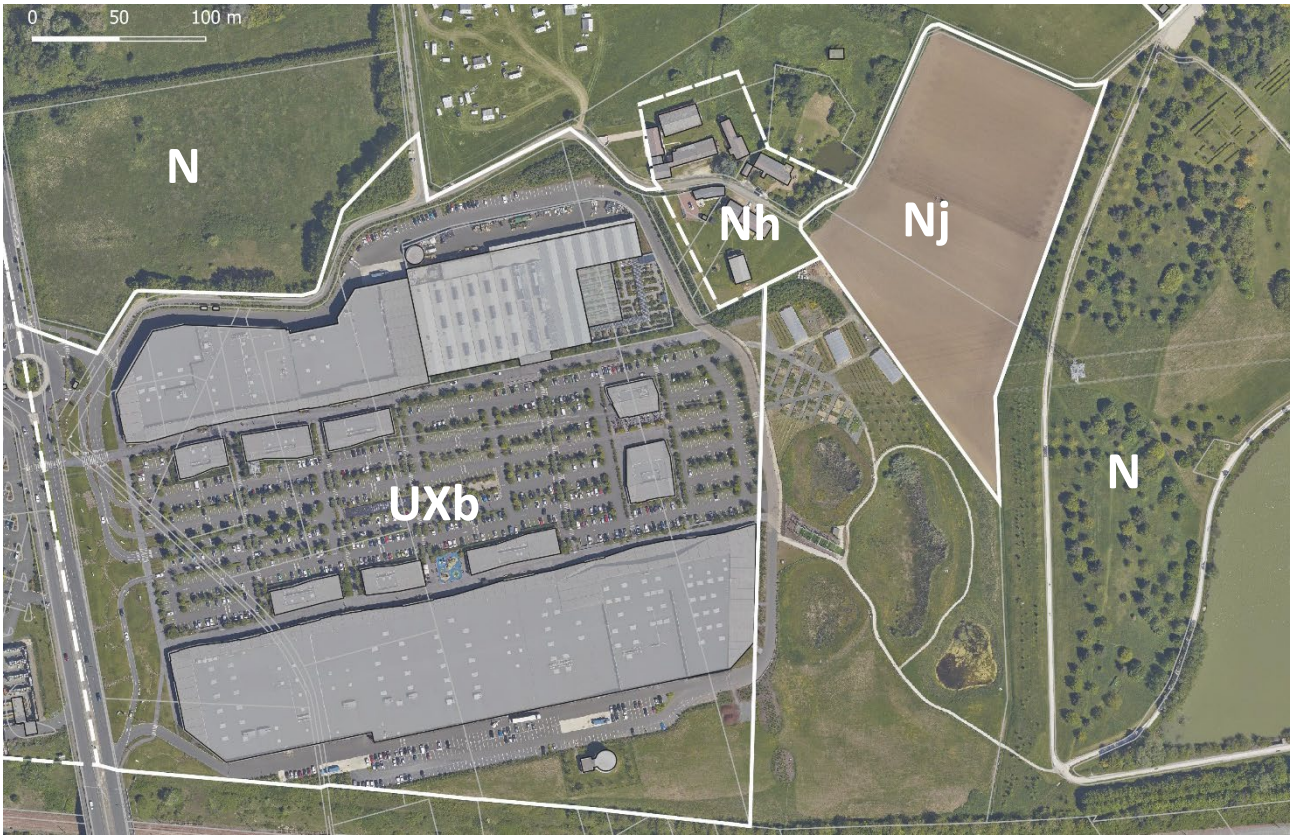
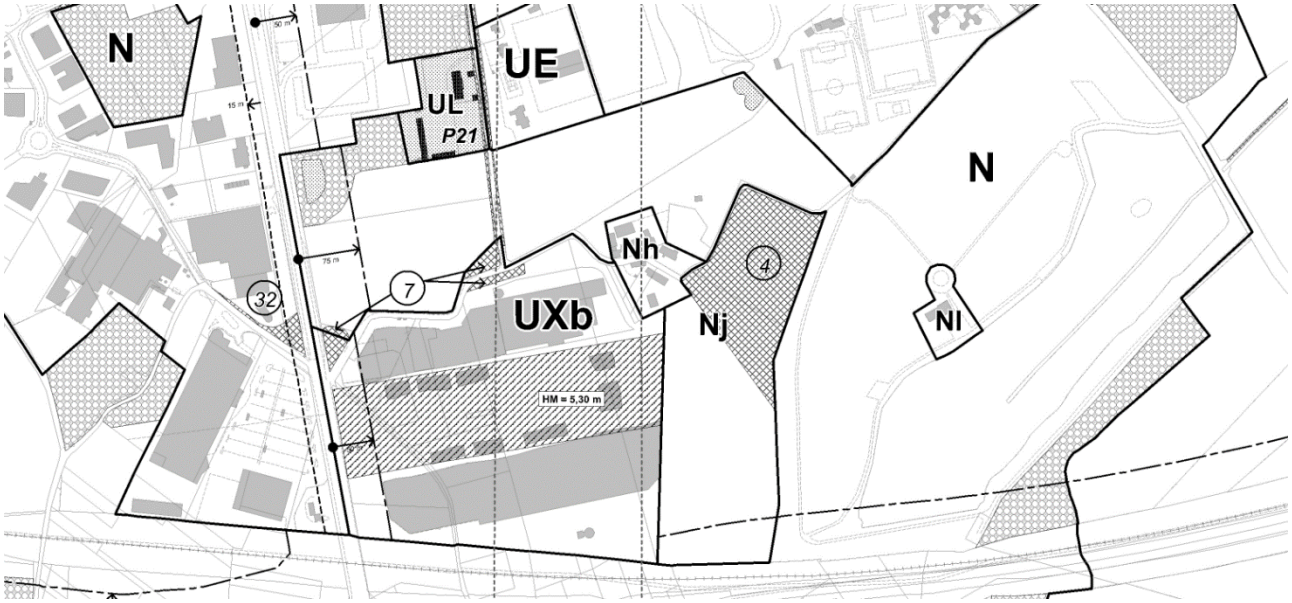


