Plan Local d'Urbanisme

PLU

Chambray lès-Tours

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU : 8 DECEMBRE 2016

Pour le Maire absent,
L'Adjointe au Maire,

M. LAUNAY

Révision allégée n°1

Dossier d'approbation

RAPPORT DE PRESENTATION
4e partie

Explication des choix

Sommaire

1. Explication des choix retenus pour établir le PADD 4
1.1 Un PADD qui respecte les principes généraux définis par le code de l'urbanisme 4
1.2 Un PADD qui prend en compte les orientations des documents de planification 5
1.3 Un PADD qui répond aux enjeux révélés par le diagnostic du territoire 8

2. Exposé des motifs de la délimitation des zones et des changements apportés par rapport au POS 16
2.1 Les différents types de zones du PLU 16
2.2 Les zones urbaines (UA, UB, UC, UD, UF, UH, UE, UL, US, UX) 17
2.3 Les zones à urbaniser (AUg, AUv, AUr) 27
2.4 La zone agricole (A) 30
2.5 La zone naturelle (N) 31
2.6 Superficie des zones du PLU 32
2.7 Analyse de la répartition des zones du PLU par rapport au POS 34
2.8 Analyse des espaces d'urbanisation future reclassés en zone N ou A du PLU 35
2.9 Analyse de la consommation d'espaces naturels et agricoles 35
2.10 Justification du dimensionnement des zones à urbaniser et densités attendues 36

3. Exposé des motifs des règles et des changements apportés par rapport au POS 41
3.1 La destination générale des sols (articles 1 et 2) 42
3.2 Les conditions de desserte par les équipements (articles 3 et 4) 44
3.3 Les règles de stationnement (article 12) 45
3.4 Les règles d'implantation (articles 6, 7 et 8) 46
3.5 Les règles de volumétrie et de densité (article 5, 9, 10, 14) 48
3.6 Les règles qualitatives (articles 11 et 13) 50

4. Les orientations d'aménagement et de programmation 53
4.1 Des OAP qui déclinent les orientations et objectifs du PADD 53
4.2 Une OAP thématique "trame verte et bleue" qui couvre l'ensemble du territoire communal 53
4.3 Des OAP qui concrétisent la priorité donnée au renouvellement et à la mixité dans les espaces urbains stratégiques 54
3.4 Des OAP qui encadrent les projets en continuité de la ville 54

5. Servitudes et dispositions particulières 55
5.1 Emplacements réservés (CU, L. 151-41) 55
5.2 Servitude de localisation (CU, L.123-2 c) 56
5.3 Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (CU, L.123-2 a) 58
5.4 Espaces boisés classés (CU, L.130-1) 59
5.5 Éléments de paysage à protéger (CU, L. 151-19) 60
5.6 Les zones d'aménagement concerté 61
5.7 Dispositions relatives aux entrées de ville (CU, L.111-1-4) 61

1. Explication des choix retenus pour établir le P.A.D.D.

1. Explication des choix retenus pour établir le PADD

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

Les choix retenus par le PADD ont été guidés par :

- les principes et les thématiques définis par le code de l'urbanisme en réponse aux enjeux du développement durable ;
- la prise en compte des orientations inscrites dans les autres documents de planification ou de programmation sectoriels encadrant le développement de l'agglomération ;
- les enjeux environnementaux, économiques et sociaux mis en évidence par le diagnostic du PLU.

1.1 Un PADD qui respecte les principes généraux définis par le code de l'urbanisme

Les principes généraux et thèmes définis aux articles L. 110, L. 121-1 et L.123-1-3 du code de l'urbanisme forment le cadre général dans lequel le PADD du PLU de Chambray-lès-Tours s'inscrit et notamment ceux visant :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain, l'utilisation économe des espaces agricoles et forestiers, la préservation des paysages et des milieux naturels, et la sauvegarde du patrimoine

La recherche de cet équilibre s'exprime dans le PADD à travers la réduction sensible des zones d'urbanisation future concernant en majorité des espaces agricoles, la préservation des espaces boisés et des zones humides, le renforcement de la présence de la nature dans les secteurs de projet localisés en continuité de la ville existante, l'identification et la préservation du patrimoine naturel et bâti et le renouvellement des espaces urbains desservis par le TCSP ;

- la diversité des fonctions et la mixité sociale dans l'habitat

En la matière, le PADD définit des orientations en faveur de la diversification de l'offre de logements, de l'amélioration de la qualité environnementale des aménagements et constructions et le développement des équipements et services au sein des quartiers à dominante résidentielle ;

- ***le développement des communications numériques***

Le PADD prône le développement des communications numériques en prévoyant l'extension du réseau à très haut débit à partir du réseau existant desservant les deux zones d'activités économiques de la commune ;

- ***la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production des énergies renouvelables, la préservation des ressources naturelles***

Dans ce domaine le PADD promeut la qualité environnementale dans l'aménagement et le développement des déplacements non motorisés au sein des quartiers ;

La prévention des risques, pollutions et nuisances

L'amélioration de la qualité des eaux constitue un objectif du PADD. Le PADD vise également à limiter l'exposition de la population au bruit et à la pollution de l'air en localisant le principal secteur d'extension urbaine à vocation résidentielle en dehors de la zone de bruit des grandes infrastructures routières et en favorisant les déplacements collectifs et non motorisés dans les quartiers contribuant à la réduction de la pollution de l'air et du bruit.

1.2 Un PADD qui prend en compte les orientations des documents de planification

1.2.1 Un PADD en cohérence avec les orientations du SCOT

Partie intégrante du cœur métropolitain, Chambray-lès-Tours occupe une place singulière au sein du projet de SCOT en raison de sa double vocation d'espace préférentiel de renouvellement urbain et d'intensification urbaine d'une part et de territoire d'accueil de la trame verte et bleue de l'agglomération d'autre part.

Par sa proximité avec le cœur de l'agglomération, la qualité de sa desserte routière, son offre diversifiée en équipements et le nombre important d'emplois qu'elle abrite, la ville affiche à travers son PADD l'ambition de "faire grandir la ville de l'intérieur" en amplifiant le renouvellement urbain à proximité du TCSP initié au milieu des années 2000 avec l'opération de la Porte des Arts, l'une des premières de cette ampleur à l'échelle de l'agglomération.

En matière de développement économique, le PADD affirme la volonté de favoriser la mixité des fonctions dans les secteurs à dominante résidentielle et de soutenir le développement des espaces d'activités existants desservis par les principaux axes routiers du sud de l'agglomération et par le réseau de fibre optique.

La présence sur la moitié du territoire communal d'espaces naturels et agricoles participant à la trame verte et bleue du SCOT explique le choix du PADD de préserver ces espaces en privilégiant le renouvellement urbain des espaces les mieux desservis par le réseau de transports en commun et en préservant et en étendant les continuités paysagères et écologiques au sein des espaces urbanisés.

Il convient de souligner les concordances entre le PADD du plan local d'urbanisme de Chambray-lès-Tours et les orientations stratégiques du projet de SCOT en termes :

- **de protection du *« socle agro-naturel, composante à part entière du projet de territoire »*** et de promotion des activités agricoles, touristiques et de loisirs présentes ou susceptibles de se développement dans "*la métropole jardin*" ;

- **de hiérarchisation, de priorisation et de recentrage des secteurs de développement urbain pour *« faire la ville autrement »*,** en privilégiant la régénération des espaces bâtis à proximité de l'axe de transports en commun en site propre et le développement maîtrisé des extensions en continuité de la ville ;

- **de volonté *« d'atténuer le changement climatique et la vulnérabilité du territoire »*,** en renforçant la trame végétale dans la ville, en prévenant les risques, en particulier les mouvements de terrain lié au gonflement / retrait des argiles, en réduisant les prélèvements dans le Cénomanien et en améliorant la qualité des eaux résiduaires urbaines et de ruissèlement ;

- de volonté de *« changer les pratiques de mobilité »* en favorisant le rapprochement des fonctions urbaines au plus près des infrastructures de transport collectif et par le partage de l'espace public au profit des transports collectifs et des déplacements non motorisés ;

- **de développement d'une "*métropole active*"** en encourageant l'emploi en ville, en veillant à un développement maîtrisé au bon endroit, en engageant la diversification des sites existants ou encore en soutenant l'innovation et le déploiement du réseaux de communications numériques.

Un PADD qui intègre les orientations du second PLH de Tour(s)plus

Le PADD du PLU de Chambray-lès-Tours est en cohérence avec les objectifs quantitatifs et qualitatifs du second PLH, dont le projet a été **adopté par le conseil communautaire de Tour(s)plus du 19 juin 2011.**

Les orientations du PADD intègrent les axes stratégiques du projet territorial du PLH et notamment :

- **la volonté de mettre en œuvre un scénario de développement résidentiel ambitieux** pour contrecarrer les effets du vieillissement de la population et la diminution de la taille moyenne des ménages ; sur ce point, les choix inscrits dans le PADD en matière de développement résidentiel permettront la poursuite du développement démographique de la commune jusqu'en 2016 et même au-delà (voir ci-après) ;
- **la priorité donnée au renouvellement de la ville sur elle-même plutôt qu'à son extension**, grâce notamment au renouvellement urbain de part et d'autre du TCSP devrait permettre d'accueillir une offre de logements neufs excédant légèrement l'objectif global de construction défini par le PLH sur la période 2011-2016 à l'échelle de la commune de Chambray-lès-Tours (670 logements potentiels en renouvellement urbain pour un objectif de 600 logements inscrits au PLH) ;
- **le développement significatif de l'offre en logements locatifs à loyer modéré** permettant à la commune de combler son retard au regard des obligations de la loi SRU ; dans ce domaine le PADD prévoit une part de 25% minimum de logements de ce type dans toute opération nouvelle de plus de 4 logements (la part des logements sociaux étant actuellement évaluée à 28% de l'ensemble de l'offre nouvelle en construction et à venir) ;
- **la volonté de fluidifier les parcours résidentiels** ; en la matière, le PADD prône la diversification des statuts d'occupation et des formes d'habitat dans tous les quartiers ;
- **la promotion de formes urbaines économes en espace et en ressource**s, le PADD prévoyant la réalisation d'opérations exemplaires conçues sur le modèle des écoquartiers et l'adaptation des règles d'urbanisme pour favoriser l'évolution du tissu urbain existant ;
- **l'accueil de populations spécifiques**, le PADD prévoyant notamment la réalisation d'opérations de logements adaptés pour les personnes âgées.

1.2.2 Un PADD qui participe à la mise en œuvre du PDU de l'agglomération tourangelle

Le PADD décline à l'échelle du territoire communal les orientations du plan de déplacements urbains approuvé en juin 2003, à savoir :

- la mise en cohérence des politiques de transport et de développement urbain, en privilégiant le renforcement des secteurs desservis par les transports en commun ;
- la hiérarchisation de l'espace viaire et le partage de l'espace public entre les différents modes de déplacements ;
- la réorganisation du stationnement à proximité des pôles de centralité mais aussi sur les axes qui desservis par les transports en commun ;
- l'amélioration des déplacements des personnes à mobilité réduite et de l'accessibilité aux équipements par la requalification des espaces publics et le développant des cheminements dédiés aux déplacements non motorisés.

Le PADD intègre également les réflexions engagées dans le cadre de la révision du PDU et notamment celle relative à la modération des normes de stationnement dans les secteurs desservis par l'axe de transport en commun en site propre.

1.2.3 Un PADD qui transcrit les orientations du SDAGE à l'échelle de la commune

Conformément à l'article L123-1-9 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L212-1 du code de l'environnement.

Le PADD du PLU de Chambray-lès-Tours est compatible avec les objectifs du SDAGE du bassin Loire-Bretagne révisé en 2009 et concernant les points suivants :

- *préservation des écosystèmes aquatiques et des zones humides*

Les orientations du PADD visent à préserver les cours et les zones humides (mares en particulier) en interdisant leur urbanisation ou en limitant les possibilités de densification dans les espaces limitrophes déjà urbanisés ;

- *protection contre la pollution et restauration de la qualité des eaux*

La maîtrise de l'étalement urbain inscrite dans le PADD permet de raccorder 90% des espaces déjà urbanisés et l'intégralité des zones résidentielles et économiques futures aux réseaux d'assainissement des eaux usées et pluviales ; le recours aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (lorsque le site le permet) et l'amélioration des exutoires naturels figurent parmi les orientations du PADD ;

- *protection de la ressource en eau, en réduisant les prélèvements dans les gisements d'eau souterraine*

Le projet de développement urbain inscrit dans le PADD est compatible avec l'objectif de réduction de 20% des volumes d'eau prélevés dans l'aquifère du Cénomanien, sachant que les besoins induits s'avèrent moindres que ceux estimés dans le cadre du schéma départemental d'alimentation en eau potable actualisé en 2009 et compte-tenu de la mise en place d'interconnexions dès 2013 permettant d'alimenter la commune en eau potable en provenance d'eau de surface et de nappes alluviales.

1.3 Un PADD qui répond aux enjeux révélés par le diagnostic du territoire

1.3.1 La Nature, valeur capitale

Les espaces naturels et agricoles présents sur le territoire chambraysien jouent un rôle majeur dans l'organisation de la trame verte et bleue à l'échelle du quart sud-est de l'agglomération. Les études menées récemment dans le cadre du SCOT ont confirmé la valeur écologique de ces espaces et mis en évidence l'enjeu que représente le maintien des continuités écologiques entre les grandes entités naturelles de la commune. Cet enjeu est d'autant plus important à l'échelle de Chambray-lès-Tours que la trame verte et bleue communale subit une très forte fragmentation liée à l'urbanisation et aux infrastructures de transports. D'un point de vue paysager, ces espaces contribuent à la mise en valeur des deux principales entrées d'agglomération qui traversent la commune (RD910 et RD943).

Ces espaces jouent également un rôle essentiel dans la gestion des eaux de ruissèlement.

Accueillant des activités variées (sites d'exploitation agricole et de vente de produits locaux, loisirs et itinéraires de randonnée, hébergement touristique et habitat rural, etc.) ces espaces présentent une importante valeur d'usage et participent à l'identité et à l'attractivité du territoire communal.

Pour ces raisons, l'équilibre entre préservation de l'espace rural et développement urbain constitue l'objectif prioritaire du PADD.

Reclasser en zone agricole et naturelle la frange ouest de Chambray

La lutte contre l'étalement urbain se concrétise d'abord et avant tout par l'arrêt de l'extension urbaine à l'ouest du territoire communal. Par ce choix le PADD entend accroître d'environ 180 hectares les espaces agricoles et naturels dont la vocation sera pérennisée par le PLU. Situés aux portes de la ville et épargnés par le mitage ces espaces pourront accueillir de nombreux usages et être fréquentés par les habitants des quartiers existants et en construction entre l'autoroute A10 et le VC5.

Préserver le caractère rural des hameaux en stoppant leur extension

La lutte contre l'étalement urbain est également concrétisée par l'objectif de maintien des hameaux dans leur enveloppe initiale. Cet objectif concerne l'ensemble des hameaux situés en dehors des parties urbanisées de la commune. Il s'agit de préserver le potentiel agricole des espaces limitrophes et de limiter la dispersion de lieux de vie éloignés des services et transports collectifs.

Favoriser la continuité des espaces naturels dans la ville

Le PADD vise à garantir l'intégrité et la pérennité des espaces naturels et des corridors qui les relient où qu'ils se trouvent au sein du territoire communal. Cet objectif concerne en premier lieu les grandes entités boisées, les zones humides et les exutoires naturels des eaux de ruissèlement (ruisseau du Saint Laurent, ru de la Baraudière). Cet objectif concerne également les espaces naturels insérés dans l'espace urbain.

Au gré du développement urbain, une partie des espaces humides ou boisés ont été rejoints par la ville et pour certains partiellement urbanisés. Dans le même temps, de nouveaux espaces verts ont été aménagés dans le cadre d'opérations d'ensemble (comme la coulée verte de l'opération Horizon Vert ou celle du quartier Rolland Pilain). Espaces de respiration à l'intérieur du tissu urbain, ils contribuent au maintien de la biodiversité en ville et participent à l'épanouissement des habitants. Plusieurs d'entre eux accueillent des équipements publics et périodiquement des animations sportives ou culturelles.

Le PADD conforte leur place au sein des quartiers et prévoit de les rendre plus accessibles en les reliant au réseau de liaisons douces de la commune. Les possibilités d'évolution des espaces boisés occupés par de l'habitat individuel sont limitées afin de préserver la trame verte existante.

Protéger le patrimoine naturel et bâti de la ville

Le diagnostic a révélé la richesse du patrimoine naturel et bâti présent sur l'ensemble de la commune, tant dans sa partie rurale que dans sa partie urbaine. Ce dernier participe à l'identité et à la qualité des quartiers et des pôles d'activité. C'est particulièrement le cas dans les quartiers de type pavillonnaire où l'espace public est relativement uniforme et où l'habitat individuel contemporain offre peu de repères.

