Plan Local d'Urbanisme

PLU

Chambray lès-Tours

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU : **08 DECEMBRE 2016**

Pour le Maire absent,
L'Adjointe déléguée,

M. LAUNAY

Dossier d'approbation

Révision allégée n°1

Rapport de présentation

Table des matières

INTRODUCTION 4
1. CHAMP D'APPLICATION, PROCEDURE ET CONTENU DE LA REVISION ALLEGEE 5
1.1 Rappel du champ d'application de la révision allégée 5
1.2 Déroulement de la procédure administrative 6
1.3 Compatibilité des points de la révision allégée sur le Plan d'Aménagement et de Développement Durable 8
1.4 Compatibilité du PLU révisé avec les documents supra communaux 11
1.5 Composition du dossier de révision allégée 12
1.6 Contenu du projet de révision allégée 13
2 EXPOSE DES MOTIFS DU CHANGEMENT APPORTE AU DOSSIER DE PLU APPROUVE 15
2.1 Prendre en compte le développement urbain en corrigeant et redéfinissant la limite de la zone naturelle et de la zone constructible rue Mansart et en créant deux nouveaux secteurs spécifiques (UCe et Nk) afin de tenir compte du caractère stratégique du site 15
2.1.1 Repositionnement de la limite entre la zone N et la zone UC rue Mansart 16
2.1.2 Création d'un secteur spécifique de la zone UC avec des règles particulières 18
2.1.3 Création d'un secteur spécifique de la zone N avec des règles particulières 23
2.1.4 Protéger la haie existante au Sud au titre des éléments du patrimoine naturel à préserver (ex. L.151-19) 26
2.2 Réduire le périmètre de la zone naturelle N afin d'intégrer une habitation existante en zone UHb 27
2.3 Prendre en compte le développement urbain en corrigeant les périmètres des zones AUv et UX dans le secteur de la Vrillonnerie Sud 28
2.4 Accroître la protection des éléments du patrimoine naturel et bâti de la commune (L.151-19) 31
2.4.1 Analyse des éléments du patrimoine bâti et naturel identifié au L. 151-19 et mesures de protection proposées pour les éléments concernés au sein du rapport de présentation, 3ème partie, Eléments de paysage à préserver 32
2.4.2 Outils de protection complémentaires proposés 32
2.5 Permettre les divisions parcellaires tout en préservant le caractère rural et paysager des hameaux en complétant les règles en matière de division 53
2.6 Assurer le renouvellement urbain et permettre la satisfaction des besoins en habitat, en adaptant le zonage à la réalité de terrain et à l'évolution du contexte économique 57
2.6.1 Aménagement de l'unité foncière située entre la rue des Petites Maisons au Nord et la station Total au Sud et changement de zone 57
2.6.2 Proposition de classement d'une habitation existante et actuellement en UX à un passage en UC 62
2.7 Favoriser le développement des transports alternatifs par la réalisation d'un arrêt de bus et d'un accès piétonnier rue de la Fourbisserie 63
2.8 Compléter la justification des règles édictées relatives aux antennes de téléphonie mobiles 66
2.9 Préciser les règles du PLU en termes d'infrastructures liées à l'exploitation agricole 67
2.10 Évaluation des incidences du projet de révision allégée du PLU de Chambray-lès-Tours sur le réseau NATURA 2000 69
CONCLUSION 70

INTRODUCTION

La commune de Chambray les Tours a décidé de lancer la révision allégée n°1 du P.L.U.

Elle a, par délibération du conseil municipal du 9 juillet 2015, lancé la procédure de révision allégée et définit les modalités de la concertation. Cette délibération a été complétée par la délibération du 8 octobre 2015 en précisant le cadre de cette procédure de révision du P.L.U. selon une procédure allégée et en approuvant les objectifs poursuivis.

Cette mise en révision du P.L.U. est justifiée afin de modifier le périmètre de la zone naturelle et de compléter les protections édictées en raison de la qualité des sites et des paysages.

Il est également décidé d'intégrer dans cette procédure de révision des objectifs qui relèvent d'une modification du P.L.U.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR CETTE REVISION :

1. Prendre en compte le développement urbain en corrigeant des parcelles ou parties de parcelles classées en zone Naturelle lors du passage du POS au PLU en 2013, considérant que le projet de PLU prévoyait une délimitation différente ou encore que la parcelle supportait une construction.

2. Accroître la protection des éléments du patrimoine naturel et bâti de la commune.

3. Préserver le caractère paysager des secteurs d'habitat situés dans la trame verte du territoire communal en complétant les règles en matière de division et lotissements.

4. Assurer le renouvellement urbain et permettre la satisfaction des besoins en habitat, en adaptant le P.L.U à l'évolution du contexte économique.

5. Favoriser le développement des transports en commun par la réalisation d'un arrêt bus et d'un accès piétonnier rue de la Fourbisserie. Cet objectif s'inscrit dans les enjeux du PADD visant à changer les pratiques de mobilité.

6. Préciser le développement des communications électroniques en complétant la justification dans le rapport de présentation « 4ème partie-Explication des choix » les règles édictées relatives aux installations d'antennes de téléphonie mobiles.