Illustration 17 : zone N et secteur Nj, règlement graphique du PLU après modification (plan de zonage n°1)



Le quatrième site est situé à l'entrée est de la métropole et de la commune, au nord de la RD 943 (route de Loches). Classé en secteur Ap, ce site est déjà occupé par des activités agricoles, mais les constructions agricoles y sont interdites depuis 2013 en raison d'enjeux d'intégration paysagère le long de cet axe de circulation important situé en entrée d'agglomération.

Les haies bocagères qui se sont développées au cours des dix dernières années à l'est de la RD 943 forment aujourd'hui un écran végétal qui réduit fortement l'impact visuel des constructions aux abords du hameau de la Coudre. Cette modification du paysage sur la rive est de la RD 943 permet d'envisager l'implantation de locaux agricoles répondant à un projet de développement d'une exploitation maraichère qui serait implanté au nord-ouest du lieu-dit de la Coudre, sans remettre en cause l'objectif de qualité paysagère poursuivi par le PLU le long de la RD 943.

D'une superficie de 19,8 hectares, ce site est reclassé en zone A. Les abords immédiats de la RD 943 demeurent toutefois classés en secteur Ap (les constructions y étant interdites, à l'exception des serres agricoles et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dont le fonctionnement justifie leur présence dans la zone, cf. article 2 de la zone A).