Afin de favoriser la mise en valeur du patrimoine communal et son appropriation par les habitants, le PADD prévoit la desserte de ces espaces par le réseau communal de liaisons douces et leur préservation par des dispositions adaptées (principes d'aménagement au sein des OAP et prescriptions au sein du règlement).

Préserver et mieux gérer la ressource en eau

Le PADD tient compte de l'objectif de réduction des prélèvements d'eau potable dans les nappes profondes inscrit au SDAGE Loire-Bretagne. La création d'interconnexions entre les réseaux d'eau potable de Chambray-lès-Tours, Joué les Tours et Tours permettra dès 2013 de diversifier l'approvisionnement de la commune en eau potable provenant des nappes alluviales et de diminuer les prélèvements dans le Cénomanien.

Le choix des différents sites de développement urbain, notamment en continuité des quartiers ouest de la commune, permettra également d'optimiser les raccordements aux réseaux d'assainissement existants (dévoiement d'une partie des effluents de la commune vers la STEP d'agglomération de la Riche) et projetés (bassin d'orage du secteur de la Baraudière notamment) et de réduire ainsi les investissements nécessaires à la desserte des nouvelles zones.

1.3.2 Un projet novateur en matière d'habitat durable

Les objectifs du PADD est matière de développement résidentiel visent à concilier la lutte contre l'étalement urbain et la poursuite du développement démographique communal au même rythme que celui observé depuis l'approbation du POS. Ceci justifie la priorité donnée par le PADD au renouvellement urbain.

Privilégier le renouvellement urbain et orienter les extensions

Le recentrage du développement urbain de Chambray-lès-Tours à proximité du réseau de transport en commun en site propre et des principaux pôles de centralité de la commune (dont le centre-bourg) vise à réduire la consommation d'espace, rapprocher les fonctions urbaines, enfin réduire les déplacements motorisés et les nuisances (accidents, bruit, pollution de l'air) et les impacts environnementaux (émission de gaz à effet de serre et consommation des énergies fossiles) qui en découlent.

Ainsi les deux tiers de l'offre de logements de la commune seront réalisés dans les secteurs de renouvellement urbain identifiés par le PADD conformément aux orientations du SCOT.

Compte tenu de la complexité et de la durée de ce type d'opérations, une partie de l'offre en logements sera réalisée en extension urbaine pour répondre aux objectifs de développement résidentiel fixés par le PLH d'ici 2016.

Conformément aux orientations du SCOT, seul un tiers sera réalisé hors renouvellement urbain, en continuité de la ville, dans le cadre du projet d'écoquartier de la Guignardière. Dans un souci de rationalisation de l'espace urbanisé, l'ensemble des opérations d'habitat présenteront des densités équivalentes ou supérieures à celles définies par le SCOT (33 logements à l'hectare en renouvellement urbain dans le corridor TCSP et 25 logements à l'hectare en extension urbaine).

La diversité fonctionnelle constitue une composante importante de la « ville des courtes distances ». Le PADD promeut cette nouvelle façon de faire la ville dans l'ensemble des quartiers existants et futurs.

Favoriser la mixité sociale et générationnelle

L'objectif de diversification de l'offre de logements neufs vise à soutenir la croissance démographique en tenant compte-tenu du vieillissement de la population et de la diminution de la taille des ménages. Il vise en particulier à renforcer la mixité sociale et l'équilibre générationnel dans les quartiers en favorisant le renouvellement de la population. La diversification de l'offre d'habitat au sein des quartiers constitue une justification supplémentaire à la réalisation d'opérations de renouvellement urbain sur les sites mutables proches des services et du réseau de transports en commun.

Promouvoir la diversité du parc résidentiel et son accessibilité financière

Le PADD prévoit la poursuite des efforts de diversification de l'offre (tant en termes de statut d'occupation que de typologie des logements) accomplis au cours du premier PLH (2004-2010).

L'offre nouvelle comprendra environ un tiers de logements sociaux, conformément aux objectifs inscrits dans le second PLH de Tour(s)plus. Ce taux pourra varier d'une opération à l'autre en fonction du contexte social (sans pouvoir être inférieur à 25%).

Une part significative de l'offre nouvelle (50% sur l'ensemble du territoire communal) sera constitué de logements collectifs afin d'optimiser le foncier utilisé et permettre l'accueil de services et activités au sein des nouveaux programmes. Cette proportion de logements collectifs variera d'une opération à l'autre pour tenir compte des spécificités du site d'implantation et de son environnement.

Articuler le développement de l'habitat et les transports en commun

Afin de valoriser la desserte par le réseau de transports en commun en site propre, les opérations de renouvellement urbain situées de part et d'autre (avenue de la République et route de Bordeaux) constitueront des sites privilégiés pour développer l'habitat.

Les autres sites de renouvellement et d'extension seront soit directement desservis par le réseau de bus soit seront équipés de dispositifs assurant le rabattement des habitants et des visiteurs vers le réseau de bus le plus proche ou incitant à un usage collectif de l'automobile (cheminements piétons-vélos, navettes, aire de covoiturage, etc.).

Favoriser le développement de l'habitat au plus près des emplois, équipements et services

Cet objectif justifie le choix de tous les sites d'habitat retenus par le PADD y compris celui de la Guignardière implanté à proximité des équipements (scolaires en particulier), des quartiers résidentiels de Joué les Tours et de Chambray-lès-Tours et de l'un des plus importants pôles d'emplois de l'agglomération (Zone d'activités de la Vrillonnerie et pôle santé Léonard de Vinci). Le projet d'écoquartier prévoit néanmoins le développement de services et d'équipements de proximité afin de limiter les déplacements motorisés et accroître la qualité de vie des habitants.

Arrêter la dispersion de l'habitat dans l'espace rural

La volonté de lutter contre l'étalement justifie le maintien des hameaux dans leur enveloppe actuelle. Seuls les espaces résiduels pourront accueillir des constructions en nombre limité, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère des hameaux, de ne pas obérer le potentiel agricole ou écologique des espaces concernés et de ne pas excéder la capacité des réseaux à les desservir.

Amplifier le réseau de circulations douces en reliant les différents lieux de la ville

La réalisation d'opérations d'habitat constitue une opportunité pour poursuite le développement du réseau communal de liaisons douces au sein des quartiers et entre les espaces naturels ou agricoles et le reste de la ville.

Cet objectif est concrétisé à l'échelle de chaque secteur de projet par l'inscription de principe de liaisons douces dans les orientations d'aménagement et de programmation. Ces liaisons accompagneront, autant que possible le développement de la trame verte et bleue communale au sein des quartiers.

Promouvoir l'éco-construction et de nouvelles formes urbaines

Le PADD prévoit la mise en œuvre d'opérations exemplaires (dont l'écoquartier de la Guignardière constitue la plus importante) s'inspirant des dernières innovations techniques pour promouvoir la qualité environnementale et l'efficacité énergétique. Le PADD précise les principaux critères d'habitat et d'urbanisme durables auxquels les opérations devront se référer.

1.3.3 Favoriser le changement des pratiques de mobilité

La promotion des modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière inscrit dans le PADD répond à plusieurs objectifs nationaux et locaux :

- réduire les émissions de gaz à effet de serre et lutter contre le changement climatique ;
- réduire les émissions de gaz polluants dans l'atmosphère et les nuisances sonores pour protéger la santé des habitants ;
- réduire la dépendance à l'automobile des personnes disposant de faibles ressources ;
- partager et valoriser l'espace public et contribuer ainsi à la mixité sociale et générationnelle dans les quartiers.

Une réduction significative de l'usage de l'automobile dépend principalement de l'amélioration de la qualité de service des transports collectifs, de l'adaptation de l'offre en stationnement et du développement des modes doux pour les déplacements à courte distance.

Prioriser le développement urbain dans les corridors de transports collectifs performants

Compte-tenu des faibles densités résidentielles relevées au sein des quartiers chambraysiens, le recentrage et l'intensification du développement urbain à proximité des principaux axes de transport en commun constitue une condition préalable à leur renforcement (mise en place de bus à haut niveau de service, puis tramway). Pour cette raison, le PADD inscrit les espaces limitrophes de l'actuel TCSP comme site prioritaire de renouvellement urbain et de densification. Cette politique de renouvellement urbain sera accompagnée par une politique de requalification des emprises routières en boulevard urbain.

Adapter l'offre de stationnement à la desserte en transports collectifs

L'adaptation des formes et des normes de stationnement constitue un autre levier retenu par le PADD pour limiter l'usage de l'automobile dans les quartiers. Cette adaptation tient compte du niveau de desserte en transports collectifs des espaces concernés et du type de fonction urbaine considérée (habitat ou activités notamment). La généralisation du stationnement vélo dans tout nouveau projet vise également à en promouvoir l'usage quelque soit le lieu fréquenté.

Développer les pratiques de mobilités douces

Le renforcement de l'usage des déplacements non motorisés suppose la mise en place d'un réseau de cheminements adapté. L'extension de ce réseau prévu par le PADD vise à désenclaver les quartiers et les zones d'activités isolés les uns des autres par de grands infrastructures routières et ferroviaires. Le rabattement des cheminements vers le réseau de bus, la mise en relation des principaux pôles d'emplois et de services répartis sur

la commune, l'intégration du réseau de liaisons douces à la trame verte et bleue communale, enfin le maillage avec le réseau doux d'agglomération constitue les principaux critères retenus pour définir les itinéraires inscrits au PLU.

Hiérarchiser le réseau de voirie afin de favoriser les circulations douces

La hiérarchisation du réseau constitue une condition de la fluidification des flux et d'un partage apaisé de l'espace public entre les différentes catégories d'usagers. Celle-ci favorise également la réduction des nuisances à l'intérieur du tissu urbain. Sa mise en œuvre suppose toutefois de disposer d'un maillage suffisant du réseau viaire. Le choix du PADD d'une meilleure hiérarchisation du réseau viaire implique la création de nouvelles liaisons inter-quartier. La présence d'importantes coupures (autoroute et LGV en particulier) nécessite la réalisation de ponts pour désenclaver les parties de la commune situées de part et d'autre.

L'aménagement des voies devra également être adapté pour intégrer différents types d'usage (déplacements non motorisés mais aussi d'engins agricoles principalement vers l'ouest et le sud-est du territoire communal).

1.3.4 Conforter durablement la dynamique économique de Chambray-lès-Tours

Privilégier la requalification plutôt que l'extension

A l'instar de l'habitat, le PADD privilégie le renouvellement des sites d'activité existants. Les espaces classés en 2000 par le POS en zone d'urbanisation future à vocation économique (projet de pôle logistique au sud du boulevard périphérique) sont reclassés en zone agricole par le PLU. Les zones d'extension prévues sont toutes situées en continuité des espaces d'activités économiques actuels et bénéficient de la proximité du réseau routier principal existant et de transports en commun.

Articuler dynamique économique et mobilités alternatives à la voiture

Afin de contribuer à la valorisation des zones d'activités économiques existantes le PADD prévoit la densification du tissu économique dans les espaces desservis par le réseau de transports en commun et la constitution d'un réseau maillé de liaisons douces associé à des espaces de stationnement mutualisé implantés en périphérie de zone. La possibilité pour les engins agricoles de se déplacer à travers ces espaces économiques (Vrillonnerie en particulier) constitue un autre objectif du PADD découlant de la volonté de maintenir des activités agricoles sur les espaces situés à l'ouest de la commune.

Localiser les activités tertiaires sur des espaces stratégiques

En poursuivant le développement du pôle de Santé et des activités liées sur le secteur des Touches et de la Thibaubière, la ville souhaite renforcer son rayonnement régional dans le secteur des activités médico-sociales. La proximité de réserves foncières sur le site de la Vrillonnerie permet d'envisager le développement du pôle santé à l'est de l'A10 dès lors que le franchissement routier aura été réalisé. Ce franchissement permettra également d'améliorer l'accessibilité des franges ouest et sud de la Vrillonnerie destinées à être urbanisées.

Le PADD prévoit également le développement d'un autre secteur d'activités tertiaires sur un autre espace stratégique, l'ancien site Rallye, implanté à proximité de l'échangeur autoroutier et de l'axe de transport en commun en site propre. Implanté en bordure de l'autoroute, ce site bénéficie d'une vitrine sur l'extérieur.

Encourager la croissance verte

Le PADD souhaite encourager cette nouvelle filière économique dont font partie l'agriculture et les activités dérivées (vente directe de produits locaux, tourisme rural) liées à la valorisation de l'espace rural situé à proximité des zones d'activités de la commune. Plus largement le PADD prône toute démarche lié à l'accueil et à la gestion des activités économiques contribuant au renforcement de la qualité environnementale.

Soutenir les commerces et services de proximité dans les quartiers

Le soutien des pôles commerciaux de proximité existants et l'implantation de commerces et services dans les opérations de renouvellement urbain ou d'extension à venir vise à rendre les quartiers plus vivants et plus agréables à vivre et à contribuer aux déplacements non motorisés.

Accompagner le développement de l'artisanat

Afin de valoriser les sites d'activité artisanale enclavés dans l'espace urbain et offrir à ce type d'activité des espaces adaptés, le PADD prévoit leur regroupement sur des sites dédiés et disposant de conditions de desserte satisfaisantes et d'un environnement favorable, à l'image de la zone des Renardières.

Faire du patrimoine de la ville un levier du développement économique

L'identification et la préservation du patrimoine naturel et architectural de la commune, corrélées au développement du réseau communal d'itinéraires piétons / cyclables de loisirs, visent à renforcer la vocation touristique de la commune. Le PLU identifie plusieurs sites pouvant accueillir les équipements et activités nécessaires.

Valoriser et développer le réseau de communications numériques

La présence d'un réseau dense de fibre optique desservant les deux principales zones d'activités économiques de la commune et les deux voies structurantes que sont l'avenue de la République et l'avenue du Grand Sud constitue un réel atout pour l'accueil d'activités économiques à l'intérieur des zones existantes et à leur périphérie, ainsi que sur le secteur de renouvellement urbain bordant le TCSP. Afin d'exploiter cet atout, le PLU impose que toute construction nouvelle prévoit les aménagements nécessaires à la desserte par le réseau de communications numériques depuis l'espace public.

2. Exposé des motifs de la délimitation des zones et des changements apportés par rapport au POS

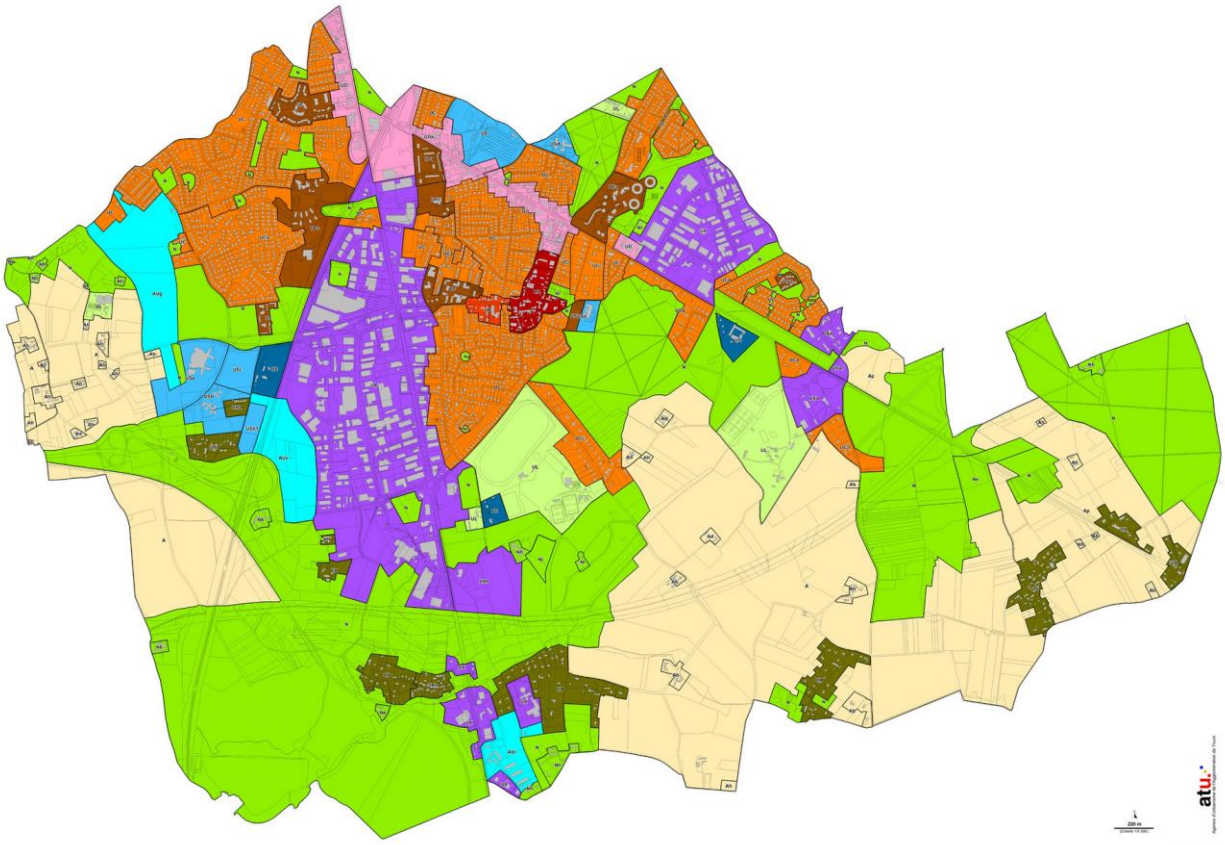
2. Exposé des motifs de la délimitation des zones et des changements apportés par rapport au POS

2.1 Les différents types de zones du PLU

Article R-123-4 du code de l'urbanisme
"Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

Il peut délimiter, dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, des secteurs dans lesquels une densité minimale de construction est imposée."