7. Préciser les règles du PLU et notamment valoriser notre espace naturel et agricole péri-urbain en permettant l'installation de nouvelles exploitations agricoles.

1. CHAMP D'APPLICATION, PROCEDURE ET CONTENU DE LA REVISION ALLEGEE

1.1 Rappel du champ d'application de la révision allégée

La procédure de révision est prévue aux articles L.153-31 et suivants du code de l'urbanisme (créée par l'ordonnance n°2015-1174 du 23/09/2015).

Conformément à l'article L.153-34, la révision du P.L.U la procédure « allégée » est mise en œuvre et le projet fera l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. Les communes intéressées seront aussi invitées à participer à cet examen conjoint.

Initialement prévue par l'article L123-13 II, les auteurs de l'ordonnance du 5 janvier 2012 ont créé une nouvelle procédure de révision simplifiée (ou dite « allégée) qui n'a rien à voir avec l'ancienne procédure de révision simplifiée pour un projet d'intérêt général. Et l'ordonnance du 23 septembre 2015 n'a pas modifié cette évolution.

La procédure de révision « allégée » peut être mise en œuvre dès lors que la commune envisage de :

- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Cette procédure ne doit pas changer les orientations générales du PADD.

Article L153-34 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Lorsque la révision a uniquement pour objet de **réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables**, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

Par ailleurs, bien que l'adverbe « uniquement » soulève des difficultés d'interprétation quant à la portée qu'il convient de lui donner, cette mention ne doit pas être comprise de manière restrictive. En effet, dans la pratique, sont par exemple admises dans le cadre de la révision allégée, les modifications qui sont la conséquence de la réduction sur la réglementation applicable de l'espace affecté ; à titre d'exemple, la réduction d'une zone A ou N s'accompagnera nécessairement de l'application de nouvelles règles sur la partie de la zone amputée et qui seront normalement celles de la zone contigüe.

1.2 Déroulement de la procédure administrative

Conformément aux articles L.153-33 et L. 153-34, la révision est effectuée selon les modalités de la section III du chapitre III du code de l'urbanisme. Ces modalités sont notamment définies aux articles L. 153-8, L. 153-11, L. 153-14, L. 153-16, L. 153-17, L. 153-19, L. 153-21, L. 153-22, L. 153-23 et R. 153-1 à R. 153-12 du code de l'urbanisme.

La révision allégée est engagée à l'initiative du maire, suivant plusieurs étapes :

Délibération du Conseil Municipal se prononçant sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation (art. L. 153-8, L. 153-11 et L. 103-3 CU)

- Publicité de la délibération
- Notification de la délibération au Préfet et aux Présidents d'organismes

↓

Constitution du dossier (articles L. 151-2 et R.151-5 CU) : le dossier de révision allégée doit comprendre un rapport de présentation et les différentes pièces après révision

↓

Concertation : elle associe pendant toute la durée d'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées (art. L. 153-11 et L. 103-2 CU)

↓

Examen au cas par cas par la saisine de l'autorité environnementale (DREAL Centre). L'autorité à deux mois pour se prononcer. Il est nécessaire de disposer de cette décision pour l'examen conjoint ainsi que de joindre celle-ci au projet d'enquête publique

↓

Le Maire tire le bilan de la concertation devant le conseil municipal qui en délibère. Le dossier définitif relatif à ce projet de révision allégée est arrêté par le conseil municipal et est tenu à disposition du public (art. L. 153-14, L. 103.6 et R. 153-3 CU)

↓

Transmission du projet par le Maire aux personnes publiques associées (art L. 132-7 et L. 137-9 CU) et à la chambre d'agriculture (art. L. 153-16 à L. 153-18 CU). La commune étant couverte par un SCOT, une auto-saisine de la CDPENAF est possible.

↓

Examen conjoint (art. L. 153-34 CU) du projet de révision allégée avec l'Etat, la commune et des PPA mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme. Le projet arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune ou de l'EPCI compétent, ainsi que des personnes publiques associées. Ces dernières sont entre autres : la région, le département, les autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains, l'EPCI compétent en matière de P.L.H., l'organisme de gestion du PNR Loire Anjou Touraine, les chambres de commerce et d'industrie, la chambre des métiers, la chambre d'agriculture et l'EPCI en charge du SCOT.

Enquête publique : elle se déroule dans les formes prévues aux articles L.123-1 à L. 123-19 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'environnement, ainsi qu'aux articles L. 153-19 à L. 153-20 et R. 153-8 à R. 153-10 du code de l'urbanisme

- Saisine du Tribunal Administratif en vue de la désignation d'un Commissaire Enquêteur
- **Arrêté du maire prescrivant l'enquête publique** (avec précisions obligatoires)
- Affichage en mairie (au moins **15 jours** avant le début de l'enquête) et dans les lieux fréquentés par le public
- Mesures de publicité dans la presse « Annonces judiciaires et légales » **au moins 15 jours** avant le début de l'enquête et un **rappel dans les 8 premiers jours de l'enquête** dans deux journaux régionaux ou locaux
- A l'issue de l'enquête, registre clos et signé, puis transmission du registre au commissaire enquêteur.
- A la réception du rapport de ce dernier (délai **30 jours**), transmettre une copie au TA et au Préfet

Délibération du Conseil Municipal approuvant le projet de révision allégée (art. L 153-21 et s.)