Illustration 18 : vue aérienne du site de la Coudre en 2018 et du zonage du PLU avant modification



Illustration 19 : vue du site de la Coudre depuis la RD 943 en 2010 (Source : google maps, janvier 2010)



Illustration 20 : vue du site de la Coudre depuis la RD 943 en 2021 (Source : google maps, avril 2021)

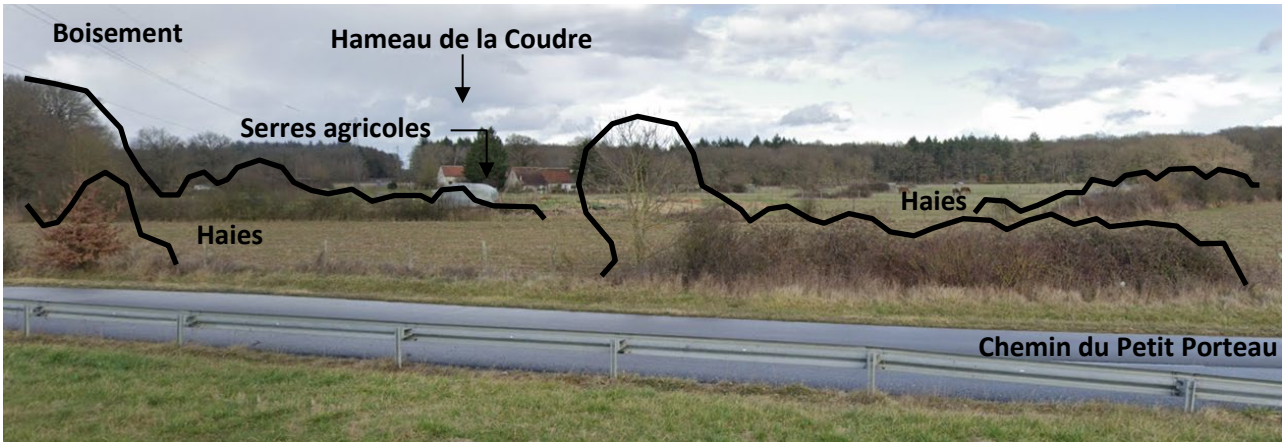
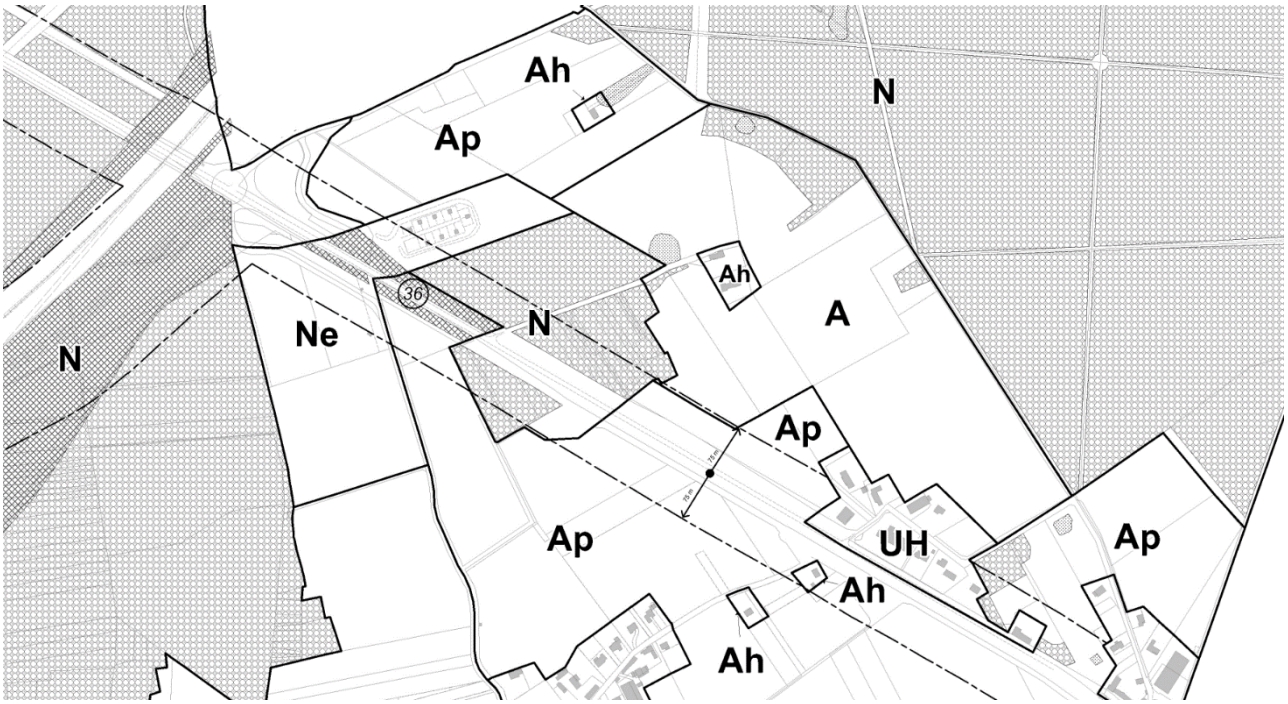