Le règlement du PLU de Chambray-lès-Tours définit 15 zones réparties en quatre grandes catégories. Plusieurs de ces zones sont subdivisées en secteurs afin de tenir compte des spécificités propres à certains quartiers ou portions du territoire communal.



ZONE URBAINE MIXTE
- UA : Centre-bourg
- UB : Rue de Joué
- UC : Zone à dominante d'habitat individuel
- UD : Zone mixte en renouvellement urbain
- UF : Zone à dominante d'habitat collectif
- UH : Zone de hameaux à dominante d'habitat individuel

ZONE URBAINE SPECIALISEE
- UE : Zone dédiée aux équipements d'intérêt collectif
- UL : Zone dédiée aux équipements culturels, sportifs et de loisirs
- US : Zone dédiée aux équipements et activités sanitaires et sociales
- UX : Zone à vocation économique

ZONE A URBANISER
- AU : Zone à urbaniser

ZONE AGRICOLE
- A : Zone agricole

ZONE NATURELLE
- N : Zone naturelle

2.2 Les zones urbaines (UA, UB, UC, UD, UF, UH, UE, UL, US, UX)

Les zones urbaines se répartissent en deux grandes catégories :

- Les zones urbaines mixtes,
- Les zones urbaines spécialisées.

2.2.1 Les zones urbaines mixtes (UA, UB, UC, UD, UF, UH)

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

La zone UD prévoit la densification du tissu urbain le long du TCSP.

La zone UA

La zone UA correspond au centre historique de Chambray-lès-Tours. La partie centrale concentre les constructions anciennes implantées autour de la place de la Mairie. L'implantation des constructions est plutôt dense avec des implantations majoritairement à l'alignement de voirie et en limites séparatives.

Si l'emprise au sol des constructions est souvent importante, en revanche la hauteur est assez faible et dépasse rarement R+1+C ou R+2.

Les franges du centre-bourg mêlent habitat rural traditionnel, tissu pavillonnaire et petits immeubles collectifs. L'extrémité nord de l'îlot central actuellement occupée par des activités artisanales doit évoluer vers des espaces urbains mixtes mêlant habitat et services.

La délimitation de la zone UA tient compte de cette organisation urbaine caractéristique d'un centre-bourg traditionnel pour l'insertion des nouvelles constructions.

La zone UA participe aux orientations du PADD suivantes :

- *Protéger le patrimoine naturel et bâti de la ville*
- *Favoriser la continuité des espaces naturels dans la ville*
- *Favoriser la mixité sociale et générationnelle*
- *Promouvoir la diversité du parc résidentiel et son accessibilité financière*
- *Favoriser le développement de l'habitat au plus près des emplois, équipements et services*
- *Développer les pratiques de mobilités douces*
- *Soutenir les commerces et services de proximité dans les quartiers.*

L'objectif poursuivi par le PLU dans cette zone est de préserver l'identité urbaine et paysagère du centre-bourg tout en confortant l'offre d'habitat et de services à la population.

Les espaces mutables présents au sein de l'îlot central occupé notamment par la mairie et sur les espaces limitrophes (dont l'ancien stade) sont couverts par une orientation d'aménagement qui précise les conditions d'évolution du tissu urbain de cette partie du centre-bourg.

Synthèse des principales différences avec le POS :

La zone UA couvre des terrains qui étaient déjà en zone UA au POS et qui correspondent au centre-bourg.

Elle comprend aussi des terrains qui étaient en zone UF et UC mais qui ressortent aussi du centre traditionnel par leur organisation ou leur morphologie :

- l'extrémité est de la rue de Joué ;

- l'extrémité ouest de l'allée des Tilleuls ;

- l'extrémité sud de la rue de la Plaine.

La zone UB

La zone UB est une zone urbaine à dominante d'habitat correspondant aux espaces bordant la rue de Joué et prolongeant le centre-ville vers l'ouest. Outre de l'habitat collectif et individuel de conception récente, elle regroupe également des équipements, des services, quelques commerces et de l'artisanat participant à la vie des habitants des quartiers alentours.

A l'instar du centre-bourg, cette zone est destinée à accueillir une offre d'habitat diversifiée ainsi que les équipements et les activités nécessaires à la vie des habitants.

La zone UB participe aux orientations du PADD suivantes :

- *Protéger le patrimoine naturel et bâti de la ville*
- *Favoriser la mixité sociale et générationnelle*
- *Favoriser le développement de l'habitat au plus près des emplois, équipements et services*
- *Développer les pratiques de mobilités douces*
- *Soutenir les commerces et services de proximité dans les quartiers.*

Synthèse des principales différences avec le POS :

Nota : bien qu'elles portent le même nom, les zone UB du POS et du PLU n'ont ni le même périmètre ni les mêmes règles.

Limitée en superficie, la zone UB regroupe l'extrémité est de la rue de Joué, dans le prolongement du centre-bourg. En l'absence de disponibilités foncières et d'espaces mutables, peu d'évolutions sont attendues sur ce secteur.

La zone UC

La zone UC regroupe les quartiers à dominante pavillonnaire. Elle regroupe la majeure partie des extensions urbaines à vocation d'habitat intervenues sur la commune depuis les années 1960-70 :

- des quartiers qui se sont développés par la juxtaposition de petites opérations d'époques différentes et la construction au coup par coup autour du centre-bourg historique et le long des axes structurants de la commune ;

- des quartiers urbanisés sous forme d'opération d'ensemble comme les ZAC des Pommiers, des Perriers, de la Papoterie et de la Fontaine Blanche ou, plus récemment, le quartier Rolland Pilain.

La délimitation de la zone UC est définie pour permettre une évolution modérée de ces quartiers, de façon « aimable » vis à vis des habitants présents et dans le respect du tissu urbain environnant.

Afin de tenir compte de l'environnement, des caractéristiques paysagères et morphologiques des quartiers, la zone UC comprend plusieurs secteurs :

- un **secteur UCa** : correspond aux îlots d'habitat individuel groupé des quartiers des Pommiers et Rolland Pilain ;
- un **secteur UCb** : correspond à la partie à dominante d'habitat individuel de l'ancienne ZAC de la Fontaine Blanche.

RA. n°1

- un **secteur UCe :** correspond à un îlot constructible situé rue Mansart, dans la perspective du château de la Branchoire depuis la Plaine de la Branchoire.

Deux secteurs se distinguent par une moindre densité bâtie et un environnement boisé. Ils nécessitent de ce fait des règles particulières :

- un **secteur UCc** : regroupe les secteurs résidentiels de l'Hommelaie et de l'allée Brûlée situés à l'intérieur du Bois de Chambray ;
- un **secteur UCd** : regroupe le secteur résidentiel de l'allée des Charmettes, la rive sud de l'avenue de la République, entre l'allée des Tilleuls et l'allée des Charmettes, le secteur résidentiel du Petit Buisson, celui de l'allée Jean de Ockeghem et celui des Barillers.

La zone UC participe aux orientations du PADD suivantes :

- *Protéger le patrimoine naturel et bâti de la ville*
- *Favoriser la continuité des espaces naturels dans la ville*
- *Favoriser la mixité sociale et générationnelle*
- *Promouvoir la diversité du parc résidentiel et son accessibilité financière*
- *Favoriser le développement de l'habitat au plus près des emplois, équipements et services*
- *Amplifier le réseau de circulations douces en reliant les différents lieux de la ville*
- *Développer les pratiques de mobilités douces*
- *Soutenir les commerces et services de proximité dans les quartiers*

La zone UC regroupe une bonne partie du tissu urbain à vocation résidentiel. Ces espaces sont appelés à évoluer progressivement pour accueillir une plus grande diversité de fonctions (activités compatibles avec l'habitat) et de types d'habitat (individuels groupés, logements intermédiaires, petits collectifs éventuellement, en accession ou en location) mais toujours avec des volumes compatibles avec l'environnement urbain actuel.

Synthèse des principales différences avec le POS :

Nota : bien qu'elles portent le même nom, les zone UC du POS et du PLU n'ont ni le même périmètre ni les mêmes règles. Les espaces de l'ancienne zone UC du POS (zone d'activités économique de la Vrillonnerie) sont reclassés en zone UX du PLU.

La majeure partie de la zone UC du PLU correspond à l'ancienne zone UG du POS (à l'exception des hameaux classés en zone UH du PLU). La zone UC regroupe également les secteurs d'habitat individuel des quartiers suivants :

- la Papoterie (UFb au POS) ;
- Les Pommiers (UEa1) ;
- l'ancienne ZAC de la Fontaine Blanche (non classée au POS) ;
- Rolland Pilain (UM2, UM3).

Une partie des espaces situés à l'ouest de la rue des Mesliers et classés en zone d'activités par le POS (UC, ex ZAC de la Vrillonnerie) ont été reclassés en zone UC du PLU pout tenir compte de leur usage à dominante résidentielle.

La zone UD

La zone UD couvre les espaces urbains mixtes bordant l'avenue de la République et la route de Bordeaux et desservis par le réseau urbain de bus.

L'objectif poursuivi par le plan local d'urbanisme pour cette zone est de favoriser le renouvellement et la densification du tissu urbain, tout en garantissant l'intégration des constructions nouvelles dans le tissu urbain environnant, et de permettre la requalification de l'avenue de la République en un boulevard urbain aux fonctions urbaines diversifiées.

Situé dans le prolongement du nouveau quartier de la Porte des Arts et du secteur d'habitat collectif de Gallardon, le **secteur UDa** autorise des densités plus importantes. Ce dernier coïncide avec le tronçon de l'avenue de la République desservi par un axe de transports en commun en site propre.

Constituant un espace de renouvellement urbain stratégique à l'échelle de l'agglomération, les terrains situés à proximité du carrefour du Bois Lopin et délimités par l'avenue du Grand Sud à l'ouest, l'avenue de la République au nord et l'autoroute A10 à l'est, font l'objet d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global.

La zone UD participe aux orientations du PADD suivantes :

- *Favoriser la continuité des espaces naturels dans la ville*
- *Privilégier le renouvellement urbain et orienter les extensions*
- *Favoriser la mixité sociale et générationnelle*
- *Promouvoir la diversité du parc résidentiel et son accessibilité financière*
- *Articuler le développement de l'habitat et les transports en commun*
- *Prioriser le développement urbain dans les corridors de transports collectifs performants*
- *Favoriser le développement de l'habitat au plus près des emplois, équipements et services*
- *Promouvoir l'écoconstruction et de nouvelles formes urbaines*
- *Adapter l'offre de stationnement à la desserte en transports collectifs*
- *Amplifier le réseau de circulations douces en reliant les différents lieux de la ville*
- *Développer les pratiques de mobilités douces*
- *Localiser les activités tertiaires sur des espaces stratégiques*
- *Soutenir les commerces et services de proximité dans les quartiers*

Synthèse des principales différences avec le POS :

La zone UD du PLU inclut la zone UD du POS et l'étend vers l'ouest en englobant une partie des espaces auparavant classés en zone UK (Portes des Arts), UF (route de Bordeaux) et UC (frange sud de la route de Bordeaux à dominante économique).

La zone UF

La zone UF est une zone urbaine dense à dominante d'habitat collectif récent. Celle-ci regroupe plusieurs ensembles d'immeubles collectifs répartis dans les différents quartiers de la commune. Ces ensembles sont implantés à proximité de pôles d'équipements et abritent des espaces verts et des aires de jeux collectifs. Certains d'entre eux accueillent également des services de proximité destinés à la population.

L'objectif de cette zone est de permettre la mutation raisonnée du tissu urbain, en garantissant le maintien des caractéristiques architecturales et paysagères de ces espaces résidentiels.

Pour permettre une insertion adaptée des bâtiments dans le tissu urbain, la zone UF se décompose en 3 secteurs tenant compte des spécificités des constructions sur chaque site, notamment en termes de hauteur :

- le **secteur UFa** regroupant les ensembles d'immeubles et de tours de Gallardon, et de la Branchoire ;
- le **secteur UFb** regroupant les ensembles d'immeubles de moindre hauteur de la Papoterie et du quartier Rolland Pillain ;
- le **secteur UFc** correspondant au secteur à dominante d'habitat collectif et d'équipements publics à l'est du quartier de la Fontaine Blanche.

Rappel relatif à la protection du captage d'eau potable :

La frange est du quartier de la Branchoire est située dans le périmètre de protection rapprochée du forage d'eau potable au sein duquel l'arrêté préfectoral du 3 décembre 2012 déclarant d'utilité publique la création des périmètres de protection du forage des Pièces de la Branchoire définit des prescriptions particulières relatives aux occupations et utilisations du sol interdites ou admises.

La zone UF participe aux orientations du PADD suivantes :

- *Favoriser la continuité des espaces naturels dans la ville*
- *Favoriser la mixité sociale et générationnelle*
- *Promouvoir la diversité du parc résidentiel et son accessibilité financière*
- *Articuler le développement de l'habitat et les transports en commun*
- *Favoriser le développement de l'habitat au plus près des emplois, équipements et services*
- *Promouvoir l'écoconstruction et de nouvelles formes urbaines*
- *Amplifier le réseau de circulations douces en reliant les différents lieux de la ville*
- *Soutenir les commerces et services de proximité dans les quartiers*

Synthèse des principales différences avec le POS :

La zone UF du PLU englobe les espaces d'habitat collectif des zones UF, UE, UM et 1NAf2 du POS ainsi que ceux de la ZAC de la Fontaine Blanche.

La zone UH

La **zone UH** regroupe les hameaux à dominante d'habitat individuel de conception ancienne et rurale (anciens hameaux agricoles) et récente (extension de type pavillonnaire).

Ces hameaux sont implantés au sein de la zone agricole.

Certains sont situés en continuité des dernières opérations d'extension urbaine (Les Touches – La Thibaudière, La Baraudière à l'ouest), d'autres demeurent à l'écart des autres parties urbanisées de la commune (La Madelaine, Chêne Pendu, Petit Porteau, Grand Porteau, Tue-Loup et les Renardières).

Implantés en limite d'espaces agricoles et / ou naturels, les hameaux n'ont pas vocation à s'étendre.

Afin de tenir compte de la localisation géographique, des caractéristiques paysagères et morphologiques des hameaux, la zone UH comprend deux secteurs avec des spécificités :

- le **secteur UHa** regroupe deux hameaux voisins, Les Touches et La Thibaudière, au tissu bâti relativement compacts et aujourd'hui intégrés au pôle sanitaire et social qui s'est développé autour de la clinique Léonard de Vinci. Afin de préserver l'identité et la morphologie de ces hameaux, le PLU édicte des règles communes à ces deux espaces ;
- le **secteur UHb** correspond à la partie est du hameau de la Petite Madelaine qui se caractérise par une morphologie urbaine très compacte et une forte relation à l'espace public. Des règles spécifiques sont définies sur ce secteur pour préserver ces particularités.

La zone UH participe aux orientations du PADD suivantes :

- *Préserver le caractère rural des hameaux en stoppant leur extension*
- *Protéger le patrimoine naturel et bâti de la ville*
- *Préserver et mieux gérer la ressource en eau*
- *Favoriser la mixité sociale et générationnelle*
- *Promouvoir l'écoconstruction et de nouvelles formes urbaines*
- *Amplifier le réseau de circulations douces en reliant les différents lieux de la ville*

Synthèse des principales différences avec le POS :

La zone UH du PLU correspond aux hameaux classés dans les secteurs UGa, UGb, UGbt du POS.

2.2.2 Les zones urbaines spécialisées (UE, US, UL, UX)

Les zones urbaines spécialisées correspondent à des occupations et utilisations du sol spécifiques et à des logiques de développement différentes.

Le règlement du PLU délimite trois zones urbaines spécialisées : la zone US dédiée aux activités médico-sociales, la zone UL dédiée aux loisirs au sens large (sports, culture, tourisme) et la zone UX dédiée aux activités économiques.

La zone UE

La zone UE est une zone urbaine dédiée à des sites d'équipements publics dont la vocation et les formes les distinguent de leur environnement immédiat.