Mesures de publicité de la délibération (art. R. 153-20 et R. 153-21)

La révision allégée est exécutoire dès sa transmission au Préfet et l'accomplissement des formalités de publicités.

1.3 Compatibilité des points de la révision allégée sur le Plan d'Aménagement et de Développement Durable

La révision allégée du PLU respecte les grands principes énoncés dans le Projet d'Aménagement Durable et de Développement établi dans le Plan Local d'Urbanisme.

Les orientations du PADD sont les suivantes :

1. La nature, valeur capitale (dont permettre le développement de filières liées à la production alimentaire, préserver le caractère rural des hameaux et préserver le patrimoine naturel et bâti de la Ville).
2. Un projet novateur en matière d'habitat durable (dont une ville plus compacte, une meilleure articulation entre le développement de l'habitat et les transports en commun et une volonté de favoriser le développement de l'habitat au plus près des emplois, équipements et services existants)
3. Favoriser le changement des pratiques de mobilité (dont prioriser le développement urbain dans les corridors de transports collectifs performants et développer les pratiques de mobilités douces)
4. Conforter durablement la dynamique économique de CHAMBRAY-LES-TOURS (dont une approche foncière privilégiant la requalification plutôt que l'extension, une croissance verte au service du territoire et une promotion du patrimoine remarquable de la ville comme axe de dynamique économique).

La révision allégée du PLU répond aux objectifs **l'orientation n°1 du PADD « la nature, valeur capitale »**, notamment en ce que celle-ci vise, entre autres, à « **développer, à proximité de la ville, une agriculture nourricière et durable** », ainsi qu'à « **préserver les bonnes terres du périurbain afin de permettre le maintien et le développement de filières liées à la production alimentaire** » [p. 9 et 10 du PADD]. Par ailleurs, cette orientation du PADD vise également à **« préserver le caractère rural des hameaux » ainsi qu'à « préserver le patrimoine naturel et bâti de la ville** ».

En effet, la précision des règles du PLU en vue de permettre l'installation de nouveaux exploitants, permet de conforter les prescriptions du PLU et de renforcer, conformément au PADD, les liens entre la ville et le territoire rural.

Egalement, en complétant les règles en matière de division, et notamment en ajoutant en préambule du règlement du PLU que celui-ci s'oppose aux dispositions de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble des zones UH, UHa, UHb, UCc et UCd, la révision allégée encadre les divisions parcellaires et renforce ainsi la préservation du caractère rural des hameaux.

Enfin, en réalisant un diagnostic de l'ensemble des éléments du patrimoine naturel et bâti de la commune et en identifiant des mesures de protection autonomes ou en procédant à des classements de certains d'entre eux en zones naturelles ou inconstructibles, la révision allégée renforce la préservation du patrimoine communal en mettant en valeur celui-ci et s'inscrit dans les objectifs du PADD.

La révision allégée du PLU répond au **l'orientation n°2 du PADD « Un projet novateur en matière d'habitat durable »**, notamment en ce que celle-ci vise, entre autres, à « **construire au minimum 65% de logements nouveaux dans les tissus existants** » [p. 18 PADD], ainsi qu'à « **rapprocher les nouveaux habitants des centralités et des transports collectifs […]privilégie[ant] la construction de logements de part et d'autre de la future ligne de tramway qui desservira Chambray jusqu'au CHU trousseau** » [p. 19 PADD]. Enfin, le PADD mentionne également que « **la Ville devra produire les logements envisagés pour la période 2012/2030 au plus près des emplois, des commerces et équipements existants** » [p. 19 PADD]. Au titre de ces derniers figure notamment le CHU Trousseau et la Vrillonnerie.

En effet, en redéfinissant la limite de la zone naturelle et de la zone constructible rue Mansart et en créant deux nouveaux secteurs spécifiques (UCe et Nk), la révision allégée s'inscrit pleinement dans l'objectif de renouvellement urbain du PADD, tout en orientant celui-ci et privilégie la construction de logements proches de la future ligne de tramway, de surcroit à proximité des commerces et services et notamment du CHU Trousseau. Cependant, compte tenu de l'axe de visibilité du château de la Branchoire, la révision allégée édicte également des règles particulières de protection et spécifiques à cette unité foncière dans le projet de règlement du PLU, permettant ainsi de concilier le patrimoine communal et les objectifs de densification.

Par ailleurs, en rectifiant trois erreurs de tracés, d'une part en intégrant une construction à usage d'habitation en zone UHb (actuellement en zone N) et d'autre part en intégrant deux terrains, respectivement en zones AUv et UX dans le secteur de la Vrillonnerie Sud (actuellement en zone N), la révision allégée ajuste les périmètres de ces zones et conforte une densification à l'intérieur de l'enveloppe existante.