Illustration 21 : règlement graphique du PLU après modification (plan de zonage n°1)



Modification du règlement écrit

Les usages et occupations des sols sur les trois sites reclassés en zone A seront soumis aux règles de la zone A du PLU en vigueur (incluant le secteur Ap de part et d'autre de la RD 943) et qui demeurent inchangées.

Pour rappel, le règlement de la zone A autorise les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, dans les conditions fixées par le code de l'urbanisme à savoir, *« lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages »* (art. L151-11).

NB : La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions » (article L101-3 du code de l'urbanisme). Par conséquent, le classement des 4 précédents sites en zone A ou Nj rendant possible la construction de bâtiments et d'installations agricoles (professionnels ou de loisirs) n'a pas d'incidence sur le type de productions (végétales et animales) qui pourront être développées sur ces espaces.

Le règlement du secteur Nj est modifié afin d'élargir le type de constructions et d'installations autorisées (article 2 du règlement de la zone N), seuls les abris de jardin étant autorisés par le PLU en vigueur sur ce secteur. Sont désormais autorisées les constructions et installations nécessaires au jardinage et au maraichage y compris les serres agricoles.

L'emprise au sol des constructions au sein du secteur Nj demeure limitée à 10% de la superficie du terrain à l'exception des abris de jardin dont l'emprise au sol est limitée à 10 m2 par construction (article 9 en vigueur).

La hauteur maximale des constructions demeure fixée à 2,5 mètres pour les abris de jardin et à 6 mètres pour les autres constructions (article 10 en vigueur).

2.3 Classement de l'extrémité ouest de la rue de Joué en zone UC

Exposé des motifs des modifications apportées au PLU

Les secteurs situés sur les franges du centre-bourg de Chambray-lès-Tours sont l'objet d'un processus de densification qui modifie la morphologie urbaine et les conditions de circulation de certaines rues convergeant vers le pôle d'équipements et de services de la place de la mairie. C'est en particulier le cas de la rue de Joué. Afin de préserver l'identité pavillonnaire de l'extrémité ouest de la rue de Joué, les terrains accueillant des logements individuels sont reclassés en zone UC du PLU afin de limiter l'élévation des constructions nouvelles et l'afflux de véhicules supplémentaires sur la rue de Joué aménagée en sens unique et desservant le centre-bourg.

Présentation des modifications apportées au PLU

<u>Modification du plan de zonage</u>

L'extrémité ouest de l'îlot situé à l'angle des rues de Joué et de Bad Camberg est reclassé de la zone UB vers la zone UC. Les terrains concernés représentent une surface de 10 000 m2.

En termes de possibilité de construire, le reclassement de la zone UB vers UC se traduit par une diminution de la hauteur maximale des constructions de 15 à 12 mètres au faitage pour les constructions avec toiture à pente et de 9 à 6 mètres à l'égout de toiture pour les constructions avec toiture-terrasse.