La zone UE regroupe les trois sites suivants :

- les installations et bâtiments utilisés par le peloton autoroutier de la Gendarmerie nationale et les services d'exploitation du réseau autoroutier de Cofiroute, implanté en bordure de l'A10 et disposant d'un accès direct à l'autoroute ;
- le lycée public professionnel agricole de Chambray-lès-Tours, implanté à la lisière des Bois de Chambray-lès-Tours, en bordure de l'avenue de la République ;
- l'ancien site de l'ASPTT, limitrophe du pôle sportif et de loisirs du Breuil, destiné à accueillir prochainement les nouveaux locaux et installations des services techniques municipaux.

L'objectif est de permettre l'évolution et le développement de ces équipements et établissements en cohérence avec leur environnement urbain et naturel.

Synthèse des principales différences avec le POS :

La zone UE du PLU englobent divers équipements auparavant classés en zone NDl1, UFa, UJ.

La zone UL

La zone UL regroupe les équipements et activités à vocation sportive, culturelle, de loisirs et d'accueil touristique situés en périphérie de la zone urbaine.

La zone UL regroupe les sites suivants :

- le pôle sportif municipal du Breuil qui regroupe l'hippodrome et les nombreux terrains et bâtiments à usage sportif implantés entre l'hippodrome et le lac ;
- le centre de loisirs de la Charpraie, propriété de la ville de Tours ;
- le château de la Branchoire et ses dépendances, propriété de la ville de Chambray-lès-Tours ;
- le complexe de tennis des Saints Pères, propriété de la ville de Joué-lès-Tours ;
- la propriété des Mesliers, site privilégié pour recevoir des activités d'accueil touristique.

L'objectif est de permettre l'évolution et le développement de ces équipements et d'autoriser l'implantation d'activités d'hébergement hôtelier et de restauration.

La zone UL participe aux orientations du PADD suivantes :

- *Favoriser la continuité des espaces naturels dans la ville*
- *Protéger le patrimoine naturel et bâti de la ville*
- *Faire du patrimoine de la ville un levier du développement économique.*
- *Amplifier le réseau de circulations douces en reliant les différents lieux de la ville*

Synthèse des principales différences avec le POS :

La zone UL du PLU correspond à des équipements et éléments du patrimoine bâti classés en zone NDl1, 2NAf, UH et UL du POS.

La zone US

La zone US est une zone urbaine dédiée aux équipements hospitaliers et leurs annexes ainsi qu'aux établissements exerçant leur activité dans les secteurs de la santé et de l'action sociale.

La zone US regroupe l'hôpital public Trousseau, implanté sur les communes de Chambray-lès-Tours et de Saint Avertin.

Le **secteur USa** correspond au pôle santé Léonard de Vinci (PSLV), implanté à l'ouest de l'avenue Minkowski.

Le **secteur USb** regroupe les établissements médico-sociaux et éducatifs implantés à proximité du pôle santé.

Le **secteur USb1** concerne l'espace situé entre la rue de la Thibaudière et l'A10, avec des règles spécifiques d'emprise et de hauteur.

Le **secteur USc** correspond au site de l'écoparc d'activités tertiaires dédié à la santé et des équipements collectifs qui y sont liés (restaurant, garderie), situé à l'est de l'avenue de Minkowski, entre le pôle santé et le site occupé par Cofiroute et la Gendarmerie.

Le **secteur USd** regroupe deux équipements liés à la santé répartis dans les quartiers :

- l'institut de formation des cadres de santé du CHRU de Tours, implanté à l'est de l'hôpital Trousseau, en bordure du parc de la Branchoire ;
- le site de l'ancienne clinique du parc, proche du centre-bourg, qui accueille un établissement d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes (EHPAD).

L'objectif est de permettre l'évolution et le développement de ces équipements et établissements qui ont des fonctionnements spécifiques et présentent des formes architecturales très différentes de celles des quartiers environnants.

La zone US participe aux orientations du PADD suivantes :

- *Protéger le patrimoine naturel et bâti de la ville*
- *Favoriser la mixité sociale et générationnelle*
- *Favoriser le développement de l'habitat au plus près des emplois, équipements et services*
- *Localiser les activités tertiaires sur des espaces stratégiques*
- *Amplifier le réseau de circulations douces en reliant les différents lieux de la ville*

Synthèse des principales différences avec le POS :

La zone US du PLU regroupe des équipements de santé et des établissements médico-sociaux répartis en différents points de la ville et classés en zone UH, et 1NAt du POS.

La zone UX

La zone UX est une zone urbaine dédiée aux activités économiques.

Celle-ci regroupe les deux principales zones d'activités économiques de la commune :

- la zone industrielle Jean Perrin d'une part, située au nord-est de l'avenue de la République, en limite de la commune de Saint Avertin ;
- la zone d'activités de la Vrillonnerie, qui s'étire de part et d'autre de l'avenue du Grand Sud, de l'autoroute A10 au nord jusqu'à la commune de Veigné au sud.

L'objectif pour ces deux espaces est de conforter leur vocation de zone d'activités diversifiée (industrie, commerces, artisanat et services) en permettant l'évolution et le renouvellement des établissements existants et l'implantation de nouveaux établissements, notamment dans le cadre de la ZAC de la Vrillonnerie sud, ainsi que la requalification urbaine et paysagère de ces zones.

A ces deux grands sites d'activités, s'ajoutent trois secteurs distincts présentant des vocations et des caractéristiques urbaines spécifiques :

- le **secteur UXa** regroupant les activités à dominante de bureaux, situées en entrée EST du territoire communal, de part et d'autre de l'avenue de la République ; l'objectif est de maintenir la vocation initiale du site et de contribuer à la mise en valeur urbaine et paysagère de l'entrée de ville ;
- le **secteur UXa1** à l'extrémité nord-est de l'avenue de la République, entre le bassin pluvial et les 2 giratoires, pour tenir compte des spécificités du site et garantir la qualité urbaine et paysagère des aménagements futurs ;
- le **secteur UXb**, sur lequel doit être implanté prochainement un nouveau pôle d'activités de commerces et services essentiellement tourné vers les activités liées aux sports et aux loisirs, situé au sud-est de l'avenue du Grand Sud, sur le site de la Petite Madelaine ; l'objectif est de veiller à ce que ce projet contribue à la mise en valeur de l'extrémité sud-est de l'entrée de ville et à celle des espaces naturels et de loisirs limitrophes.

La zone UX participe aux orientations du PADD suivantes :

- *Protéger le patrimoine naturel et bâti de la ville*
- *Favoriser la continuité des espaces naturels dans la ville*
- *Préserver et mieux gérer la ressource en eau*
- *Privilégier la requalification plutôt que l'extension*
- *Articuler dynamique économique et mobilités alternatives à la voiture*
- *Amplifier le réseau de circulations douces en reliant les différents lieux de la ville*
- *Encourager la croissance verte*

Synthèse des principales différences avec le POS :

La zone UX rassemble les zones d'activités économiques classées en zone UI, UC, 1NAi3 du POS ou en ZAC (Vrillonnerie).

2.3 Les zones à urbaniser (AUg, AUv, AUr)

Le règlement délimite trois zones à urbaniser situées en continuité des espaces urbanisés de la ville.

Modif . n°2

L'ouverture à l'urbanisation des zones est soumise à condition (création ou renforcement des réseaux, aménagement cohérent de la zone dans le cadre d'une opération d'ensemble). L'ouverture à urbanisation des zones AUv et Aur interviendra après modification du PLU.

Chacune de ces zones est l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation définissant les objectifs et les principes d'aménagement du site.

Compte-tenu de la présence de bâtiments dans la zone AUr, le règlement autorise l'évolution limitée des constructions existantes (sans changement de destination).

Modif . n°2

La zone AUg

La zone AUg correspond au site de l'écoquartier de la Guignardière ouvert à l'urbanisation. Cet espace constitue le dernier secteur d'extension urbaine à l'ouest de la commune.

Les principaux enjeux de l'urbanisation future de ce quartier sont :

- la création d'un véritable éco-quartier, un quartier éco-responsable par un projet durable à la fois social, partagé et maîtrisé ;
- la constitution d'espaces de transition entre les espaces urbains au nord et à l'est et les espaces naturels et agricoles à l'ouest et au sud ;
- le maillage de réseau de voies automobiles et de cheminements piétonniers ;
- la mise en valeur du patrimoine naturel et bâti présent sur le site et en périphérie.

L'urbanisation interviendra lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, l'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans cette zone.

Une orientation d'aménagement et de programmation définit les principes de desserte et d'aménagement de la zone à terme.

La zone AUg participe aux orientations du PADD suivantes :

- *Favoriser la continuité des espaces naturels dans la ville*
- *Préserver et mieux gérer la ressource en eau*
- *Privilégier le renouvellement urbain et orienter les extensions*
- *Articuler le développement de l'habitat et les transports en commun*
- *Favoriser le développement de l'habitat au plus près des emplois, équipements et services*
- *Amplifier le réseau de circulations douces en reliant les différents lieux de la ville*
- *Promouvoir l'écoconstruction et de nouvelles formes urbaines*
- *Favoriser l'implication des habitants dans la conception des projets*
- *Encourager la croissance verte*

Synthèse des principales différences avec le POS :

La zone AUg correspond à la zone 1NAf du POS.

La zone AUr

La zone AUR des Renardières est une zone à urbaniser dédiée aux activités économiques.

Celle-ci est localisée au sud de la commune, à l'est de la RD910 et en retrait de la voie.

La partie sud est partiellement urbanisée et accueille de l'habitat rural dispersé et d'anciens bâtiments d'élevage reconvertis en locaux d'activités.

L'objectif du PLU sur ce secteur est de permettre la restructuration globale de la partie sud déjà urbanisée et le développement de la partie nord actuellement libre de construction sans interférer avec les conditions de circulation de la RD910. Ceci suppose la constitution d'un réseau de voies de desserte desservant la zone du nord au sud, sans accès direct depuis la RD 910.

Le PLU prévoit également le renforcement des continuités végétales et du réseau d'itinéraires piétons-vélos sur le site, ce dernier étant situé au sein de la trame verte et bleue communale.

L'urbanisation de cette zone interviendra après modification du PLU lorsque le réseau de voirie et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, l'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans cette zone.

Compte-tenu de la présence de bâtiments dans la zone, le règlement autorise l'évolution limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (sans changement de destination).

La zone AUr participe aux orientations du PADD suivantes :

- *Préserver le caractère rural des hameaux en stoppant leur extension*
- *Favoriser la continuité des espaces naturels dans la ville*
- *Protéger le patrimoine naturel et bâti de la ville*
- *Amplifier le réseau de circulations douces en reliant les différents lieux de la ville*
- *Privilégier la requalification plutôt que l'extension*
- *Accompagner le développement de l'artisanat*

Synthèse des principales différences avec le POS :

La zone AUr correspond à la zone 1NAi3 du POS.

La zone AUv

La zone AUv correspond à un secteur à dominante agricole destiné à être ouvert à l'urbanisation à vocation économique après modification ou révision du plan local d'urbanisme. Cet espace constituera le dernier secteur d'extension de la zone d'activités de la Vrillonnerie.

L'urbanisation interviendra lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, l'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Les abords de l'autoroute A10 sont concernés par l'application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

La zone AUr participe aux orientations du PADD suivantes :

- *Préserver et mieux gérer la ressource en eau*
- *Favoriser la continuité des espaces naturels dans la ville*
- *Localiser les activités tertiaires sur des espaces stratégiques*
- *Amplifier le réseau de circulations douces en reliant les différents lieux de la ville*

Synthèse des principales différences avec le POS :

La zone AUv correspond à la zone 1NAi2 du POS.

2.4 La zone agricole (A)

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune. Elle comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle s'étend essentiellement à l'ouest et au sud-ouest du territoire communal.

La zone A comprend les secteurs suivants :

- Un **secteur Ah** qui concerne des constructions situées dans la zone agricole mais qui n'ont plus d'usage agricole. Il s'agit de permettre leur préservation et leur évolution limitée.
- **Un secteur Ad** qui concerne les constructions agricoles qui pourraient faire l'objet d'une diversification de l'activité. Il s'agit de trois sites d'exploitation agricole pouvant pratiquer la vente directe aux consommateurs de produits agricoles.
- Un **secteur Ap** où pour des raisons de protection paysagère, aucune construction nouvelle n'est autorisée. Ce secteur concerne l'extrémité est du territoire communal traversé par une voie d'entrée d'agglomération (RD943). Cet espace accueille cinq sites d'habitat isolé pour lesquels il s'agit d'autoriser au plus près des constructions existantes des annexes et des extensions strictement limitées. Ces sites sont par conséquent classés dans le secteur Ah.

Les abords de la RD943, de la RD37 et de l'autoroute A10 sont concernés par l'application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

La zone A participe aux orientations du PADD suivantes :

- *Reclasser en zone agricole et naturelle la frange ouest de Chambray*
- *Préserver le caractère rural des hameaux en stoppant leur extension*
- *Préserver et mieux gérer la ressource en eau*
- *Favoriser la continuité des espaces naturels dans la ville*
- *Arrêter la dispersion de l'habitat dans l'espace rural*
- *Amplifier le réseau de circulations douces en reliant les différents lieux de la ville*
- *Encourager la croissance verte*

Synthèse des principales différences avec le POS :

La zone A correspond à la zone NC du POS.

2.5 La zone naturelle (N)

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

La zone N comprend principalement les espaces à dominante boisée qui occupent la partie sud-ouest et est du territoire communal ainsi que les espaces boisés et les principaux parcs insérés dans les espaces urbanisés.

La zone N est une zone protégée et par conséquent inconstructible.

Cependant, afin de prendre en compte l'occupation actuelle de l'espace naturel de Chambray-lès-Tours, la zone N comprend des secteurs admettant une constructibilité limitée :

- Un **secteur Nh** qui correspond à des constructions existantes, situées en zone naturelle, dont il est nécessaire de prévoir la pérennité et/ou une évolution modérée ;
- Un **secteur Nf** correspondant au périmètre de protection immédiat du captage d'eau potable ;
- Un **secteur Ne** correspondant à des installations et équipements d'intérêt public (aire d'accueil des gens du voyage, station d'épuration de la Madelaine, nécropole, etc.) ;
- Un **secteur Nl** correspondant aux espaces de loisirs à vocation sportive, culturelle ou touristique ;
- Un **secteur Nj** correspondant aux secteurs de jardins partagés ;
- Un **secteur Nk** correspondant au terrain privé naturel situé rue Mansart, dans la perspective du château de la Branchoire depuis la Plaine de la Branchoire.

RA. n°1

La zone N participe aux orientations du PADD suivantes :

- *Reclasser en zone agricole et naturelle la frange ouest de Chambray*
- *Préserver le caractère rural des hameaux en stoppant leur extension*
- *Favoriser la continuité des espaces naturels dans la ville*
- *Protéger le patrimoine naturel et bâti de la ville*
- *Préserver et mieux gérer la ressource en eau*
- *Arrêter la dispersion de l'habitat dans l'espace rural*
- *Amplifier le réseau de circulations douces en reliant les différents lieux de la ville*
- *Faire du patrimoine de la ville un levier du développement économique.*

Synthèse des principales différences avec le POS :

La zone N correspond à la zone ND du POS.

2.6 Superficie des zones du PLU

Révision allégée. n°1

Zones Urbaines	PLU 2013	Rappel Modification n°1	Révision allégée n°1	Différence RA1/PLU (après modif 1)
Zone UA	**8**			
Zone UB	**3**			
Zone UC	**177**	+0.9550	+1.5880	
Secteur UCa	***7,5***			
Secteur UCb	***30,9***			
Secteur UCc	***18,5***			
Secteur UCd	***16***			
Secteur UCe			+0.3759	
Zone UD	**19,5**			
Secteur UDa	***19,2***			
Zone UE	**10**			
Zone UF	**12,9**			
Secteur UFa	***12,9***			
Secteur UFb	***4,1***			
Secteur UFc	***15,3***			
Zone UH	**45,8**			
Secteur UHa	*5,6*			
Secteur UHb	*2,4*		+0.027	
Zone UL	**60**			
Zone US (PLU)	**38**			
Secteur USa	***10***			
Secteur USb	***6,2***			
Secteur USb1	***2,7***			
Secteur USc	***4,6***			
Secteur USd	***1,7***			
Zone UX	**202**		-1.6422	
Secteur UXa	***13,5***			
Secteur UXa1	***0,9***			
Secteur UXb	***13***			
Total zones U	**736**	**+0.9550**	**+0.3487**	**+0.047%**

Zones à urbaniser	PLU 2013	Rappel Modification n°1	Révision allégée n°1	Différence RA1/PLU (après modif 1)
AUg	**26,5**	**-0.9550**		
AUr	**8,9**			
AUv	**16,1**		**+1.173**	
Total zones AU	**52**	**-0.9550**	**+1.173**	**+2.320%**

Zone agricole	PLU 2013	Rappel Modification n°1	Révision allégée n°1	Différence RA1/PLU (après modif 1)
Zone A	**403**			
Secteur Ap	***83,4***			
Secteur Ad	***2,4***			
Secteur Ah	***13,2***			
Total zone A	**502**	**/**	**/**	/

Zone naturelle (zone ND du POS)	PLU 2013	Rappel Modification n°1	Révision allégée n°1	Différence RA1/PLU (après modif 1)
Zone N	**630**		-1.6661	
Secteur Ne	***9,1***			
Secteur Nf	***0,4***			
Secteur Nh	***8***			
Secteur Nj	2,3			
Secteur Nl	1,6			
Secteur Nk			+0.1444	
Total zone N	**651**	**/**	**-1.5217**	**-0.234%**

Superficie communale	**1940**	**1940**	**1940**	

NB :
Une même dénomination des zones urbaines dans le POS et le PLU ne signifie pas que la vocation et / ou les règles sont les mêmes. On se gardera donc de toute comparaison systématique des surfaces des zones portant le même nom dans le POS et le PLU.