Enfin, en classant en zone d'habitat une habitation existante classée en zone d'activités, ainsi qu'en changeant la vocation de terrains actuellement situés en zone UX pour les intégrer à la zone UC, la révision allégée permet d'assurer et de conforter encore un peu plus l'objectif de renouvellement urbain du PADD et de satisfaire les besoins précités en termes d'habitat.

La révision allégée du PLU répond **l'orientation n°3 du PADD « favoriser le changement des pratiques de mobilité »**, notamment en ce que celle-ci vise, entre autres, à multiplier les transports en commun [p. 28 PADD] et à privilégier « **un urbanisme davantage multifonctionnel, facteur de déplacements de courtes distances, favorables à la marche et au vélo** » [p. 29 PADD]. Par ailleurs, la création de l'emplacement réservé n° 38 visant à permettre « **réaliser un arrêt de bus et un accès piétonnier rue la Fourbisserie** » prend des dispositions réglementaires et graphiques en ce sens. Aussi, en proposant cela, la révision allégée s'inscrit dans les enjeux du PADD visant à changer les pratiques de mobilité.

La révision allégée du PLU répond **l'orientation n°4 du PADD « conforter durablement la dynamique économique de CHAMBRAY-LES-TOURS »**, notamment en ce que celle-ci vise, entre autres, à ce que les « **extensions des zones d'activités [soient] admises à condition de ne pas porter atteinte aux secteurs stratégiques du socle agro naturel reconnus dans le projet** », à « **placer une agriculture respectueuse de notre environnement au cœur d'un projet économique durable** » [p. 32 PADD] et à « **promouvoir le patrimoine historique communal et le développement d'un tourisme pluriel, s'appuyant sur la valorisation des atouts de ce patrimoine** » [p. 33 PADD].

En effet, en reclassant en zone AUv, dans le secteur de la Vrillonnerie Sud, un terrain classé par erreur en zone naturelle, modifiant ainsi le schéma de principe de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Vrillonnerie Ouest et le schéma de principe de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Vrillonnerie Sud, la révision allégée permet de rectifier une erreur matérielle, sans pour autant porter atteinte à un secteur stratégique du socle agro naturel.

Egalement, en précisant les règles du PLU, notamment concernant la zone Ap en y autorisant les serres agricoles, la révision allégée permet de mettre en avant les circuits courts de production/consommation et de valoriser l'agriculture communale.

Enfin, en prescrivant des mesures de protection pour chacun des éléments du patrimoine naturel et bâti remarquables identifiés sur la commune mais également en identifiant de nouveaux sujets devant faire l'objet de protection ou de classement en zones naturelles ou inconstructibles, la révision allégée permet de protéger réglementairement le patrimoine communal et de prendre en compte le patrimoine remarquable de la Ville comme axe de dynamique économique.

1.4 Compatibilité du PLU révisé avec les documents supra communaux

La révision du PLU est compatible avec les documents supra communaux que sont le Schéma de Cohérence Territoriale, le Programme Local de l'Habitat et le Plan de Déplacements Urbains.

Premièrement, la commune de Chambray-lès-Tours occupe une place singulière au sein du projet de SCOT en raison de sa vocation d'espace préférentiel de renouvellement urbain et d'intensification urbaine. Aussi, en reclassant en zones constructibles des terrains classés par erreur en zone naturelle lors du tracé initial du PLU, ou encore en permettant la constructibilité maîtrisée et cohérente du projet de la rue Mansart, qui se trouvera être un espace bâti à proximité de l'axe de transports en commun en site propre, la révision allégée permet un recentrage des secteurs de développement urbain pour « faire la ville autrement ». Par ailleurs, en classant en zone d'habitat une habitation existante classée en zone d'activités, ainsi qu'en changeant la vocation de terrains situés en zone UX pour les intégrer à la zone UC, la révision allégée permet au PLU de conforter l'objectif d'intensification urbaine, tout en préservant une large bande paysagère en bordure de l'avenue du Grand Sud, renforçant ainsi la trame végétale de la Ville et participant à l'enrichissement de la trame verte de l'agglomération.
Egalement, en permettant la réalisation d'un arrêt de bus et d'un accès piétonnier rue de la Fourbisserie, la révision allégée favorise le partage de l'espace public au profit des transports collectifs, et inscrit ainsi le PLU en concordance avec les orientations stratégiques du projet de SCOT.
Enfin, le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT, dans son objectif « La nature valeur capitale », met en exergue l'orientation visant à « faire de l'espace agricole un pilier de l'organisation territoriale » et ainsi d' « encourager le développement d'activités agricoles en lien avec l'espace urbain ». Dans ce cadre et par le biais du projet de la révision allégée n°1, notamment concernant l'autorisation proposée de serres agricoles en secteur Ap, le P.L.U permettra de développer une agriculture de proximité, de permettre de nouvelles exploitations et promeut l'installation de nouveaux agriculteurs dans le domaine de « l'agriculture nourricière ».

