Plan Local d'Urbanisme

# PLU

Chambray lès-Tours

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du **26 mars 2015**

Le Maire

M. GATARD

## Modification n°1

Dossier d'approbation

# Rapport de présentation

***(pièce complémentaire)***

# SOMMAIRE

**1. INTRODUCTION ..... 4**
1.1. Contenu du projet de modification n°1 ..... ..... 6
1.2. Justification au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones..... 6
**2. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU DOSSIER DU P.L.U. APPROUVE LE 18/09/2013 ..... 8**
**LISTE DES PIECES MODIFIEES..... 9**

# 1. INTRODUCTION

Il est proposé d'ajouter un point à la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Chambray-lès-Tours engagée.

En effet, à l'Ouest de la commune, depuis 2008, est ouvert le pôle santé Léonard de Vinci, autour duquel d'autres services consacrés à la santé se sont ou vont s'installer.

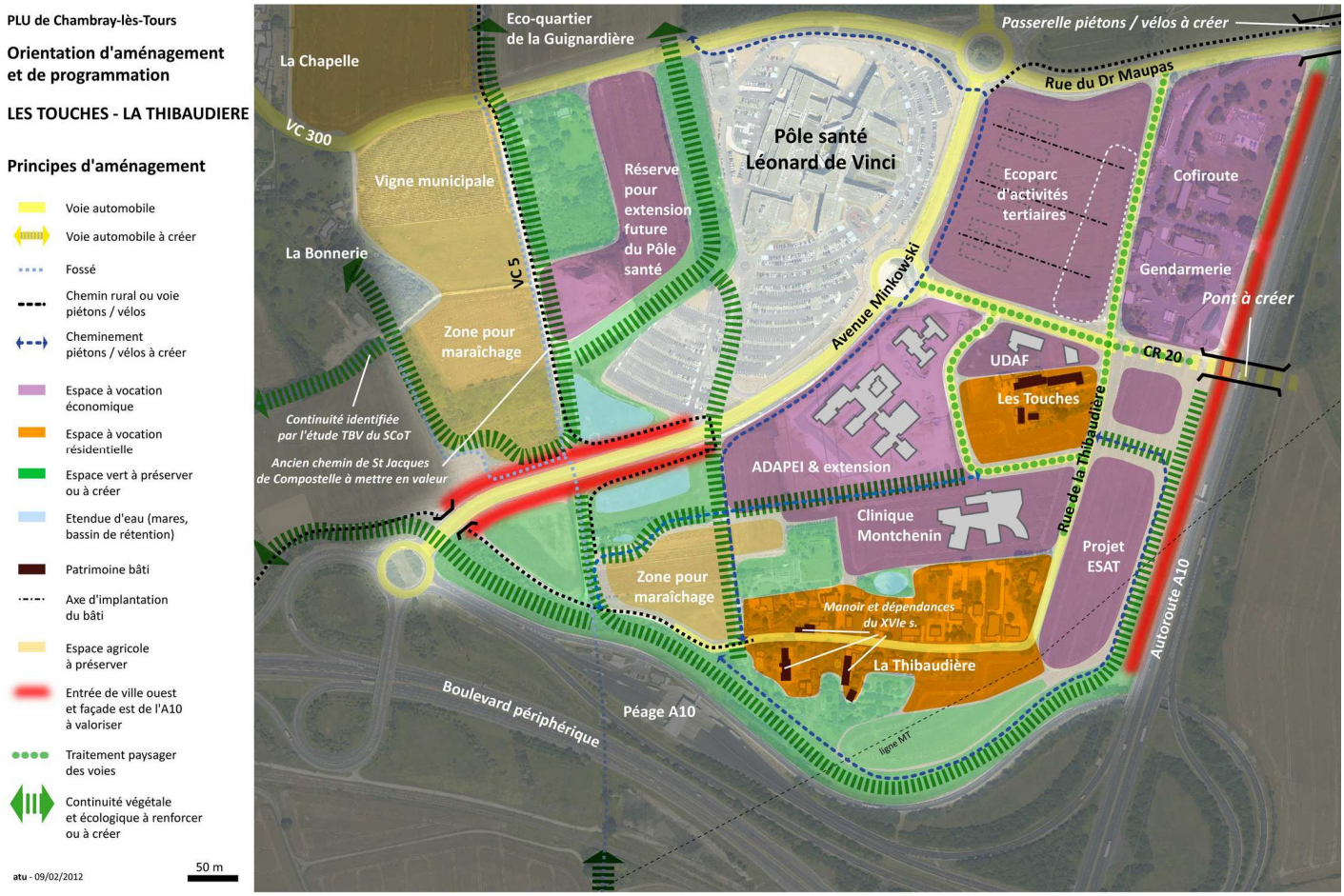
Le pôle santé s'est étendu avec la création d'un service de soins de suite et de réadaptation ouvert en 2011.