2.7 Analyse de la répartition des zones du PLU par rapport au POS

2.7.1 Zones urbaines (U)

L'augmentation de la surface des zones U (+23%) résulte de deux évolutions principales :

- l'intégration obligatoire des zones d'aménagement concerté (ZAC) de la Vrillonnerie et de la Fontaine Blanche en zone U du PLU (la loi SRU de décembre 2000 ayant mis fin au régime dérogatoire des ZAC) ;
- l'intégration des zones d'urbanisation future du POS (NA) qui ont été urbanisées depuis l'approbation du PLU (Pôle Santé, quartier Rolland Pilain, etc.).

Les zones U du PLU occupent 37% du territoire communal.

2.7.2 Zones à urbaniser (AU)

La diminution des zones AU (-80%) résulte du reclassement des zones NA du POS effectivement urbanisées et du reclassement des espaces agricoles et naturelles de la frange ouest et sud-ouest (170 hectares).

A noter, qu'aucune zone AU nouvelle n'est délimitée en dehors des zones NA du POS.

Les zones AU occupent 2,6% du territoire communal.

2.7.3 Zones agricoles et naturelles (N et A)

L'augmentation de la surface des zones A (+41%) et N (+7%) résulte des évolutions suivantes :

- reclassement en zone A des espaces agricoles situés à l'ouest de la Guignardière et au sud-ouest du boulevard périphérique classés en zone d'urbanisation future par le POS (NA) ;
- reclassement des dépendances vertes des grandes infrastructures en zone naturelle (boulevard périphérique en particulier) ;
- transfert des espaces à dominante agricole situés de part et d'autre de la RD 943 classés en zone ND du POS vers la zone A du PLU.

Les zones A et N occupent 26 et 33% du territoire communal.

NB : Les zones N et A du PLU sont couvertes par deux emplacements réservés importants : l'un de 48 hectares relatif au projet LGV-SEA situé en zone A (dont une partie des emprises devrait être restituée à l'agriculture après travaux) et l'autre de 14 hectares relatif au déplacement de la barrière de péage de Sorigny situé en zone N (espace boisé au sud-ouest de la commune).

2.8 Analyse des espaces d'urbanisation future reclassés en zone N ou A du PLU

La lutte contre l'étalement urbain est une priorité du PADD du PLU : elle répond à la volonté de préserver l'écrin agro-naturel de la commune sur le long terme et au souci de rapprocher les habitants des équipements et services à la population regroupés dans le centre-ville.

Cette orientation est concrétisée par le reclassement en zone agricole et naturelle du PLU de 170 hectares (voir tableau ci-après) précédemment classés en zone d'urbanisation future par le POS.

Zone d'urbanisation future du POS (NA) reclassées en zone naturelle ou agricole du PLU

	Lieu	Zone du PLU	Zone du POS	Superficie en ha	Occupation du sol dominante
1	Ouest de la commune	A	2NAf, 2NAi	89	Céréaliculture, maraîchage, vigne, prairie
2	Ouest de la commune	N	2NAf, 1NAf2, 1NAi2	81	Dépendances routières et ferroviaires, bois, vergers, parc
				170*	

** Hors secteurs Ah, Ad et Nh inclus dans les zones A et N considérées.*

2.9 Analyse de la consommation d'espaces naturels et agricoles

D'une superficie de 71 hectares, les espaces naturels et agricoles destinés à être urbanisés et classés en zone AU ou U du PLU représentent environ 3,6% du territoire communal. Le tableau ci-après recense les espaces non bâtis destinés à être urbanisés et dont l'occupation actuelle est à dominante agricole ou naturelle. Ces espaces ne comprennent aucun espace forestier. La majorité de ces espaces était déjà classée en zone NA du POS.

Les espaces destinés principalement à l'habitat

Les espaces non urbanisés, à dominante agricole, classés par le PLU en zone urbaine ou à urbaniser à vocation résidentielle représentent une superficie de 27,8 hectares.

Selon les estimations réalisées dans le cadre de l'élaboration du PLU, ces espaces d'habitat futur pourraient accueillir un volume de constructions d'environ 600 à 650 logements (pour une densité moyenne de 25 logements par hectare). L'essentiel de ces espaces correspondent au projet d'écoquartier de la Guignardière situé en continuité des quartiers ouest de la ville. Seule l'extrémité nord de ce secteur est classée en zone U. Son aménagement se fera dans le respect des principes définis par l'orientation d'aménagement de la Guignardière qui prévoit le maintien d'une part importante d'espaces verts sur le secteur (40% de la superficie totale).

Le secteur des Petites Maisons constitue une « dent creuse » imbriquée entre la zone d'activités de la Vrillonnerie et le secteur résidentiel du nord de la rue Rolland Pilain. Classé en zone U, ce secteur est couvert par une orientation d'aménagement qui prévoit une double vocation au site : économique en bordure de l'avenue du Grand Sud et résidentielle à l'arrière en continuité des quartiers existants.

Les espaces destinés à l'accueil d'activités économiques

Seule la moitié des espaces destinés à l'accueil d'activités économiques sera effectivement ouverte à l'urbanisation après approbation du PLU. Ces espaces coïncident d'une part à la frange sud de la Vrillonnerie, objet d'une zone d'aménagement concertée dont la partie sud est destinée à recevoir un important bassin de rétention des eaux pluviales desservant l'ensemble de la zone UX, et d'autre part au secteur UXb de la Petite Madelaine sur lequel un programme d'aménagement d'ensemble à haute qualité environnementale est programmé.

Le site des Renardières a vocation à accueillir des activités artisanales dans un environnement boisé préservé après renforcement de la desserte et des réseaux.

Le site de la Vrillonnerie ouest constitue le dernier secteur d'extension urbaine de la commune à vocation économique. Son urbanisation est prévue à moyen / long terme et est conditionné par la réalisation d'un pont permettant de doter ce secteur d'un accès direct depuis la rive ouest de l'autoroute A10 (l'avenue Minkowski et le BP37).

Espaces naturels et agricoles classés en zone AU et U du PLU

	Lieu-dit	Zone du PLU	Vocation principale	Zone du POS	Superficie en ha	Occupation du sol dominante	Taux d'utilisation agricole
1	Guignardière	AUg	Habitat	1NAf, UC	26,5	Céréaliculture	100%
2	Petites Maisons	UC	Habitat	UF	1,3	Jardin et jachère	0%
	Sous-total		**Habitat**		**27,8**		
3	Petites Maisons	UX	Activités	UC	1	Jardin et jachère	0%
4	Petite Madelaine	UXb	Activités	1NAi1	13	Céréaliculture et friche	50%
5	Vrillonnerie sud	UX	Activités	UI, 1NAi2	11	Friche	0%
6	Vrillonnerie ouest	AUv	Activités	1NAi2	16	Céréaliculture et friche	60%
7	Renardières	AUr	Activités	1NAi3	2,1	Friche	0%
	Sous-total		**Activités**		**43,1**		
	Total				**71**		**60%**

Sources :
atu, *plans de zonage du POS et du PLU* ; DGI, Cadastre ; Tour(s)plus, *Orthophotoplan*, juillet 2010

2.10 Justification du dimensionnement des zones à urbaniser et densités attendues

2.10.1 Justification des besoins de développement résidentiel

Des capacités de développement résidentiel de l'ordre de 800 logements neufs d'ici 2016 qui répondent aux objectifs du SCOT et du PLH

En l'état des projets connus, le volume de logements neufs en cours de construction ou programmés sur la commune de Chambray-lès-Tours s'élève à **820 prévus sur la période 2011-2016 (dont environ 670 logements en renouvellement urbain),** soit un volume permettant de satisfaire les objectifs quantitatifs du PLH (100 logements par an).

A l'horizon 2016, les opérations en cours ou programmées respectent également les orientations du SCoT, tant en termes de densité que de localisation, **sachant qu'au moins 65% de l'offre nouvelle sera réalisée en renouvellement urbain** (dont 40% localisé sur le quartier de la Porte des Arts).

Au-delà de 2016, une offre potentielle estimée à 1.300 logements dont 65% en renouvellement urbain, le long de l'avenue de la République, de la route de Bordeaux et dans le centre-bourg

Au-delà de 2016, et en l'état des secteurs de renouvellement urbain à vocation résidentiel identifiés (environ 25 hectares), des réserves foncières disponibles sur l'éco-quartier et des règles de densité inscrites dans le PLU, la commune comporte un potentiel de construction de l'ordre de 1.300 logements supplémentaires.

Cette offre de logements neufs ne comportera pas plus de 35% de logements en extension urbaine, soit 450 logements correspondant à la seconde tranche de l'écoquartier de la Guignardière.

Les espaces mutables répartis le long de l'avenue de la République et la route de Bordeaux représentent un gisement foncier d'environ 21 hectares. Si l'on applique l'objectif de densité résidentielle retenu par le SCOT dans le corridor du tram (33 log/ha), ces derniers pourraient accueillir 693 logements dont 180 pourraient être construits avant 2016.

Bien que la commune ait déjà procédé à l'acquisition de plusieurs parcelles situés dans le secteur de renouvellement urbain de l'avenue de la République, il est difficile d'évaluer à quel rythme cette offre nouvelle sera réalisée compte-tenu de la complexité des opérations de renouvellement urbain à mettre en œuvre (liée pour l'essentiel à un morcellement foncier important et à des capacités d'intervention foncière limitées de la commune).

A ces 693 logements, s'ajoutent 130 logements en renouvellement urbain dans le cadre de la dernière tranche de l'opération de la Porte des Arts, 90 logements dans le centre-bourg (cf. projet de restructuration urbaine au nord de la mairie, de part et d'autre de l'emplacement réservé délimité par le PLU) et environ 100 logements, répartis sur deux "dents creuses" l'une située sur le site des Petites Maisons et l'autre à l'est du quartier de la Fontaine Blanche.

Au total, les capacités de développement résidentiel sont de l'ordre de 2.100 logements, soit un volume couvrant les besoins de la commune pour une vingtaine d'années.

2.10.2 Justifications du projet d'écoquartier

Les principales justifications du projet au regard des besoins en logement de la commune sont :

- garantir la poursuite du développement résidentiel de la commune, au-delà de 2014-2015, l'opération de la Porte des Arts ne couvrant qu'une partie des besoins du PLH 2011-2016 et le lancement d'autres opérations de renouvellement urbain n'étant pas assuré avant 2016 ;
- diversifier l'offre d'habitat, notamment pour les ménages à la recherche de logements intermédiaires et individuels (offre quasi-inexistante dans les programmes neufs du noyau urbain et notamment dans les opérations de renouvellement urbain) ;
- aménager des quartiers durables intégrés à la trame verte, répondant à l'aspiration d'un nombre croissant d'habitants de vivre dans un environnement qui concilie des avantages de la ville et la proximité des espaces naturels et agricoles ;
- valoriser la proximité du pôle d'emplois « Les Touches – La Vrillonnerie » et les équipements présents sur les quartiers limitrophes de Chambray-lès-Tours et Joué-lès-Tours ;
- implanter le nouveau quartier à proximité du réseau routier d'agglomération et du réseau de bus existants.

2.10.3 Justification des besoins de développement économique

L'accueil d'activités économiques constitue une spécificité du territoire Chambraysien qui lui vaut d'être le troisième pôle d'emplois de l'agglomération juste derrière sa voisine, par ailleurs beaucoup plus peuplée, Joué-lès-Tours.

Le niveau très élevé de l'indice de concentration d'emplois dans la commune (232 emplois pour 100 actifs occupés, soit près du double de celui de la communauté d'agglomération) et sa progression d'année en année, confirme la très forte attractivité économique de Chambray-lès-Tours.

Cette attractivité résulte de l'accessibilité routière de premier plan, de la présence d'un tissu économique dense et de disponibilités foncières. Si Chambray-lès-Tours continue d'attirer les commerces, comme ceux qui se sont

implantés au sein de l'opération commerciale de Cap Sud au milieu des années 2000, on observe également l'arrivée d'activités tertiaires présentant des densités d'emplois nettement plus importantes.

La deuxième moitié des années 2000 a été marquée par le fort développement du pôle santé Léonard de Vinci à l'ouest de la commune, qui regroupe actuellement plus de 1000 emplois sur environ 16 hectares.

Au cours des dix dernières années la commune de Chambray-lès-Tours a ainsi attiré sur son territoire plus de 2000 emplois répartis sur les deux sites précédemment évoqués mais aussi dans le tissu économique existant où l'on observe de nombreuses mutations.

Les espaces à urbaniser inscrits dans le PLU se répartissent en 25 hectares classés en U (et donc ouverts à l'urbanisation) et 20 hectares classés en zone d'urbanisation future non constructibles.

Parmi les 25 hectares classés en U, 13 doivent prochainement accueillir une opération d'ensemble essentiellement tournée vers le sport et les loisirs. Les espaces restant correspondent aux terrains disponibles au sein de la ZAC communautaire de la Vrillonnerie sud (11 ha) et sur un espace résiduel (1 ha) au nord de l'avenue du Grand Sud (secteur des Petites Maisons). A raison de 26 emplois par hectare en moyenne dans les zones d'activités de Tour(s)plus (13 emplois à l'hectare relevés sur la zone d'activité de la Vrillonnerie, 62 emplois à l'hectare sur la ZI n°1), ces disponibilités représentent une capacité d'accueil théorique de 312 emplois. Rapporté à la croissance annuelle moyenne du nombre d'emplois à Chambray (197 emplois par an au cours des onze dernières années), cela représente de 1 à 2 années de capacités d'accueil (hors renouvellement urbain).

Bien que le renouvellement des zones d'activités constitue une priorité affirmée par le PADD (en particulier pour la zone d'activités de la Vrillonnerie), comme en matière d'habitat, il s'agit d'un processus long et complexe dont il est difficile d'évaluer actuellement l'impact sur l'offre d'espace à usage économique.

L'inscription de 20 hectares en zone à urbaniser, situés en continuité de la zone de la Vrillonnerie et du Pôle santé (dont les possibilités d'extension sur le site des Touches-La Thibaudière sont limitées) et à proximité des axes routiers desservant le secteur, vise à garantir à moyen / long terme des capacités d'accueil supplémentaires de l'ordre de 520 emplois ou plus (le volume pouvant varier sensiblement selon le type d'activités) hors recyclage du tissu économique existant. L'ouverture à l'urbanisation de ces 20 hectares est liée à la réalisation d'un nouvel accès au-dessus de l'autoroute A10 reliant le pôle santé et la Vrillonnerie. Cet ouvrage permettra au pôle santé de s'étendre vers l'est, les espaces agricoles situés à l'ouest étant sanctuarisés par le PLU.

2.11 Indicateurs sur les résultats du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logement

Comme le prévoit le code de l'urbanisme, trois ans au plus après la délibération portant approbation ou révision du PLU, un débat sera organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application du PLU au regard la satisfaction des besoins en logements.

Lors de ce débat, le conseil municipal pourra décider de mettre en révision le PLU (CU, L 123-12-1) afin d'adapter la stratégie de développement urbain de la commune en fonction de l'état d'avancement des opérations engagées et des évolutions intervenues au sein des espaces urbanisés existants (renouvellement urbain).

Les indicateurs suivants seront renseignés pour évaluer les résultats de l'application du plan :

- nombre et typologie des logements réalisés dont part de logements locatifs sociaux ;
- nombre de logements réalisés par hectare en renouvellement et en extension ;
- superficie des espaces agricoles ou naturels artificialisés (y compris, espaces libres inclus dans les parties urbanisées).

3. L'exposé des motifs des règles et des changements apportés par rapport au POS

3. L'exposé des motifs des règles et des changements apportés par rapport au POS

Le règlement littéral du PLU fixe les prescriptions définies pour chaque zone.