Deuxièmement, en favorisant la proximité du logement et des fonctions urbaines et en privilégiant le renouvellement à l'extension urbaine, tout édictant des règles permettant de construire en intelligence avec les sites et les enjeux environnementaux, la révision allégée permet au PLU d'être compatible au scénario de développement retenu par le 2ème PLH et participe à la densification le noyau urbain de l'agglomération identifié par celui-ci (Tours et les communes urbaines dont Chambray-lès-Tours).

Troisièmement, la révision allégée du PLU de Chambray-lès-Tours permet de conforter la déclinaison des orientations du plan de déplacements urbains réalisée par le PADD à l'échelle du territoire communal, notamment en privilégiant le renforcement des secteurs desservis par les transports en commun et en partageant l'espace public entre les différents modes de déplacements.

1.5 Composition du dossier de révision allégée

Le dossier soumis à enquête publique, dans le cadre d'une procédure de révision allégée, doit se composer :

- Le projet de PLU arrêté (règlement écrit et/ou graphique, OAP, liste des emplacements réservés)
- Un rapport de présentation qui
  - Enumère toutes les modifications envisagées
  - Précise les motifs des changements envisagés
  - Justifie le recours à la procédure de révision allégée
  - Comporte l'exposé des motifs des changements apportés dans les différentes pièces du PLU (règlement écrit et graphique, OAP, liste des emplacements réservés) avant/après
- Une note de présentation non technique du projet
- Le procès-verbal de la ou les réunions résultant de l'examen conjoint du projet
- Le bilan de la concertation
- Les éventuels avis écrits des Personnes Publiques Associées
- La dispense d'évaluation environnementale suite à l'examen au cas par cas
- L'avis possible de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (suite à auto-saisine ou saisine par toute autre personne)

1.6 Contenu du projet de révision allégée

La ville de Chambray-lès-Tours a engagé une procédure de révision allégée de son Plan Local d'Urbanisme en vue de :

- ⇨ Corriger des parcelles ou parties de parcelles classées en zone Naturelle lors du passage du POS au PLU en 2013, considérant que le projet de PLU prévoyait une délimitation différente ou encore que la parcelle supportait une construction.
  Cela concerne :
  - ✓ L'unité foncière située au 25 rue Mansart près de l'entrée principale du château de la Branchoire. Il s'agit de redéfinir la limite de la zone Naturelle et de la zone constructible et de créer des secteurs N et U spécifiques avec des règles particulières compte tenu du caractère stratégique du site.
  - ✓ Une habitation située en limite Sud du hameau de la Madelaine qui a été classée par erreur en zone naturelle N. Il s'agit de réintégrer cette habitation en zone UH.
  - ✓ Deux terrains situés dans le secteur de la Vrillonnerie Sud, initialement à vocation économique et classés par erreur en zone naturelle N. Il s'agit d'ajuster les périmètres des zones AUv et UX dans le secteur de la Vrillonnerie Sud.

- ⇨ Assurer une meilleure protection des éléments du patrimoine naturel et bâti remarquables identifiés de la commune en :
  - ✓ classant en zone non aedificandi des jardins et/ou les abords de sites identifiés comme remarquables au patrimoine et/ou en intégrant des cônes de vue depuis le domaine public.
  - ✓ étendant la protection à des éléments annexes (tels des portails, clôtures, jardins, espaces naturels…) qui participent à la valorisation des bâtis identifiés.
  - ✓ complétant la protection d'éléments du patrimoine naturels, tels les arbres remarquables isolés.

- ⇨ Compléter les règles en matière de division et lotissements, afin de permettre des divisions parcellaires tout en préservant le caractère rural et paysager des hameaux. Le règlement sera complété afin que les règles d'emprise et d'implantations des constructions d'appliquent à chacun des lots issus de la division.

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

- ⇨ Favoriser le développement des transports en commun par la réalisation d'un arrêt bus et d'un accès piétonnier rue de la Fourbisserie. La réalisation de cet arrêt de bus en bordure de la rue nécessite d'empiéter sur l'emprise privée d'une résidence.

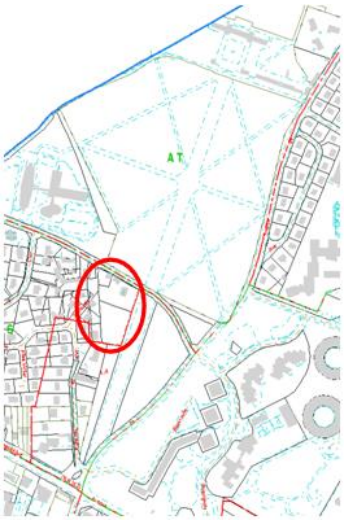
⇨ Compléter dans le rapport de présentation « 4ème partie-Explication des choix » la justification des règles édictées relatives aux antennes de téléphonie mobiles.
Le PLU interdit dans certaines zones les antennes de téléphonie mobiles et dispositifs associés et les autorise sous conditions dans d'autres secteurs.
Les services de l'Etat ont attiré notre attention sur l'importance du rapport de présentation du PLU qui doit bien expliquer les motifs des règles édictée et l'intérêt de compléter les justifications relatives aux antennes de téléphonie mobile.