Plus récemment, deux bâtiments ont vu le jour, l'un avec l'installation des laboratoires d'analyses médicales ARNAUD et l'autre constitué de bureaux de consultations.



*Plan de localisation*

Il a été défini au travers de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°13 « Touches – Thibaudière » les limites de l'extension du pôle santé vers l'Ouest. Ainsi, une réserve pour l'extension future du pôle santé a été identifiée dans le prolongement du site actuel en conservant le bois existant le long de la VC 300 inscrit en espace boisé classé.

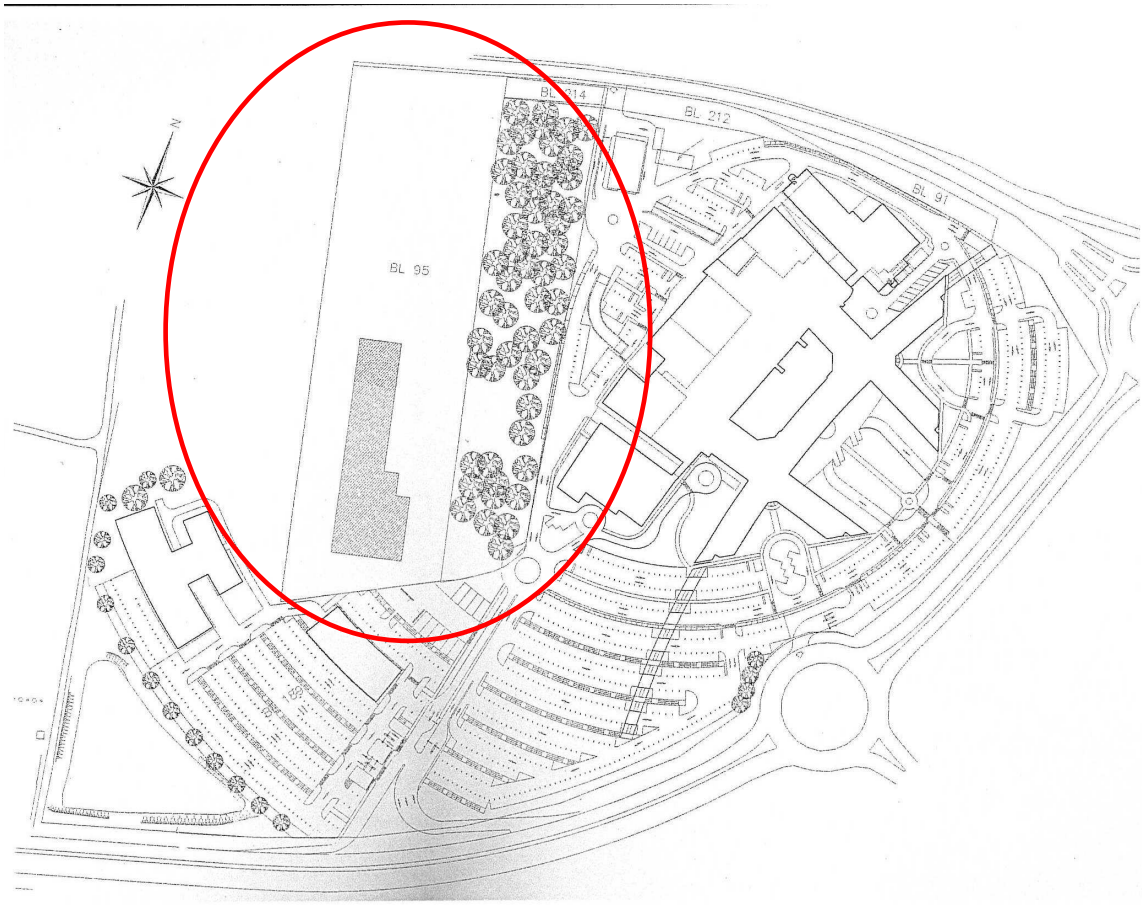



*OAP Touches/ Thibaudière – Principes d'aménagement*

Cette zone de réserve foncière dédiée à l'extension future du pôle santé a été classée au plan de zonage en partie en zone USa correspondant au secteur du pôle santé Léonard de Vinci, et en partie en zone AUg correspondant à la zone à urbaniser à vocation mixte de la Guignardière.

La zone AUg correspond avant tout au site du futur écoquartier de la Guignardière.

Aujourd'hui, le pôle santé Léonard de Vinci a fait part de sa volonté d'utiliser la réserve foncière identifiée au Plan Local d'Urbanisme pour un projet de construction d'un nouveau bâtiment de soins de suite, d'une capacité de 100 lits. L'emprise au sol de ce nouvel édifice serait de 2 320 m² et d'une surface plancher de 5260 m². Le projet utilisera les accès existants au pôle santé côté rue Minkowski. Et la construction sera raccordée à partir des réseaux déjà existant sur le site.