Ces dernières sont réparties en 14 articles :

- 1° Occupations et utilisations du sol interdites
- 2° Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
- 3° Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- 4° Condition de desserte des terrains par les réseaux
- 5° Superficie minimale des terrains constructibles
- 6° Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- 7° Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- 8° Implantation des constructions les unes par rapport autres sur une même propriété
- 9° Emprise au sol des constructions
- 10° Hauteur maximale des constructions
- 11° Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- 12° Obligations imposées en matière d'aires de stationnement
- 13° Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- 14° Coefficient d'Occupation des Sols (COS)

Seules les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) et par rapport aux limites séparatives (article 7) sont obligatoires.

L'instauration des règles a pour objectif la mise en œuvre du projet urbain de la commune dans chacun des espaces concernés.

La rédaction des règles a été modifiée par rapport au POS du fait de l'évolution du projet urbain et du territoire communal et pour les adapter au nouveau cadre réglementaire.

Révision allégée. n°1

L'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.
En effet, cet article rédigé permet dans le cas d'un lotissement ou d'un terrain soumis à division foncière, d'appliquer les règles du PLU à l'ensemble du projet et non lot par lot, permettant ainsi une densification de certains espaces. Or une telle application peut s'avérer en contradiction avec l'environnement existant. Aussi, le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'oppose à ce principe dans l'ensemble des secteurs UCc, UCd, UH, UHa et UHb du Plan Local d'Urbanisme en raison du caractère traditionnel de l'habitat et de la présence de la trame verte à préserver. Ainsi, par dérogation à l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont applicables à

l'intérieur de l'opération. Cette opposition est destinée à faire en sorte que les opérations d'ensemble soient soumises aux mêmes règles d'implantation et respectent les mêmes formes urbaines que les constructions isolées afin de conserver l'esprit général des différentes zones déjà urbanisées.

3.1 La destination générale des sols (articles 1 et 2)

L'article 1 du règlement liste les occupations et utilisations interdites et l'article 2 celles qui sont soumises à conditions particulières.

Ces articles participent aux orientations du PADD qui ont prévalues à la définition du zonage (cf. ci-avant l'exposé des motifs de la délimitation des zones et des modifications apportées par rapport au POS).

Ainsi, dans les zones urbaines mixtes (UA, UB, UC, UD, UF, UH), toutes les occupations et utilisations du sol sont autorisées à l'exception de celles qui ne sont pas compatibles avec la vie urbaine, comme les installations précaires, les caravanes mais aussi les constructions à usage industriel, d'entrepôt ou agricole.

Révision allégée. n°1

Pour des raisons de sécurité, sont aussi interdits les dépôts de matériaux et déchets divers mais aussi les installations classées à moins qu'elles ne participent directement à la vie urbaine. Sont également interdites les antennes relais sur pylône pour des motifs d'insertion paysagère. Concernant l'interdiction relative aux antennes-relais de téléphonie mobile et dispositifs associés qui est disposée dans certaines zones du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme, celle-ci est également justifiée pour des motifs d'insertion paysagère et d'intégration dans l'environnement. Concernant les zones du Plan Local d'Urbanisme non concernées par cette interdiction, en présence d'une demande d'implantation, celle-ci fera l'objet d'une étude et de mesures avant autorisation et après, en particulier dans les sites sensibles tels que ceux pavillonnaires et les établissements scolaires.

C'est aussi dans ce tissu urbain diversifié, proche des équipements et services, et desservi par les transports en commun, que doivent être implantés, de façon préférentielle, les nouveaux **logements locatifs sociaux** conformément aux objectifs du PLH. Un taux d'au moins 25% de logements locatifs sociaux est imposé pour toute construction nouvelle implantée dans les zones U mixtes, y compris dans les hameaux (dès lors que les opérations comptent plus de 4 logements).

Les autres zones urbaines sont spécialisées. Par conséquent, seules les occupations et utilisations du sol visées sont autorisées. En effet, il s'agit d'organiser le maintien ou le développement des implantations existantes :

- Les activités de sports, loisirs et tourisme dans la zone UL,
- Les grands équipements dans la zone UE,
- Les activités à caractère médico-social dans la zone US,
- L'activité économique dans les zones UX.

En particulier, dans les zones d'activités, le logement éventuellement nécessaire au gardiennage d'un établissement n'est autorisé que s'il est intégré dans le corps du bâtiment d'activités. Il s'agit d'éviter la présence, suite à des mutations, d'habitants dans des espaces qui ne sont pas adaptés à un usage résidentiel (nuisance, cadre de vie …).

Les zones à urbaniser ne sont pas ouvertes à l'urbanisation. Leur ouverture à l'urbanisation interviendra après modification du PLU. Seules sont autorisées les constructions et installations d'intérêt général directement lié au développement futur de la zone ou correspondant à un emplacement réservé, à l'exception de la zone AUr, au sein de laquelle l'extension limitée des constructions existantes et la construction d'annexes sont autorisées sans changement de destination.

Conformément au code de l'urbanisme, la zone agricole A est strictement réservée à l'agriculture. Par conséquent seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à cette activité.
Cependant, le règlement définit des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions sont admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

C'est pourquoi, un secteur Ad concernant trois sites d'exploitation a été créé afin de favoriser la diversification de l'activité agricole et sa pérennisation dans l'espace périurbain, en permettant des activités telles que les gîtes, chambres d'hôtes, accueil du public …

Par ailleurs, un certain nombre de constructions présentent dans la zone agricole n'ont pas ou n'ont plus de caractère agricole. Ce sont principalement des habitations isolées. Un secteur Ah est créé pour prendre en compte ces constructions et leur permettre une évolution modérée. Seules les extensions et annexes sont autorisées et dans des périmètres restreints ne portant pas atteinte à l'espace agricole proprement dit. Il s'agit aussi de ne pas laisser se développer un mitage du territoire agricole par l'édification de nouvelles constructions, ni d'accueillir de nouveaux habitants dans des secteurs excentrés, éloignés de tous services à la population. Dans les secteurs Ah, le changement de destination de l'habitat vers les bâtiments agricoles est autorisé à condition qu'il ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site et qu'il n'engendre pas de nuisances. Le changement de destination des constructions vers l'habitat ou l'hébergement hôtelier de type gîte rural est également autorisé pour les bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial.

Révision allégée. n°1

Enfin, la zone agricole concerne aussi des espaces majeurs pour le paysage rural aux portes de l'agglomération. C'est à des fins de préservation du paysage qu'un secteur Ap inconstructible est défini de part et d'autre de la RD943 à la place de la zone N du POS. Ce classement a pour objet d'éviter que des bâtiments, y compris agricoles, bien qu'une exception soit faite dans ce secteur concernant les serres agricoles qui elles sont autorisées, viennent perturber la perception que l'on a de l'entrée est de l'agglomération et de la commune depuis la RD943. L'autorisation de telles structures vise à valoriser le caractère agricole de ce secteur tout en évitant les constructions agricoles pouvant avoir un impact négatif sur ces paysages.

La zone N a pour objet la protection des espaces naturels et forestiers. En conséquence elle est inconstructible.

Cependant, comme dans la zone agricole, un certain nombre de constructions y sont déjà présentes. On note en particulier la présence de propriétés et d'habitat isolés. Cependant, l'objectif de protection de la trame verte de la commune a conduit à n'y admettre que des évolutions modérées (annexes et extensions limitées). Un secteur Nh a été ainsi créé. Il s'agit d'éviter l'éparpillement des constructions en zone N. Dans les secteurs Nh, le changement de destination des constructions vers l'habitat ou l'hébergement hôtelier de type gîte rural est toutefois autorisé sous réserve que les bâtiments concernés présentent un intérêt architectural et patrimonial.

De plus, quelques installations spécifiques sont implantées ou prévus en zone N. Chacune fait l'objet d'un secteur particulier dans lequel sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'activité en question. Il s'agit :

- du forage des Pièces de la Branchoire (Nf),
- des installations de l'espace René Messon (Nl),
- d'un espace dédié à l'aménagement de jardins familiaux (Nj),
- des équipements communaux, le cimetière et l'aire d'accueil des gens du voyage (Ne).

Dans toutes les zones du PLU sont autorisées les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics. Leur implantation en zone UA est autorisée à condition qu'elle ne compromette pas le développement futur de la zone concernée.

Dans toutes les zones du PLU est expressément interdit le comblement des puits, mares et zones humides et des fossés afin de les protéger. La préservation des zones humides est un enjeu majeur de la trame bleue, mais

aussi de la trame verte compte-tenu de la faune et de la flore que ces espaces abritent. Les mares et les fossés participent aussi à la bonne gestion des eaux pluviales sur le territoire. Ces différents types d'espaces naturels sont identifiés par le PLU et font l'objet de prescriptions particulières au sein du règlement au titre de l'article L123-1-5 7°. Les boisements linéaires et les parcs qui ne sont pas classés en EBC bénéficient également de cette protection.

Dans les zones UA, UB, UC, UL, UH, A, N, des éléments de patrimoine bâti méritant d'être protégés ont également été identifiés au titre de l'article L123-1-5 7°. A cette fin, leur démolition n'est autorisée qu'en cas de vétusté ou pour des raisons de sécurité.

➔ ***Principales évolutions par rapport au POS***

L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites, l'article 2 celles soumises à conditions (et non plus celles qui sont admises comme le prévoyait l'article 1 du POS).

Des obligations de construction de logements sociaux sont édictées dans les toutes les zones mixtes à des fins de mixité sociale.

Contrairement à la zone NC du POS, la zone agricole A est devenue une zone avec un objet unique : l'exploitation agriculture.

La zone N est inconstructible.

Par conséquent, des secteurs constructibles sont définis en zone N et A pour identifier les constructions et installations existantes et permettre leur évolution de façon limitée.

La préservation des puits, mares et zones humides et fossés a été ajoutée à des fins de protection.

Des éléments de patrimoine bâti et naturels ont été identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° et la démolition des éléments bâtis est soumise à condition.

3.2 Les conditions de desserte par les équipements (articles 3 et 4)

Les conditions de desserte par les équipements concernent les voies et les réseaux.

Ces articles participent notamment aux orientations du PADD suivantes :

- *Préserver et mieux gérer la ressource en eau*
- *Hiérarchiser le réseau de voirie afin de favoriser les circulations douces*

L'article 3 règlemente les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Les prescriptions qui sont édictées à cet article ont pour finalités le bon fonctionnement de la circulation dans la commune et la sécurité des usagers tant des voies que des accès.

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

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

L'article 4 règlemente les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics divers.

Les règles concernant l'adduction d'eau potable et l'assainissement ont pour objet d'une part la sécurité sanitaire des habitants et d'autre part la préservation de l'environnement et en particulier de la qualité des eaux.

C'est en particulier le cas de l'obligation de se raccorder au réseau public d'eau potable lorsque ce dernier existe pour toute construction ou installation qui le requiert. Cette obligation concerne tout le territoire communal.

Les règles de raccordement aux réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont ajustées aux prescriptions des zonages d'assainissement correspondants.

En ce qui concerne les eaux usées, dans les zones définies au zonage d'assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.
Les eaux résiduaires d'activités doivent être pré-épurées.

Pour une meilleure gestion de la collecte des eaux de pluies, celles-ci doivent être rejetées dans le réseau communal avec un débit précisé par le règlement (et définit par du schéma directeur d'assainissement pluvial de la commune), pour tout projet générant une imperméabilisation nouvelle.

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

Afin de contribuer à la qualité de l'environnement urbain l'enfouissement des réseaux est imposé.

Le développement des réseaux de communication à haut débit permet aux habitants et aux entreprises d'accéder aux services numériques. Aussi, il est demandé de prévoir la mise en place de fourreaux permettant le raccordement au réseau à haut et très haut débit depuis l'espace public lorsque celui-ci sera desservi pour toute opération d'aménagement ce qui évitera des surcoûts lors du raccordement effectif.

➔ ***Principales évolutions par rapport au POS***

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

Les prescriptions concernant l'assainissement ont été définies en cohérence avec les zonages correspondants.

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

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

3.3 Les règles de stationnement (article 12)

L'article 12 précise les obligations des projets en termes de stationnement.

Cet article participe notamment aux orientations du PADD suivantes :

- *Développer les pratiques de mobilités douces*
- *Adapter l'offre de stationnement à la desserte en transports collectifs*

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

Le nombre minimal de places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation varie dans les zones U de 1 à 2 en fonction de la superficie du logement (ou du nombre de pièces pour les logements aidés et pour les logements en zone UC et UH), nombre auquel s'ajoute 1 place supplémentaire par tranche de 6 logements (1 place seulement en cas de logement locatif conformément à la loi).

Un nombre minimal de places est également imposé en fonction de la surface de plancher pour les autres constructions en zone U. Ce nombre varie en fonction de la destination des constructions.

A proximité du TCSP, le nombre minimal de places demandé est abaissé à l'exception des constructions à usage d'habitation, afin d'inciter à l'usage des transports en commun et modes doux. Le périmètre de modération des normes de stationnement est représenté sur le plan.

Lorsque le règlement ne définit pas de normes (zones UE, UL, AU, N, A), les constructions doivent comporter un nombre de place de stationnement adapté à la destination et de la taille du projet.

Le stationnement des vélos doit être prévu sous la forme d'un local clos et facile d'accès. Il participe à l'encouragement des déplacements non motorisés et contribue à l'amélioration de la qualité de l'air, la réduction du bruit et la lutte contre le réchauffement climatique.

Le règlement définit une norme uniquement pour les constructions non soumises aux normes imposées par le code de la construction et de l'habitat (habitat et bureaux).

➔ ***Principales évolutions par rapport au POS***

Les normes chiffrées de stationnement ont été redéfinies en fonction de la surface de plancher sauf pour les logements en zone UC et UH.

Modération des normes de stationnement automobile (hors habitat) à proximité du TCSP.

Introduction de normes pour le stationnement des vélos.

3.4 Les règles d'implantation (articles 6, 7 et 8)

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

Ces articles participent notamment aux orientations du PADD suivantes :

- *Privilégier le renouvellement urbain et orienter les extensions*
- *Favoriser le développement de l'habitat au plus près des emplois, équipements et services*
- *Arrêter la dispersion de l'habitat dans l'espace rural*

Les règles d'implantation ont une finalité urbanistique et contribuent à modeler la forme urbaine et son image à partir de l'espace public.

Les règles de recul vis-à-vis des voies et des espaces publics (article 6) contribuent à la forme urbaine et à la sécurité des accès.

Par souci de clarté, les règles d'implantation le long des grands axes (article 6) sont représentées graphiquement sur le plan.

Dans la zone UA, l'implantation des constructions est imposée à l'alignement (ou dans le prolongement d'un bâtiment existant) afin de préserver le caractère du centre-bourg avec son organisation du bâti dense et imbriqué et le caractère minéral des rues que le bâti structure fortement.

Dans le reste du tissu urbain, les constructions sont implantées majoritairement en retrait par rapport aux voies. L'importance du recul varie en fonction de l'importance de la voie et de l'environnement (recul important par exemple pour préserver un front boisé).

Dans les **zones agricole (A), naturelle (N, NI)**, un recul est demandé pour des raisons paysagères et/ou de sécurité des accès.

Le long des grands axes classés voies à grande circulation et en dehors des parties urbanisées, des reculs spécifiques sont imposés conformément à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

Ces reculs en entrée de ville font l'objet de dispositions particulières spécifiques à chaque voie et secteur.

Les règles de recul en limite séparative (article 7) visent aussi à limiter les troubles de voisinage pouvant résulter de l'implantation de bâtiments sur deux terrains contigus.

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

Dans la zone UD, un recul plus important est imposé en limite de fond de terrain pour compenser les hauteurs plus importantes des bâtiments bordant le boulevard urbain.

Dans la zone UH, l'implantation en limite séparative est soumise à conditions (hauteur inférieure à 6 m, implantation au droit d'un bâtiment voisin de hauteur équivalente).

Dans les zones U spécialisées (UL, US), l'implantation est imposée en retrait pour ne pas pénaliser le fonctionnement des équipements et garantir leur insertion dans l'environnement, à l'exception de la zone UX où l'implantation en limite séparative est autorisée si des mesures sont prises pour garantir la sécurité.

Dans les **zones naturelles ou agricoles (A, N, NI)**, l'implantation en limite séparative est autorisée.

Dans toutes les zones où ils sont autorisés, **les abris de jardin peuvent être implantés en limite séparative ou à 1 mètre (emprise de la haie éventuelle)** leurs faible gabarit les rendant moins gênants pour les voisins.

Les piscines non couvertes peuvent être implantées à 1 mètre des limites séparatives.

L'article 8 définit les conditions sanitaires et de sécurité sur le terrain. Ces dernières sont à apprécier au cas par cas en fonction du projet et de son contexte.

3.5 Les règles de volumétrie et de densité (article 5, 9, 10, 14)

Le règlement définit des règles qui encadrent la volumétrie et la densité des constructions.