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

2 EXPOSE DES MOTIFS DU CHANGEMENT APPORTE AU DOSSIER DE PLU APPROUVE

2.1 Prendre en compte le développement urbain en corrigeant et redéfinissant la limite de la zone naturelle et de la zone constructible rue Mansart et en créant deux nouveaux secteurs spécifiques (UCe et Nk) afin de tenir compte du caractère stratégique du site.

Cette modification concerne l'unité foncière située au 25 rue Mansart, d'un peu plus de 4 800 m² (4837 m²), près de l'entrée principale du château de la Branchoire.



Cette propriété privée a une position stratégique. C'est une propriété bâtie ancienne, aujourd'hui non occupée, où s'exerçait une activité de maraîchage sous serres. Cette propriété est aujourd'hui à vendre.

Compte tenu de la surface que cette propriété représente, de sa position géographique en centre-ville de Chambray à proximité des commerces, des services et des transports en commun, elle forme un secteur de renouvellement urbain important.

De plus, sa position à l'entrée du parc du château de la Branchoire, à proximité de la plaine de la Branchoire et dans l'axe de visibilité du château depuis le carrefour majeur avenue de la République/ avenue des Platanes / avenue de la Branchoire fait que le projet de renouvellement urbain qui s'y développera devra prendre en compte ces spécificités pour assurer une bonne intégration.

2.1.1 Repositionnement de la limite entre la zone N et la zone UC rue Mansart

La partie Est de la propriété a été classée en zone N au P.L.U. afin de conserver la perspective existante depuis le carrefour Av. de la République/Av. des Platanes vers le château de la Branchoire, à travers la plaine de la Branchoire.
Cette bande non constructible devait représenter une largeur de 20m depuis la limite Est de la Propriété. Or, une erreur a été commise sur le plan de zonage puisque cette bande non constructible représente une largeur de 20 m au Sud de la propriété et de 28 m au Nord en limite de la Rue Mansart.

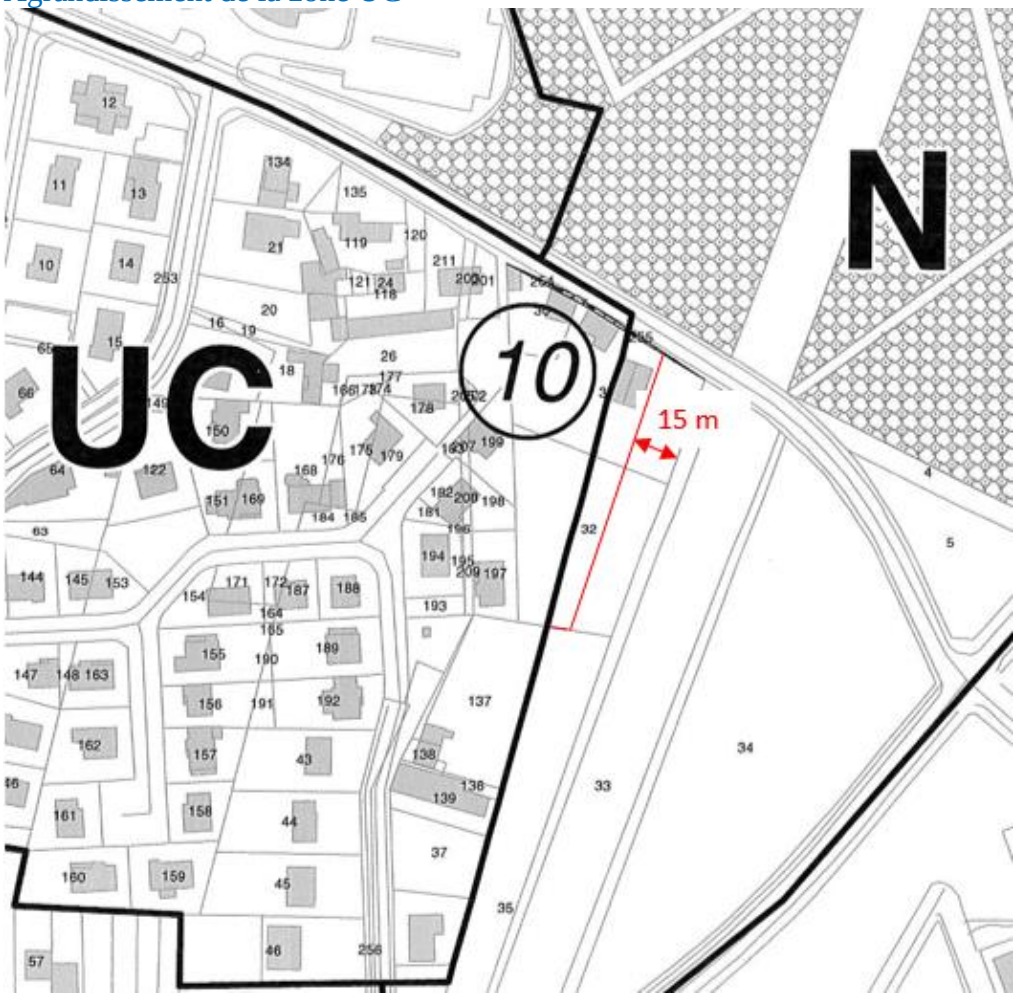


De plus, une concertation a été menée avec les riverains sur le projet d'ensemble immobilier prévu sur la partie restant constructible de cette propriété.