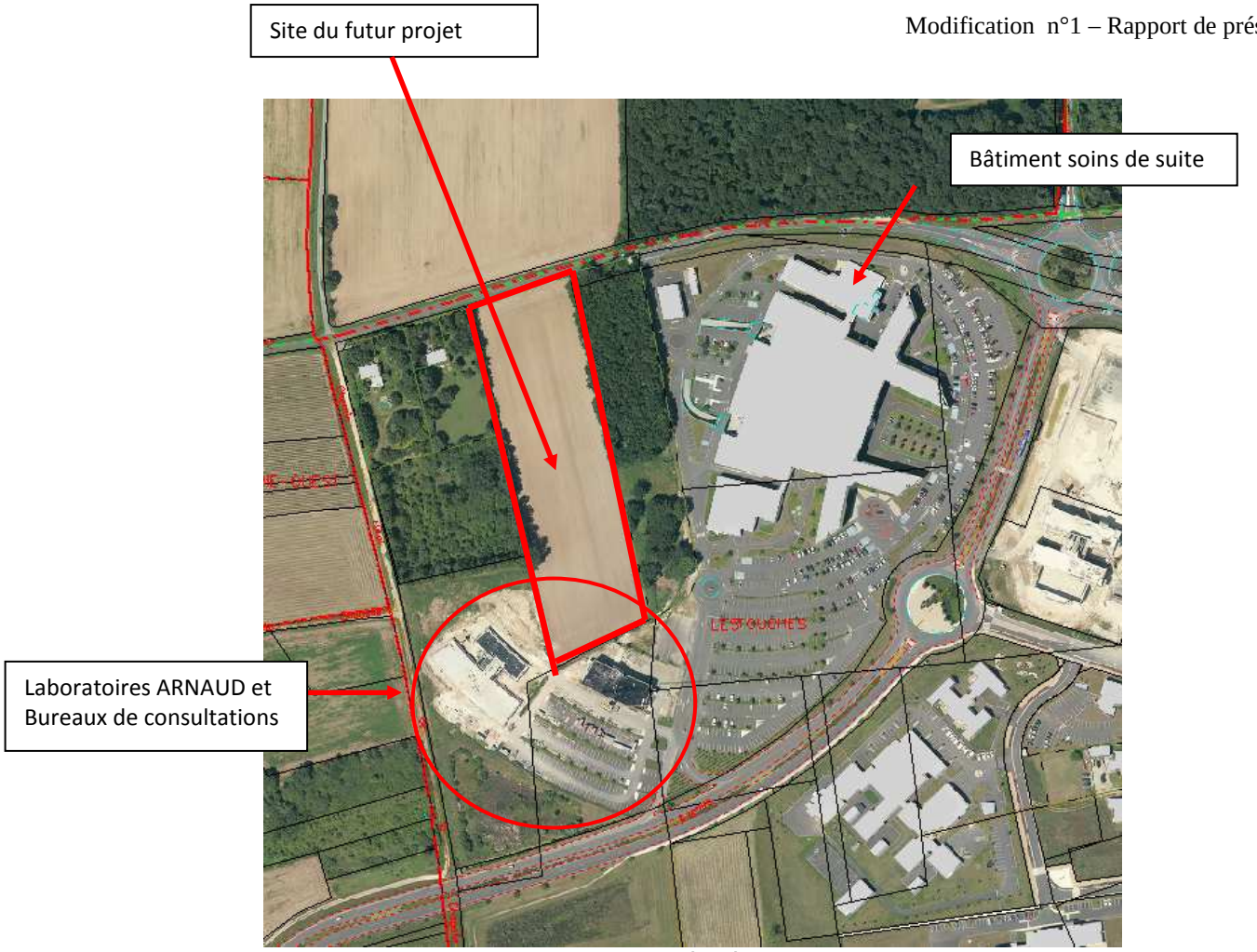



### 1.1. Contenu du projet de modification n°1

Afin de permettre cette opération cohérente avec les orientations définies sur ce site, il est proposé de modifier le plan de zonage afin d'intégrer l'intégralité de ce secteur identifié comme une réserve future du pôle santé en zone constructible USa.

### 1.2. Justification au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones

Le pôle santé a ouvert en 2008 sur une unité foncière d'environ 8,5 ha *(ci-après vue du site)*




Vue du site

Il s'est étendu avec la création d'un service de soins de suite et de réadaptation ouvert en 2011, en partie Nord du bâtiment existant en bordure de la VC 300.

Plus récemment, deux constructions nouvelles ont vu le jour, en empiétant en partie sur le parking existant et en partie Sud/Ouest de l'unité foncière.

Ceci a permis l'installation des laboratoires d'analyses médicales ARNAUD et la construction d'un bâtiment pour des bureaux de consultations.

Aujourd'hui, le Pôle santé projette de s'agrandir avec la construction d'un nouveau bâtiment de soins de suite, d'une capacité de 100 lits. L'emprise au sol nécessaire est d'environ 2 320 m² et d'une surface plancher de 5260 m².