Ces articles participent notamment aux orientations du PADD suivantes :

- *Préserver le caractère rural des hameaux en stoppant leur extension*
- *Protéger le patrimoine naturel et bâti de la ville*
- *Privilégier le renouvellement urbain et orienter les extensions*

La possibilité de règlementer **la taille minimale des terrains** est limitée par le code de l'urbanisme pour "*des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée*".

Dans toutes les zones non prévues en assainissement collectif au zonage d'assainissement, les terrains doivent avoir une taille suffisante pour réaliser un système d'assainissement conforme à la législation en vigueur.

Les **zones UC et UH** comporte des secteurs d'habitat peu denses (dont hameaux) ou insérés dans la trame verte dont on souhaite préserver les caractéristiques actuelles. Pour ces raisons, une taille minimale de terrain est prescrite. Celle-ci varie en fonction de la morphologie urbaine des espaces concernés.

L'utilisation des trois autres règles (art. 5, 10, 14) permet deux approches :

- Réglementer le volume des constructions par l'emprise au sol et la hauteur ;
- Définir la constructibilité globale des terrains par le Coefficient d'Occupation des Sols (COS).

Dans la plupart des cas, ce sont les règles d'emprise au sol et de hauteur qui encadre la forme urbaine. Le COS n'est utilisé que dans deux zones et résulte de la nécessité de pouvoir encadrer davantage les projets compte tenu de la grande taille des terrains (UXb, USc).

La **zone UA** correspond au centre ancien relativement dense et imbriqué, mais de faible hauteur. Pour insérer les constructions dans ce tissu urbain particulier, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale mais la hauteur est limitée à RdC + 1 + comble ou attique.

La **zone UB** est une zone de densité intermédiaire. La hauteur maximale est plus importante soit RDC + 2+comble ou attique, mais l'emprise au sol est limitée à 40% du terrain.

Les constructions nouvelles qui s'implantent dans les **zones UC et UH** doivent pouvoir s'intégrer à l'environnement déjà constitué. Pour cette raison, l'emprise au sol est adaptée en fonction de la taille des terrains et la hauteur limitée à RdC + 1 + comble ou RdC + 1 en cas de toiture-terrasse, sauf le long de la rue Mansart, où la hauteur maximale est portée à RdC+2 en cas de toiture-terrasse, compte-tenu de la présence le long de cette voie de bâtiments collectifs, d'espaces mutables et du réseau de transports urbains.

La **zone UD** est une zone de renouvellement urbain au sein de laquelle le règlement favorise l'élévation des constructions (jusqu'à R+4+comble ou attique dans le secteur UDa) pour permettre la construction d'un front bâti le long de l'avenue de la République et de la route de Bordeaux. Une hauteur minimale est même imposée dans le secteur UDa (hors extensions de constructions existantes) pour éviter une trop grande hétérogénéité dans la morphologie urbaine et optimiser le foncier mutable.

Une règle de hauteur maximale moins importante est fixée à l'arrière du front bâti pour permettre l'insertion des constructions dans l'environnement bâti existant en cœur d'îlot.

Dans **les zones U spécialisées**, les règles de hauteur et d'emprise au sol varient pour tenir compte de l'environnement.

Le règlement précise dans les zones concernées (UA, UC, UD, UDa, US, N et Nl), que la hauteur des constructions ne doit pas excéder celle prescrite dans l'aire d'envol de l'hélistation de l'hôpital Bretonneau figurant dans l'arrêté préfectoral joint en annexe du dossier de PLU.

Dans les zones AU, l'emprise au sol et la hauteur ne sont pas réglementées, car ces zones ne sont pas ouvertes à l'urbanisation, à l'exception de la zone AUr où des règles ont été définies afin d'encadrer les extensions des constructions existantes dans la zone.

Pour les constructions dispersées dans les zones A et N, les extensions, les constructions nouvelles (autorisées en secteur Ad uniquement) et les annexes ont une emprise au sol limitée afin de lutter contre le mitage de l'espace rural tout en permettant un minimum d'évolution du bâti existant.

On retrouve les mêmes règles de hauteur pour les constructions à usage d'habitation que dans les zones U peu denses (UC et UH).

Dans la **zone agricole A,** il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions et installations à usage agricole pour permettre d'optimiser l'implantation des constructions notamment sur les terrains déjà bâtis et limiter la dispersion des constructions.

Le règlement définit une emprise au sol pour les autres constructions, en référence à l'emprise au sol des bâtiments existants, afin d'éviter une artificialisation trop importante.

En revanche, une hauteur maximale des constructions est définie, compte-tenu des enjeux d'insertion des bâtiments agricoles dans le paysage du plateau de Champeigne, situé en entrée d'agglomération et traversé par des infrastructures d'intérêt national (LGV-SEA et A85).

Dans les **différents secteurs de la zone N** accueillant des implantations diverses, les hauteurs et emprises au sol sont adaptées en fonction des installations ou constructions présentes ou prévues.

➔ ***Principales évolutions par rapport au POS***

La taille minimale des terrains constructibles est supprimée dans la majorité des zones conformément au code de l'urbanisme dans le but de réduire la consommation d'espace. Elle est maintenue uniquement dans les zones présentant un intérêt paysager fort.

Un secteur de densification est délimité le long du TCSP avec des règles de hauteurs spécifiques dont une hauteur minimale pour les constructions nouvelles dans le secteur UDa.

Afin de préserver l'espace agricole et naturel, les extensions et annexes des constructions existantes sont limitées en emprise au sol. En revanche, les extensions peuvent avoir une hauteur équivalente à celle du bâtiment principal.

3.6 Les règles qualitatives (articles 11 et 13)

Les articles 11 et 13 réglementent l'aspect extérieur des constructions ainsi que les modalités d'aménagement et de traitement des abords et des espaces libres.

Ces articles participent notamment aux orientations du PADD suivantes :

- *Affirmer l'identité des quartiers en préservant les éléments bâtis les plus emblématiques*
- *Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture sur l'ensemble de la commune*

Les règles d'aspect extérieur visent à la fois :

- à promouvoir une bonne insertion des projets dans leur environnement. C'est pourquoi aucune construction ne doit être réalisée sans une attention et une recherche de cohérence avec l'environnement immédiat et les constructions voisines.

- à permettre les constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.

- à favoriser la qualité des constructions quel que soit leur usage.

Les opérations de réhabilitation doivent respecter la construction initiale et participer à sa mise en valeur. C'est particulièrement vrai pour les bâtiments classés au titre de l'article L123-1-5 7° et pour les constructions situées dans le centre historique.

Il n'est pas fixé de règle pour les « équipements ». En effet ceux-ci ont des contraintes spécifiques en fonction de leur usage et ont éventuellement un rôle de signal dans la ville qui nécessite une architecture repérable.

Les règles concernant les espaces extérieurs visent à assurer la qualité de leurs aménagements.
En particulier, les nouvelles opérations doivent participer à la cohérence des cheminements et des espaces verts de la ville. L'objectif est d'éviter la multiplication d'espaces collectifs, voire publics, qui ne sont pas lisibles, ni même visibles et que les habitants ne peuvent s'approprier.

Il est demandé que les arbres existants soient conservés ou remplacés si leur état sanitaire l'impose et un taux d'espaces verts est fixé, à l'exception des zones N et A.

Une liste définit les essences locales à utiliser pour les plantations.

Selon les zones, quelques règles spécifiques sont édictées :

Dans la **zone UA**, les clôtures doivent participer au caractère minéral des rues. Pour cette raison, les murs pleins sont autorisés.

Dans la **zone UC**, c'est au contraire l'aspect verdoyant et arboré qui est mis en avant. Cela se retrouve dans les secteurs UCb et UCc où le règlement impose une haie de clôture en limite de voie.

Des prescriptions particulières d'aspect des constructions et de traitement des espaces libres sont définies dans certains secteurs qui font l'objet de projet d'aménagement d'ensemble (UXb, USc).

➔ ***Principales évolutions par rapport au POS***

Les articles 11 sur l'aspect extérieur des constructions ont été rédigés afin d'ouvrir les prescriptions aux évolutions de l'architecture tout en insistant sur l'importance de la prise en compte du terrain et de son environnement tant bâti que naturel dans l'élaboration des projets.

Des prescriptions spécifiques pour le patrimoine bâti et non bâti.

4. Les orientations d'aménagement et de programmation

Art. L123-1-4 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

4.1 Des OAP qui déclinent les orientations et objectifs du PADD

Afin de définir les principes d'organisation des secteurs de renouvellement et de développement urbain, le PLU de Chambray-lès-Tours comporte des orientations d'aménagement et de programmation en application de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme.

En cohérence avec les orientations du PADD, les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Chambray-lès-Tours définissent les principes d'accès et de desserte, d'intégration dans l'environnement et de composition des espaces bâtis et non bâtis à respecter pour l'aménagement des sites concernés.
Pour chacun des sites, et préalablement à l'énoncé des principes d'aménagement, il est rappelé les éléments de contexte issus du diagnostic ainsi que les objectifs poursuivis découlant des orientations du PADD. L'ensemble est complété par des orientations graphiques.

4.2 Une OAP thématique "trame verte et bleue" qui couvre l'ensemble du territoire communal

L'OAP thématique décline, à l'échelle du territoire communal tout entier, les objectifs et les orientations générales du PADD en matière de préservation des espaces naturels et de renforcement des continuités paysagères et écologiques. Le renforcement des continuités végétales est combiné, avec les mesures de protection des éléments de paysage naturels (EBC et L123-1-5 7°, voir ci-après) et, dans la mesure du possible, avec le développement du réseau communal de liaisons douces.

Les principes définis à grande échelle par l'OAP trame verte et bleue sont repris et précisés dans les orientations d'aménagement et de programmation élaborées à l'échelle des secteurs à enjeux identifiés par le PADD.

L'OAP "trame verte et bleue" participe aux orientations du PADD suivantes :

- *Favoriser la continuité des espaces naturels dans la ville ;*
- *Protéger le patrimoine naturel et bâti de la ville ;*
- *Préserver et mieux gérer la ressource en eau ;*
- *Amplifier le réseau de circulations douces en reliant les différents lieux de la ville.*

4.3 Des OAP qui concrétisent la priorité donnée au renouvellement et à la mixité dans les espaces urbains stratégiques

Des OAP ont été élaborées à l'échelle de chaque espace mutable ou site à enjeux identifiés au sein des espaces urbanisés de la commune. Ces orientations déclinent les orientations du PADD en tenant compte des spécificités de chaque site. La mixité des fonctions et usages, l'optimisation des disponibilités foncières à proximité des transports en commun et des pôles d'équipements et de services, la promotion des déplacements non motorisés, enfin la mise en valeur de l'identité architecturale et paysagère des quartiers concernés constituent des objectifs communs à ce premier groupe d'OAP.

Les sites concernés sont :

LE CENTRE-BOURG

L'AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE – SÉQUENCE EST

L'AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE – SÉQUENCE OUEST

LA ROUTE DE BORDEAUX

LA PORTE DES ARTS

LES PETITES MAISONS - LE TÉLÉGRAPHE

LA FONTAINE BLANCHE

3.4 Des OAP qui encadrent les projets en continuité de la ville

Dans un souci de maîtrise des projets aux franges de la ville ou en entrée de ville, des OAP ont été systématiquement élaborées pour chacun des sites en cours d'urbanisation (classés en U) ou dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue après modification du PLU (classés en AU).

Les objectifs et principes d'aménagement retenus pour chaque OAP varient en fonction de la vocation du secteur concerné. Ces OAP ont toutefois pour trait commun d'accorder la priorité à la préservation de la trame verte et bleue et au renforcement du réseau de liaisons douces, afin de faire en sorte que ces sites contribuent à la présence de la nature en ville et au désenclavement des secteurs limitrophes.

Les quatre sites listés ci-dessous ont pour principale vocation l'accueil d'activités économiques :

LES MESLIERS – LE BREUIL – LA PETITE MADELAINE

LE SUD DE LA VRILLONNERIE

LES RENARDIÈRES

L'OUEST DE LA VRILLONNERIE

Les deux sites ci-après ont des vocations plus transversales, associant activités tertiaires, équipements et habitat. Pour ces sites aussi, le renforcement de la trame verte et du réseau de liaisons douces sont des objectifs prioritaires compte-tenu de leur localisation, le premier en entrée de ville (avenue Minkowski) et le second à l'interface de la ville et des espaces agricoles et naturels protégés par le PLU.

LES TOUCHES – LA THIBAUDIÈRE

LA GUIGNARDIÈRE

5. Servitudes et dispositions particulières

Révision allégée. n°1

5.1 Emplacements réservés (CU, L. 151-41)

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut : (…)

8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ; »

5.1.1 Emplacements réservés maintenus ou créés

Le PLU de Chambray-lès-Tours comporte 38 emplacements réservés. Leur création vise à permettre les aménagements découlant des orientations du PADD ainsi que des projets d'intérêt général porté par d'autres collectivités. **L'ensemble des emplacements réservés représente une superficie de 71 hectares.**

Amélioration des déplacements

L'un des objectifs du PADD est de compléter et de hiérarchiser le réseau viaire inter-quartier et de liaisons au centre-ville. A cette fin, 29 emplacements réservés ont été créés pour des aménagements portés par la commune.

Restructuration de carrefour, élargissement et création de voirie et d'espaces publics

Ces aménagements ont pour but d'assurer une meilleure continuité et hiérarchie du réseau de voirie et d'accroître la sécurité et le confort des modes non motorisés (aménagements de trottoirs, pistes ou bandes cyclables, traversées sécurisées). Font partie de cette catégorie de projet, les emplacements réservés n°2, 3, 5, 6, 7, 9, 11, 13, 15, 18, 20, 22, 23, 25, 30, 31, 32.

Création de cheminements pour piétons et vélos

Des emplacements réservés ont été délimités pour étendre le réseau communal de liaisons douces. Répondent à cette destination les emplacements réservés n°1, 8, 10, 12, 14, 16, 17, 19, 21, 24, 26, 28, 29, 33, 38.

Franchissement de l'autoroute A10 entre les Touches et la Vrillonnerie ouest

L'emplacement n° 31 est matérialisé par deux emprises distinctes situées de part et d'autre de l'autoroute A10. L'emprise située à l'ouest de la voie correspond à celle du viaduc projeté pour le franchissement de l'autoroute. L'emprise située à l'est englobe à la fois celle du viaduc projeté et celle d'un bassin de rétention des eaux pluviales (voir ci-après).

Amélioration du réseau d'assainissement des eaux pluviales

La partie est de l'emplacement n°31 correspond à l'emplacement futur d'un bassin de rétention des eaux pluviales défini par le schéma directeur communal d'assainissement pluvial.

Création d'un ensemble de jardins familiaux à l'est de la Petite Madelaine

L'emplacement n°4 concerne des espaces non bâtis situés en limite de l'espace René Messon et du Hameau du Breuil. Cette emprise est destinée à l'aménagement de jardins familiaux dans le cadre du projet d'aménagement du secteur de la Petite Madelaine (pour plus de précisions voir orientation d'aménagement et de programmation Les Mesliers – Le Breuil – La Petite Madelaine).

Aménagement des abords de la RD943

L'emplacement réservé n°36 (ER n°36 du POS modifié) correspond à des espaces bordant la RD943. Il est délimité au bénéfice du Conseil général d'Indre-et-Loire dans l'attente d'un éventuel aménagement de la partie terminale de cet axe, après achèvement des travaux de dévoiement du boulevard périphérique liés à la construction de la LGV-SEA.

Projet de la LGV-SEA

L'emplacement réservé n°34 (ER n°40 du POS) inscrit au bénéfice de Réseau Ferré de France correspond aux emprises de la LGV-SEA avant travaux, une partie des emprises devant être rétrocédées après achèvement de l'infrastructure et des ouvrages associés.

Déplacement de la barrière de péage de Sorigny

L'emplacement réservé n°35 (ER n°4 du POS) inscrit au bénéfice de Cofiroute correspond aux emprises prévues pour le déplacement de la barrière de péage de Sorigny vers le secteur des Bois de Saint Laurent, au sud de la commune.