Pour mémoire, l'emprise au sol maximale des constructions et la part d'espaces verts à aménager pour tout terrain recevant une construction nouvelle sont identiques en zone UB et UC (respectivement 40% et 30%).

Illustration 22 : vue aérienne de la rue de Joué en 2018 et du zonage du PLU avant modification

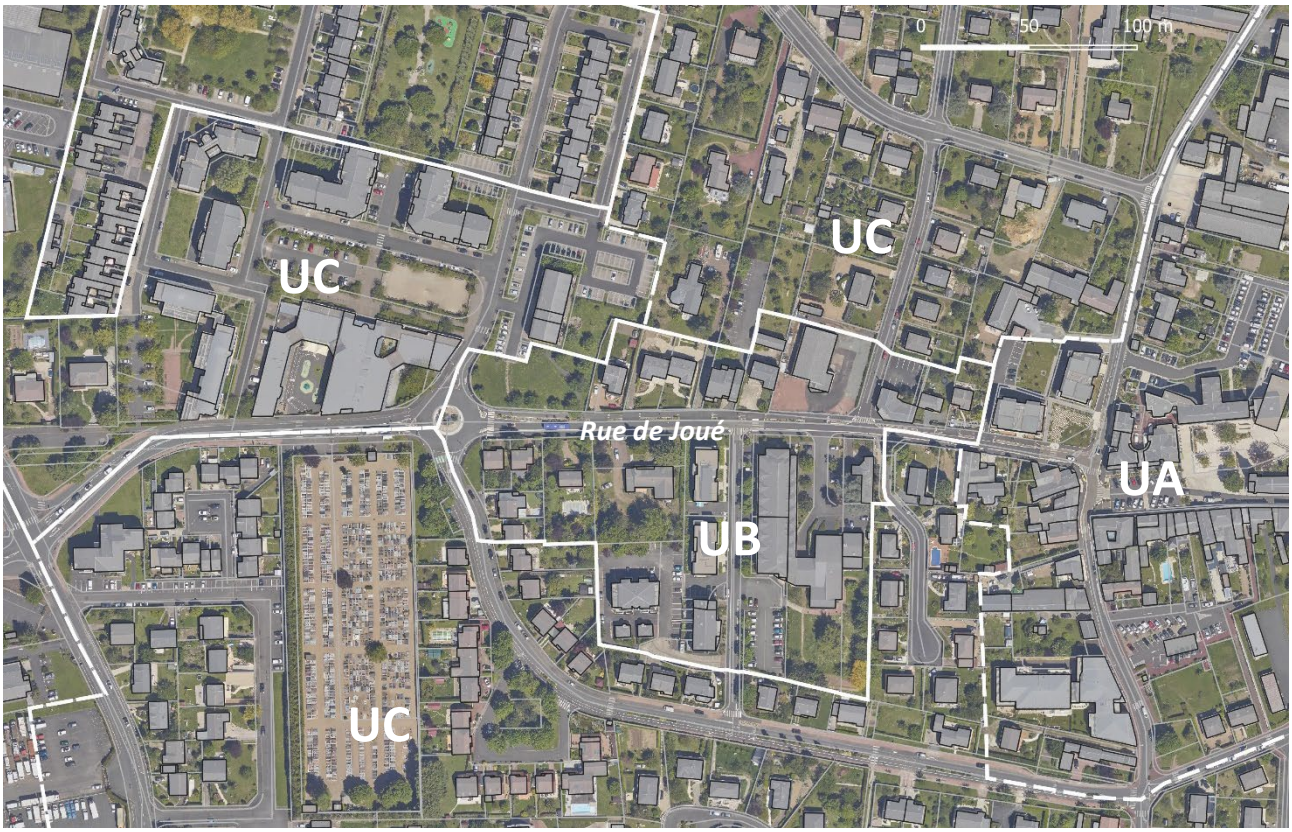
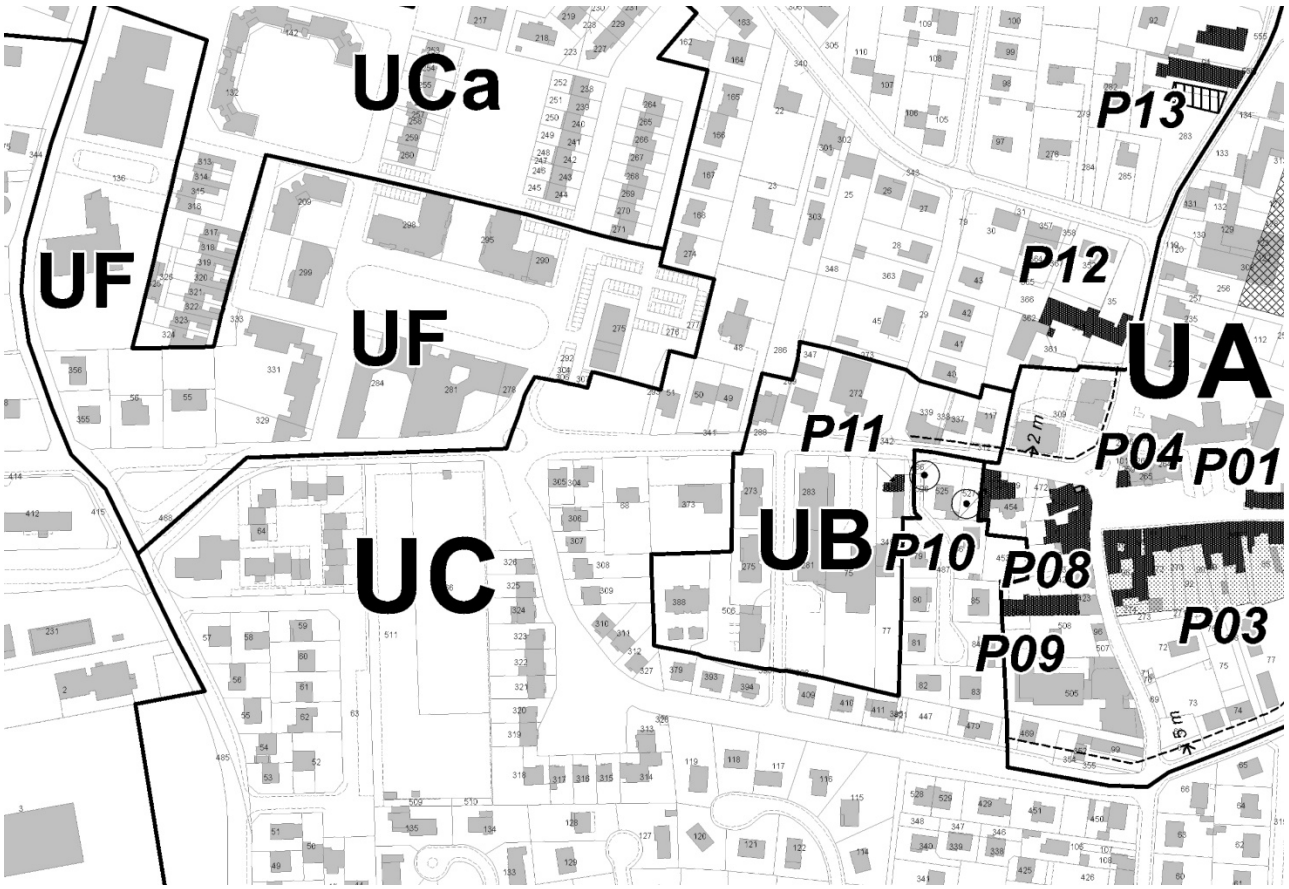


Illustration 23 : vue de l'extrémité ouest de la rue de Joué, occupée par de l'habitat individuel



Illustration 24 : règlement graphique du PLU après modification (plan de zonage n°1)



2.4 Modification de la définition relative à l'emprise au sol des constructions

Exposé des motifs des modifications apportées au PLU

Cette évolution du champ d'application de la règle d'emprise au sol maximale des constructions vise à tenir compte de la réduction de la taille des terrains et de la densification des espaces urbanisés observées depuis l'entrée en vigueur du PLU en 2013.