Afin de garantir leur tranquillité, les riverains ont souhaité que la construction puisse être repoussée de 5 mètres de leurs limites de propriété.

Il s'agit donc de repositionner sur cette unité foncière la limite entre la zone naturelle N et la zone constructible UC. La zone naturelle N représentera une bande de 15 m de large depuis la limite Est de l'unité foncière. Cette délimitation permet de garantir les perspectives de vues vers le parc et le château de la Branchoire depuis la Plaine de la Branchoire et le carrefour Av. de la République/ Av. des Platanes et de répondre aux souhaits des riverains de voir l'opération de constructions prévue être reculer de 5 mètres de leurs limites séparatives.
Ceci conduit à réduire la zone N sur une surface d'environ 950 m².

Agrandissement de la zone UC



Correction proposée au plan de zonage du P.L.U.

2.1.2 Création d'un secteur spécifique de la zone UC avec des règles particulières

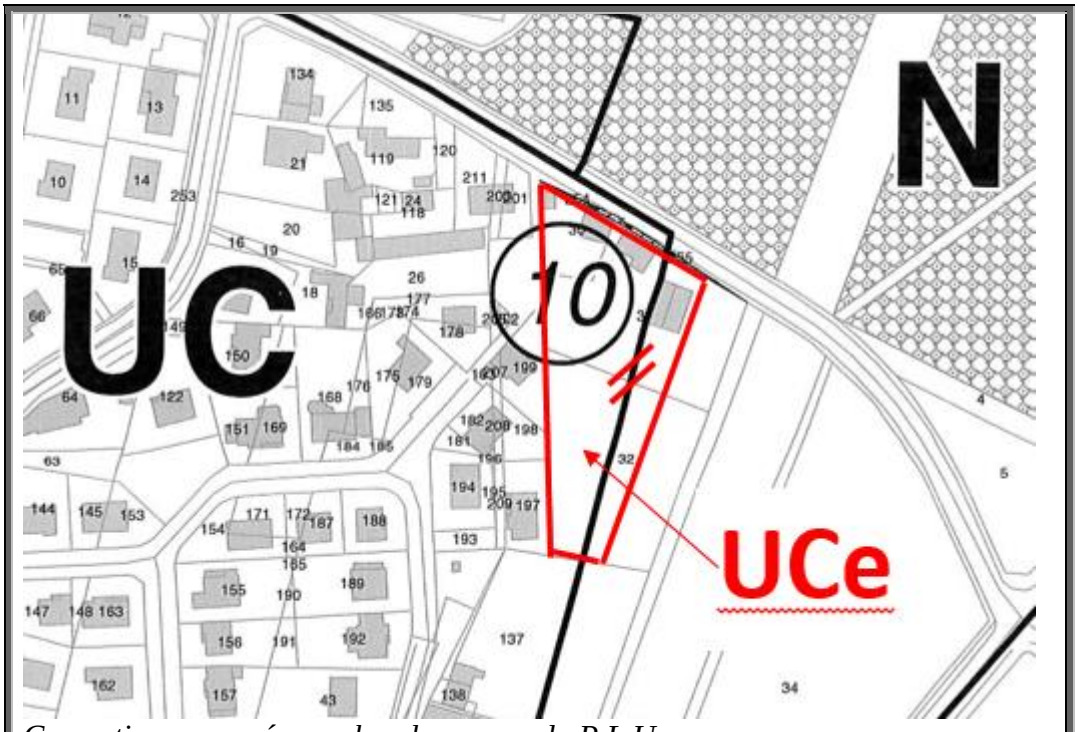
La partie constructible de cette propriété est actuellement en zone UC, zone à dominante d'habitat individuel.

Il est proposé de compléter le caractère de la zone UC afin de créer un sous-secteur spécifique UCe correspondant au terrain constructible situé rue Mansart, dans la perspective du château de la Branchoire depuis la Plaine de la Branchoire, et de compléter le règlement, afin de tenir compte des enjeux de ce site de renouvellement urbain.

Il est proposé de compléter le caractère de la zone UC afin d'ajouter un sous-secteur UCe.

<u>CARACTERE DE LA ZONE</u> : (modification proposée)
[…]
Afin de tenir compte de l'environnement, des caractéristiques paysagères et morphologiques des quartiers, la zone UC comprend plusieurs secteurs et notamment :
[…]

- Un **sous-secteur UCe** : correspond à un îlot constructible rue Mansart spécifique car situé dans la perspective du parc et château de la Branchoire depuis la Plaine de la Branchoire.



Correction proposée au plan de zonage du P.L.U.