5.1.2 Emplacements réservés inscrits au POS et supprimés dans le PLU

Par rapport à la modification n°9 du POS de février 2012, les 28 emplacements réservés suivants (sur 40) ont été supprimés :

- ER n° 1 : élargissement du VC 20 – Le Porteau
- ER n° 2 : élargissement du VC 3 – La Chapelle
- ER n° 3 : accès Les Fossés Blancs – La Petite Guignardière
- ER n° 6 : création d'un bassin de rétention – La Baraudière
- ER n° 7 : extension de la station d'épuration – La Turpetière
- ER n° 8 : voie nouvelle entre RN143 et R. Pilain
- ER n° 10 : élargissement de la rue des Petites Maisons
- ER n° 11 : réserve pour parking et espace vert – rue de Joué
- ER n° 12 : aménagement d'un espace vert public – square – La Berchottière
- ER n° 15 : création d'un espace vert public – La Baraudière
- ER n° 17 : création d'un rond-point – Mansard – La Branchoire
- ER n° 19 : prolongement de la rue des Petites Maisons
- ER n° 20 : aménagement de la place centrale à l'arrière de la mairie
- ER n°22 : accès au parking rue de l'hippodrome par la rue des Roses
- ER n° 23 : aménagement du carrefour – rue de Bad Camberg – de l'hippodrome
- ER n° 24 : création d'une voie – Les Renardières
- ER n° 25 : élargissement des rues des Giraudières / Les Renardières
- ER n° 27 : création d'un chemin piétonnier dans les bois de Chambray
- ER n° 28 : équipements de sport et de loisir – La Brissonnière

- ER n° 29 : réserve pour espaces verts publics
- ER n° 30 : boulevard périphérique
- ER n° 31 : extension du cimetière de la Ricotière
- ER n° 34 : sortie pour les bus au sud du parc de Grandmont
- ER n° 36 : création d'une voie de liaison entre le boulevard périphérique et la VC 300
- ER n° 37 : aménagement du carrefour Avenue de la Branchoire / des Platanes / RD943
- ER n° 38 : voie de transit et de desserte entre BP et zone d'activités
- ER n° 39 : voie de desserte Les Touches / la Thibaudière

5.2 Servitude de localisation de voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général (CU, L.123-2 c)

« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ; »

Les périmètres de localisation, à la différence des emplacements réservés au titre de l'article L.123-1 8° du code de l'urbanisme, concernent des sites où la réalisation de l'ouvrage ou de l'équipement souhaité n'obère pas les possibilités générales de construction et n'entraîne donc pas la nécessité d'une appropriation publique de l'ensemble du terrain. Il s'agit d'indiquer à l'avance la nécessité d'intégrer aux projets envisagés un équipement, un ouvrage ou un espace vert.

Le PLU de Chambray-lès-Tours délimite un périmètre de localisation prévue de voies publiques compris dans la zone UD couvrant les terrains situés à la périphérie sud du quartier de la Porte des Arts. Le périmètre couvre une surface de 7500 m2. Comme l'indique l'orientation d'aménagement et de programmation de la Porte des Arts, cette voie future permettra de désenclaver le nouveau quartier et notamment le programme de bureaux envisagé sur la rive est de l'A10. Une partie des emprises incluses dans le périmètre pourront être utilisées pour l'aménagement d'un cheminement piétons-vélos reliant le pôle d'équipement Roland Pilain et la rive est de l'avenue du Grand Sud. Les terrains concernés sont actuellement occupés par des locaux d'activités.

Les emprises et les caractéristiques de ces espaces publics seront précisées une fois connu le parti d'aménagement définitif de la frange sud de la Porte des Arts.

Un second périmètre est inscrit le long de l'avenue du Grand Sud, en zone UC au bénéfice de la ville de Chambray-lès-Tours. Cet espace, d'une superficie de 5.400 m2, est destiné à l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales intégré à l'aménagement du secteur.

La localisation et l'emprise définitive de cet ouvrage seront précisées une fois déterminé le projet d'aménagement de la zone dont les principes généraux sont définis par l'orientation d'aménagement et d'orientation du secteur des Petites Maisons.

5.3 Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (CU, L.123-2 a)

« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ; »

Le PLU de Chambray-lès-Tours instaure un périmètre d'attente au titre de l'article L.123-2 c du code de l'urbanisme englobant le secteur situé à proximité du carrefour du Bois Lopin et délimités par l'avenue du Grand Sud à l'ouest, l'avenue de la République au nord et l'autoroute A10 à l'est. Le terrain est actuellement occupé par un commerce automobile. Inscrit au plan de zonage, le périmètre couvre une superficie de 1,4 hectare.

Ce périmètre a pour objet de limiter les possibilités d'évolution des constructions présentes sur ce secteur dans l'attente de la définition d'un projet de renouvellement urbain global visant à valoriser ce site stratégique à l'échelle de l'agglomération et desservi par l'A10 et l'axe de transports en commun en site propre.

L'objectif est de créer sur l'ensemble du secteur un nouvel îlot urbain mixte, désenclavé et intégré à son environnement immédiat grâce notamment au réaménagement de l'avenue de la République et de la route de Bordeaux en boulevard urbain.

Ce secteur est couvert par l'orientation d'aménagement et de Programmation « Route de Bordeaux » qui précise la vocation de ce site.

Les possibilités d'évolution limitée des constructions existantes à l'intérieur du périmètre d'attente sont définies à l'article 2 du règlement de la zone UD.

5.4 Espaces boisés classés (CU, L.130-1)

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

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

(…)

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 sauf dans les cas suivants :

- *s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;*
- *s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L312-3 du nouveau code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article L. 124-1 et de l'article L. 313-1 du même code ;*
- *si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.»*

Le classement en espace boisé classé (EBC) constitue une protection absolue qui proscrit sur les espaces concernés toute implantation d'une construction nouvelle quelle qu'elle soit. Il convient de préciser que les espaces soumis à plan simple de gestion échappent à l'obligation de déclaration préalable pour les coupes et abattages d'arbres.

Le PLU reconduit l'essentiel des espaces boisés classés du précédent POS. La surface totale des espaces boisés classés est de 392 hectares dans le PLU soit une surface légèrement inférieure (-5%) à celle inscrite dans le POS (412 ha). Cette évolution s'explique par le déclassement des espaces boisés situés dans les emprises du projet LGV et le reclassement d'une partie des EBC situés en zone urbaine parmi les éléments de paysage protégés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme (ces derniers couvrant une superficie de 33 hectares).

La majorité des espaces classés en EBC par le PLU sont situés en zone naturelle (N). Seuls quelques boisements de faible superficie sont classés en zone agricole (A). **Ces boisements sont identifiés réservoirs de biodiversité ou éléments de continuité écologique au sein de la trame verte du SCoT.**

Les zones U comptent également plusieurs espaces boisés classés de faible superficie correspondant à des jardins publics ou à des parcs privés. Ces boisements jouent un rôle important dans la mise en valeur des espaces publics et du patrimoine bâti de la ville. Plusieurs d'entre eux sont ouverts au public (Bois de Chambray, parc de la Branchoire, coulée verte du quartier Horizon Vert, bois de la Guignardière, Bois des Hâtes).

Le PLU apporte des modifications ponctuelles aux espaces boisés classés délimités par le POS afin de prendre en compte des erreurs de délimitation ou des évolutions intervenues sur les espaces boisés classés depuis l'élaboration du POS en 2000. **Ces modifications sont basées sur les vues aériennes réalisées par Tour(s)plus en juillet 2010.** Quelques modifications ont également été effectuées en prévision de projets d'extension et d'amélioration des accès aux équipements publics situés au sein des espaces boisés classés (abords du château de la Branchoire notamment).

La principale modification par rapport au POS concerne le déclassement des boisements du secteur de l'Anguicherie situés sur le tracé du projet de ligne ferroviaire à grande vitesse Sud Atlantique Europe.

5.5 Éléments de paysage à protéger (CU, L. 151-19)

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, (….).

A ce titre, le règlement peut :

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ; »

Des mesures de protection patrimoniale sont inscrites dans le P.L.U. de Chambray-lès-Tours. Ces dernières concernent une quarantaine d'éléments bâtis (bâtiments isolés ou groupes de bâtiments) présentant un intérêt architectural ou historique à l'échelle de la commune, ainsi que des espaces naturels (haies, ripisylves, parcs paysagers, boisements) et 7 arbres remarquables. L'intégralité des ensembles bâtis (2 ha) ou naturels (33 ha) sont délimités au plan de zonage.

Une liste comportant une description sommaire du patrimoine bâti et naturel concerné est jointe en annexe du rapport de présentation du PLU (les numéros des éléments bâtis renvoyant au plan de zonage).

Révision allégée. n°1

Définie à l'article 2 du règlement pour les zones du PLU accueillant ces éléments bâtis, l'une des mesures de protection consiste à soumettre les démolitions de ces éléments au permis de démolir. Sont à ce titre concernées les constructions identifiées au L. 151-19 ainsi que éléments annexes situées sur l'unité foncière, tels portes, portails, grilles et murs de clôture, etc. Cette mesure conduit à n'autoriser leur démolition que pour des impératifs de sécurité ou dans le cas d'une trop grande vétusté rendant financièrement impossible leur réhabilitation.

Révision allégée. n°1

Par ailleurs, en vue de mettre en valeur ces éléments bâtis ainsi que de contribuer à la sauvegarde du patrimoine communal, il peut être imposé que des éléments annexes tels que des portes, portails, grilles et murs de clôture, etc, participant à la mise en valeur d'un élément bâti identifié au titre du L.151-19, soient préservés et conservés.

Révision allégée. n°1

Sont également définies et identifiées dans le plan de zonage du PLU, des mesures de protection visant à classer en zones non aedificandi certains jardins, parcs ou abords de sites identifiés. Celles-ci permettent d'accroitre la cohérence urbaine et paysagère, le paysage, étant considéré comme un véritable enjeu de la trame verte communale. En effet, l'identification de telles zones permet de préserver des cônes de vues au cœur de certains îlots ainsi que de préserver des vues dégagées sur les éléments bâtis inscrits au titre de l'article L 151-19.

Révision allégée. n°1

Enfin, toujours dans ce même objectif de préservation du patrimoine bâti existant, des cônes de vues depuis le domaine public sont identifiés dans les documents graphiques et des règles relatives à l'aspect des constructions concernées par ces derniers sont édictées dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme. De telles dispositions sont nécessaires à la cohérence architecturale ainsi qu'à l'harmonie de morphologie urbaine des secteurs concernés. A cet égard, aucune construction, ni aménagement, ni plantation ne devra occulter la vue à partir des « cônes de vue » indiqués aux documents graphiques. Le niveau de perception sera situé à un mètre de sol à partir de l'espace public, suivant un plan horizontal inscrit dans l'angle de cône de vue.

Des prescriptions sont définies aux articles 10 (hauteur), 11 (aspect extérieur des constructions) et 13 (espaces libres et plantations) du règlement afin d'encadrer les travaux de réhabilitation et de reconstruction (type de matériaux employés, respect de l'identité du site et intégration du projet de remplacement à l'environnement naturel, agricole ou urbain).

NB :

Cette identification au document graphique du règlement entraîne l'application d'un régime de déclaration préalable en cas de travaux sur les constructions existantes non soumises à permis de construire (art. R421-17 d et R421-23 h, CU) et l'exigence d'un permis de démolir préalablement à la destruction de l'un de ces bâtiments (art. R421-28 e, CU).

5.6 Les zones d'aménagement concerté

Conformément à la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, ce sont désormais les règles du PLU qui s'appliquent à l'intérieur des ZAC.

Ainsi dans le périmètre de la ZAC communautaire de la Vrillonnerie sud à vocation économique, les occupations et utilisations des sols sont soumises aux dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation « Vrillonnerie Sud » et aux prescriptions du règlement de la zone UX.

5.7 Dispositions relatives aux entrées de ville (CU, L.111-1-4)

L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme est issu de la loi 95.101 du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

Ce dispositif vise à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies importantes notamment en entrée d'agglomération.

Ainsi, depuis le 1er janvier 1997 et en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont, sauf cas précisément énoncés à l'article L.111-1-4, interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, voies express et déviations et 75 mètres de part et d'autre des voies classées à grande circulation.

La loi a prévu deux catégories d'exception :

- l'une liée à certains types d'occupation des sols,

- l'autre liée à la réflexion d'urbanisme menée par les collectivités concernées.

En ce qui concerne cette dernière exception, l'interdiction de construire dans la bande de 75 mètres ne s'appliquera pas dès lors que les règles relatives à ces zones, contenues dans les PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu, seront justifiées et motivées au regard notamment de cinq critères :

- les nuisances : pollution sonore,

- la sécurité : la gestion des flux,

- la qualité de l'urbanisme : justification des zones, organisation et composition de l'espace,

- la qualité architecturale des bâtiments,

- la qualité des paysages (naturels et urbains à créer).

Sur le territoire de Chambray-lès-Tours, la marge de recul des constructions de l'article L.111-1-4 s'applique de part et d'autre de 4 voies, en dehors des parties urbanisées :

- l'autoroute A10 sur une distance de 100 mètres ;

- la RD37 (boulevard périphérique), sur une distance de 100 mètres ;

- la RD910 et la RD943, sur une distance de 75 mètres.

La limite extérieure de la marge de recul s'appliquant de part et d'autre de ces voies est matérialisée sur le plan de zones du PLU par un trait noir discontinu.

Dispositions spécifiques concernant les espaces classés en zone U et bordant l'A10 et la RD37 au sud-ouest des parties urbanisées de la commune

Les espaces situés en bordure de ces deux axes et correspondant au site d'habitat et d'activités tertiaires de la Thibaudière / Les touches, sont soumis à une marge de recul des constructions de 50 m depuis l'axe de l'A10 et de 30 m depuis l'axe de la bretelle de la barrière de péage. Ces distances correspondent à la marge de recul des constructions existantes dont certaines sont identifiés au titre du patrimoine bâti communal (Manoir de la Thibaudière).

Les espaces compris dans la marge de recul sont dépourvus de tout accès depuis ces voies. Des principes d'aménagement de protection acoustique et de traitement paysager des espaces situés dans la marge de recul sont définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation couvrant ce secteur ainsi que dans le règlement des zones urbaines concernées.

Dispositions spécifiques concernant les espaces classés en zone U et bordant l'extrémité sud de la RD910

L'extrémité sud de la RD910 constitue l'une des deux entrées d'agglomération historiques qui traversent et desservent la commune de Chambray-lès-Tours. Cette portion de voie a pour particularité de traverser un important secteur boisé occupant les rives du vallon du Saint Laurent identifié réservoir de biodiversité dans les études du SCoT consacrées à la trame verte et bleue.

Les abords de la voie sont en large partie occupés par des bâtiments à vocation commerciale implantés aléatoirement et qui offrent un paysage urbain peu valorisant, même si des progrès sont constatés depuis quelques années.

L'insuffisance du réseau viaire environnant, hérité de la trame rurale, ne permet pas de desservir dans de bonnes conditions de sécurité les terrains situés en retrait de la voie, et plus particulièrement ceux appartenant au secteur des Renardières, classé en zone AUr. Dans ces conditions, le règlement de la zone AUr interdit la création de tout nouvel accès depuis la RD910 et conditionne l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUr à l'aménagement d'une voie de desserte parallèle à la RD910 et reliée au nord et au sud aux deux carrefours existants le long de la RD910.

L'extrémité sud de la RD910 est couverte par deux orientations d'aménagement et de programmation.

La première englobe la rive est de la RD910 située entre la RD37 et le rond-point de l'Hippodrome où un vaste projet d'ensemble à dominante commerciale et à haute valeur environnementale est programmé. Ce projet permettra de conforter l'identité végétale de cette séquence de la voie et d'améliorer les conditions d'accès depuis la RD910 (requalification du carrefour de Bournais). Le règlement complète l'orientation d'aménagement par des prescriptions relatives aux distances d'implantation des constructions par rapport à la RD910 et la RD37 et à l'encadrement des hauteurs pour conserver les vues vers les espaces naturels et agricoles situés plus à l'est.

La seconde orientation d'aménagement couvre le secteur des Renardières. Cette dernière définit des principes d'aménagement en faveur de la requalification paysagère des abords de la RD 910, du renforcement de la trame végétale sur les espaces à urbaniser situés en retrait à l'est, ainsi que le maillage du réseau de liaisons douces, une partie de ces liaisons participant aux itinéraires de randonnée qui traversent les espaces agricoles sur la partie sud de la commune.

Règles spécifiques concernant les espaces classés en zone U et bordant la RD943

La RD943 dans sa traversée de Chambray-lès-Tours présente la particularité d'avoir largement échappé au mitage urbain qui caractérise la plupart des grands axes situés en entrée d'agglomération. Seuls deux hameaux, au développement limité, bordent la rive nord de cet axe, en limite de la commune d'Esvres-sur-Indre. La marge de recul au sein de ces hameaux coïncide avec les dispositifs de protection antibruit qui bordent la voie.

La partie ouest de la RD943 coïncide avec l'entrée de ville, marquée par le giratoire de la route de Cormery, est également caractérisée par un environnement largement préservé à dominante boisée et constituant une entrée de ville de qualité. Les accès de part et d'autre de la voie sont en nombre limités et aucun nouvel accès n'est prévu dans le cadre du PLU.

Les espaces en attente d'urbanisation jouxtant le giratoire de la route de Cormery font l'objet de prescriptions particulières du règlement visant à garantir la qualité architecturale et paysagère de cet espace à vocation tertiaire.

Révision allégée. n°1

Le reste de la séquence est constitué d'espaces classés en zone N et Ap (secteur à vocation agricole au sein duquel toute construction nouvelle, hormis les serres agricoles, est interdite) afin de préserver l'identité rurale et naturelle de l'entrée d'agglomération.