Sont désormais exclus du calcul de l'emprise au sol des constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 50 cm le sol naturel avant travaux (comme les piscines non couvertes) et les dispositifs contribuant à la qualité environnementale des constructions (récupération des eaux pluviales, amélioration des performances acoustiques ou thermiques des constructions, stationnement des vélos, utilisation des énergies renouvelables).

Présentation des modifications apportées au PLU

Modification du règlement écrit

Il est proposé de modifier la définition insérée au début de l'article 9 afin de préciser les éléments et dispositifs non pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.

Définition du PLU en vigueur :

« L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

Nouvelle définition :

« L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol de la totalité du volume bâti des constructions tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments suivants :

- *décors architecturaux, balcons, bacs pour plantations dans la limite de 1 m de débord ;*
- *marquises ou auvents sans appui au sol protégeant les accès en rez-de-chaussée ;*
- *dispositifs d'accès des personnes à mobilité réduite (rampes, élévateurs) ;*
- *dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ou à l'amélioration des performances thermiques ou acoustiques des constructions existantes ;*
- *constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 50 cm le sol naturel avant travaux (comme les piscines non couvertes) ;*
- *les dispositifs voués au stationnement des vélos non fermés par des murs pleins ;*
- *les dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables. »*

2.5 Modification de l'emprise au sol des annexes dans certains hameaux

Exposé des motifs des modifications apportées au PLU

La zone UH du PLU regroupe des secteurs d'habitat peu denses (hameaux anciens et récents localisés au sud de la commune) ou insérés dans la trame verte pour lesquels le règlement vise à préserver les caractéristiques architecturales et paysagères actuelles. En l'absence de coefficient d'emprise au sol (abrogé par la loi ALUR), c'est principalement la règle d'emprise au sol des constructions qui permet d'encadrer la morphologie urbaine des espaces concernés.

Afin d'éviter une densification excessive de ces hameaux dont certains font face à des contraintes importantes en matière d'assainissement, le PLU comporte des règles d'emprise au sol différenciées selon les secteurs et la taille des terrains. Toutefois, le taux d'emprise au sol maximale de 10% qui s'applique aux constructions principales et à leurs annexes s'implantant sur des terrains dont la superficie tend à se réduire est jugée aujourd'hui trop limitatif. Il est donc proposé de modifier partiellement la règle d'emprise au sol s'appliquant aux annexes indépendantes de la construction principale. Cette modification ne concerne que les terrains de moins de 1500 m2 en zone UH et ceux de moins de 900 m2 en secteur UHa dont l'emprise au sol maximale est limitée à 10%.

Présentation des modifications apportées au PLU

Modification du règlement écrit

Rappel des dispositions en vigueur en zone UH :

« En UH :
L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) est limitée à :

- *30% de la surface du terrain en y incluant les annexes pour les terrains ≥ 1500 m²*
- *10% de la surface du terrain en y incluant les annexes pour les terrains < 1500 m²*

En UHa :
L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) est limitée à :

- *30% de la surface du terrain en y incluant les annexes pour les terrains ≥ 900 m²*
- *10% de la surface du terrain en y incluant les annexes pour les terrains < 900 m² »*

La règle d'emprise au sol des constructions en zone UH est modifiée comme suit :

« En UH :
L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) est limitée à :

- *30% de la surface du terrain en y incluant les annexes pour les terrains ≥ 1500 m²*
- *10% de la surface du terrain* ***(annexes isolées non comprises)*** *pour les terrains < 1500 m²*
- ***20 m2 pour les annexes isolées de la construction principale pour les terrains < 1500 m²***