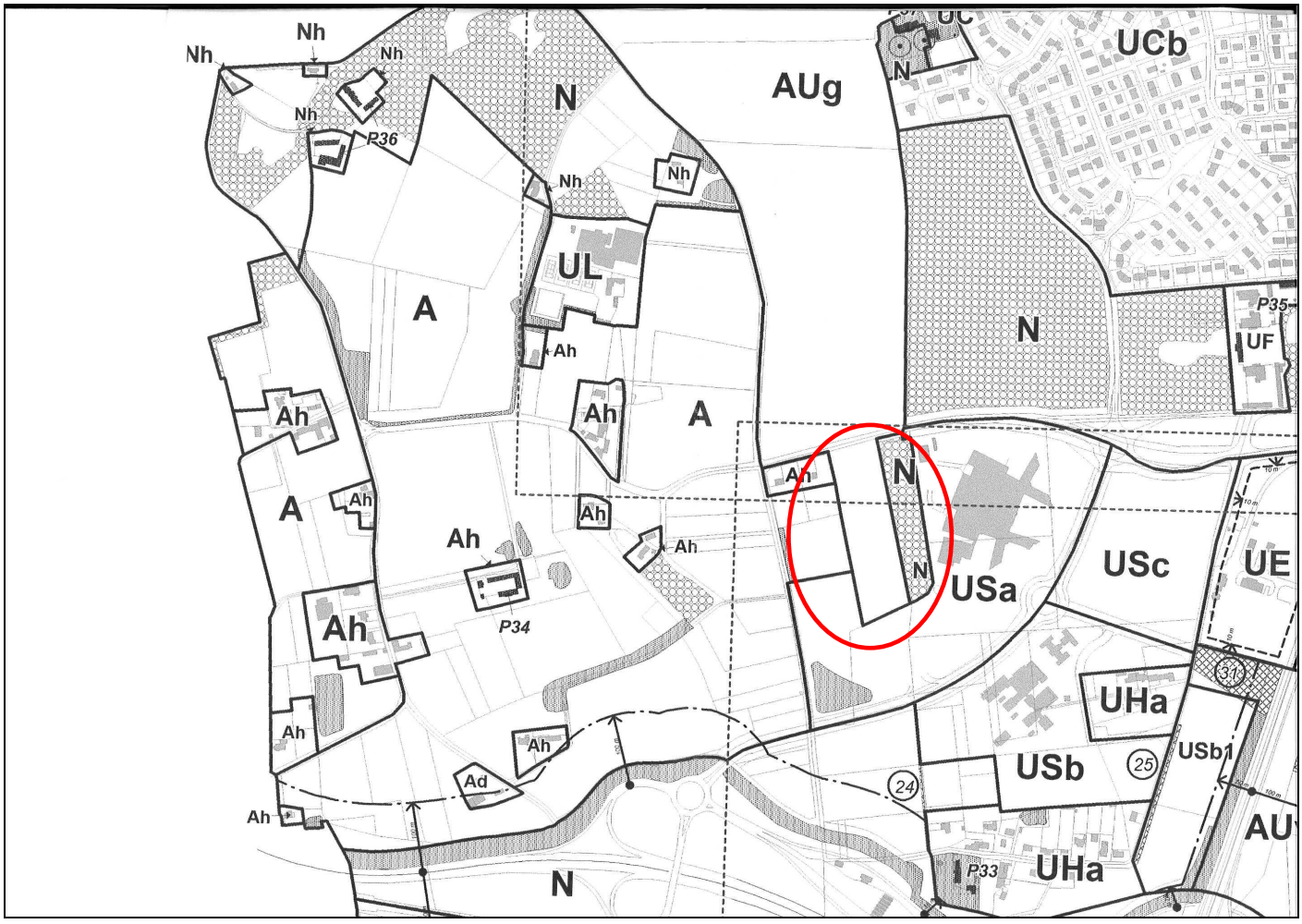
Le projet ne peut pas plus empiéter sur les parkings existants. L'extension est prévue sur la réserve foncière identifiée dans les Orientations d'aménagement et de programmation.

Les accès au nouveau bâtiment se feront depuis l'avenue Minkowski. Et la construction sera raccordée à partir des réseaux déjà existants sur le site.