En UHa :
L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) est limitée à :

- *30% de la surface du terrain en y incluant les annexes pour les terrains ≥ 900 m²*
- *10% de la surface du terrain* ***(annexes isolées non comprises)*** *pour les terrains < 900 m²*
- ***20 m2 pour les annexes isolées de la construction principale pour les terrains < 900 m². »***

2.6 Correction d'erreurs matérielles

Exposé des motifs des modifications apportées au PLU

Trois erreurs matérielles ont été relevées dans le dossier de PLU en vigueur :

- une limite de zone sans objet au sein de la zone A, à l'ouest de la commune ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ont été omises lors de la rédaction du règlement de la zone UX du PLU en 2013 (ces dernières étant autorisées dans les secteurs UXa et UXb) ;
- les dispositions de l'article 9 de la zone UL traitent de la superficie des terrains (déjà encadrée à l'article 5) au lieu de l'emprise au sol des constructions.

Présentation des modifications apportées au PLU

La limite de zone A sans objet à l'ouest de la commune est supprimée sur les différents plans de zonage.

La destination « *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* » est ajoutée à la liste des constructions autorisées à l'article 2 de la zone UX.

Le contenu de l'article 9 de la zone UL est modifié. L'emprise au sol n'est pas règlementée en zone UL. Pour mémoire, au sein de cette zone, seules sont autorisées (article 2) :

- les constructions et installations dédiées aux activités sportives, culturelles, de loisirs et d'accueil touristique y compris les activités d'hébergement hôtelier et de restauration liées à ces activités ;
- l'extension des constructions à usage d'habitation et la construction d'annexes dans la limite de 30% de la surface de plancher existant à la date d'approbation du PLU.

2.7 Mise à jour des annexes du dossier de PLU

Présentation des modifications apportées au PLU

Les documents suivants sont mises à jour :

- liste des lotissements de moins de 10 ans dont les règles sont maintenues [3] ;
- liste des servitudes d'utilité publique.

Ces documents sont joints au présent rapport de présentation.

[3] Pour favoriser la densification des lotissements dont les règlements sont généralement plus restrictifs en termes de droit à construire que les PLU, la loi Alur (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014 a supprimé la possibilité pour les colotis de demander le maintien des règles issues des documents du lotissement au-delà du délai de dix ans.

3. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION N°3 SUR L'ENVIRONNEMENT

Les changements apportés aux dispositions opposables aux tiers du PLU de Chambray-lès-Tours prévus par la modification n°3 visent à mieux encadrer l'organisation et le cadre de vie des espaces déjà urbanisés, à favoriser le renouvellement urbain de la zone d'activité des Renardières et à promouvoir le développement de l'agriculture à proximité des lieux de vie des habitants de Tours Métropole et de Chambray-lès-Tours, sans remettre en cause les autres dispositions du PLU visant à préserver l'environnement et le cadre de vie (continuités végétales sur le secteur des Renardières, paysage en entrée de ville au nord de la RD 943). Ces évolutions répondent à l'objectif de sobriété foncière et de renouvellement de la ville sur elle-même défini par le SCoT de l'agglomération tourangelle et le PADD du PLU de Chambray-lès-Tours en 2013.

Aucune zone Natura 2000[4], aucun espace agricole, naturel ou forestier ni aucun cours d'eau ou étendue d'eau présents sur le territoire communal ou à proximité n'est impacté pas les modifications apportées aux orientations et dispositions opposables aux tiers du PLU en vigueur.

[4] Il n'existe pas sur le territoire de la commune de Chambray-lès-Tours de zones Natura 2000. Les sites Natura 2000 les plus proches sont localisés sur la commune de Tours au niveau de la Loire, à environ 6 kilomètres au nord des limites communales de Chambray-lès-Tours.