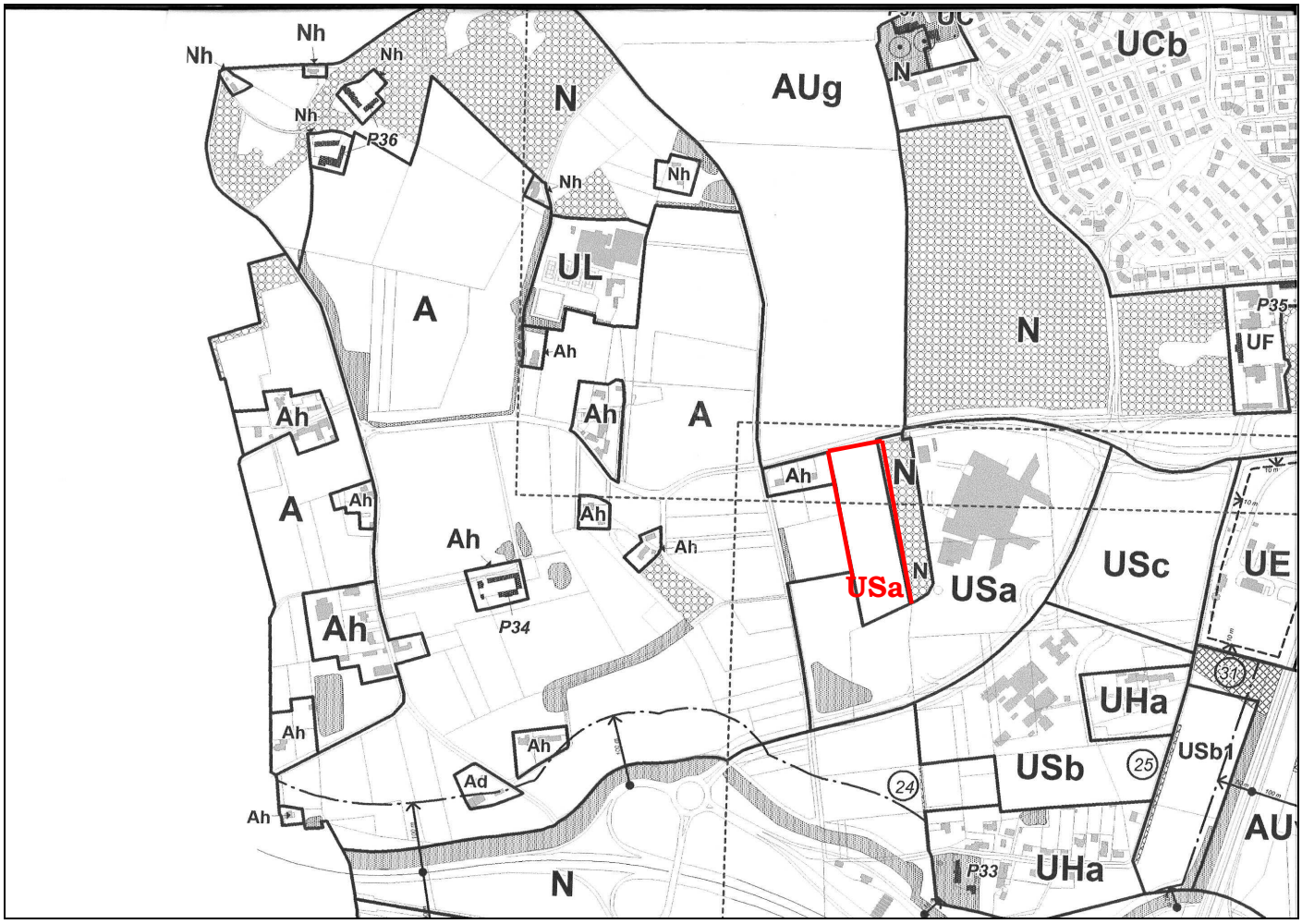
## 2. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU DOSSIER DU P.L.U. APPROUVE LE 18/09/2013

La modification consiste donc à rendre constructible la partie de la zone AUg située au sud de la VC 300, et de la classer en zone USa correspondant au zonage déjà existant pour le pôle santé Léonard de Vinci.

Ce terrain cadastré BL 95, pour une superficie de 16 918 m², est desservi.




*Plan de zonage actuel*




*Plan de zonage – modification proposée*

## LISTE DES PIECES MODIFIEES

**Les pièces du dossier de P.L.U. concernées par ce point supplémentaire :**

**Les documents graphiques :**

- Modification de la délimitation des zones USa et AUg **(plans de zonage P1, P2 et P4)**