Les spécificités proposées vont concerner :

- Les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives, afin d'imposer un recul des constructions de minimum 5 mètres depuis la limite séparative Ouest, afin de répondre à la préoccupation des riverains exprimée dans le cadre de la concertation (article 7)

- La hauteur des constructions autorisées sur cette unité foncière.
  Il est proposé de permettre sur la partie en angle de la rue Mansart et de la Plaine de la Branchoire, un gabarit de construction d'un étage supplémentaire R+2+combles (4 niveaux habitables) en signal architectural et urbain avec le château de la Branchoire en perspective (article 10)

- Des spécificités apportées en termes de clôtures, d'abords des constructions, ainsi qu'aux façades et ouvertures des façades, afin de mettre en valeur le caractère paysager du site et de caractériser les enjeux d'un projet de construction à cet endroit-là dans une recherche de cohérence et de qualité architecturale (articles 11 et 13).

2.1.2.1 Un recul des constructions imposé depuis la limite séparative Ouest (article UC-10)

Afin de tenir compte des préoccupations et demandes exprimées par les riverains dans le cadre de la concertation menée sur le projet de construction projeté sur cette propriété en renouvellement urbain, **il est proposé de compléter l'article UC-10 du règlement concernant les hauteurs maximales de constructions autorisées, afin d'imposer un recul obligatoire des constructions par rapport à la limite séparative Ouest.**

UC – ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (modification proposée)

Disposition particulière :
« Dans le sous-secteur UCe :

Les constructions doivent être implantées en retrait à une distance égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres ».

2.1.2.2 Une modification des hauteurs maximales de constructions (article UC-10)

La hauteur maximale des constructions en zone UC est de :
- RDC+1+comble (trois niveaux habitables) et 9 mètres au faîtage pour les constructions comportant une toiture avec pente(s) ;
- RDC+1 (deux niveaux habitables) et 6 mètres à l'égout de toiture pour les constructions comportant une toiture-terrasse.

Une disposition particulière existe déjà pour les constructions implantées en façade de la rue Mansart. Il est autorisé en effet une hauteur maximale de R+2 (3 niveaux habitables) et 9 m à l'égout de toiture pour les constructions avec toiture-terrasse.
Et lorsque la hauteur maximale R+2 est atteinte, les constructions doivent présenter des hauteurs décroissantes tenant compte du bâti environnant.

Il est proposé :

1) **de limiter cette disposition particulière au sous-secteur UCe créé, et non pas à toute la rue Mansart, en raison du caractère spécifique de ce site et de ses enjeux de renouvellement urbain ;**

2) **et de la compléter en autorisant un gabarit de construction de un étage supplémentaire R+2+combles (4 niveaux habitables), le long de la rue Mansart et en limite de la Plaine de la Branchoire, en signal architectural et urbain avec le château de la Branchoire en perspective, dans un périmètre d'implantation définit au plan de zonage.**

UC – ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (modification proposée)
Disposition particulière :
« Dans le sous-secteur UCe : »

La hauteur maximale des constructions implantées en façade de la rue Mansart est de R+2 (trois niveaux habitables) et 9 mètres à l'égout de toiture pour les constructions avec toiture-terrasse.

Lorsque la hauteur maximale R+2 est atteinte, les constructions doivent présenter des hauteurs décroissantes tenant compte du bâti environnant.

Un dépassement de la hauteur maximale d'un niveau supplémentaire (soit de gabarit R+2+combles), avec une hauteur maximale de 9m à l'égout de toiture et de 12 m au faîtage, est autorisé dans le périmètre d'implantation définit au plan de zonage.

Cette hauteur maximale pourra être portée à un gabarit R+2+comble dans le périmètre inscrit au plan de zonage, comme signal architectural et urbain dans la perspective du château.



2.1.2.3 Intégration de règles spécifiques en termes d'aspect extérieur des constructions et d'aménagement des abords (article UC-11)

Il est proposé de compléter les règles dans le secteur UCe afin de tenir compte de la spécificité et des enjeux du site, à la fois :

1) **en matière de clôture, plantations et abords des constructions, afin de privilégier le caractère paysager du site et tenir compte aussi du quartier environnant, de sa proximité avec la Plaine de la Branchoire et l'entrée du parc de la Branchoire.**
2) **en matière de façades et d'ouvertures en façades, afin là aussi de tenir compte de la proximité et des perspectives existantes à la fois sur le site et sur le château de la Branchoire, et de l'importance de la cohérence et qualité architecturale d'un projet de construction à cet endroit.**

2.1.2.3.1 Spécificités apportées en matière de clôtures

CLOTURES COTE RUE MANSART : il convient de privilégier une clôture de qualité avec le site environnant et l'entrée majestueuse du Parc de la Branchoire.

CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES : Les clôtures grillagées sont privilégiées. Il pourra être autorisé ponctuellement un mur.

UC – ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
CLOTURES ET ABORDS DE CONSTRUCTION

Dispositions complémentaires particulières :
Dans le secteur UCe,
Les clôtures en limite de la rue Mansart seront constituées :

- Soit d'un muret d'une hauteur inférieure ou égale à 0,80 mètre, enduit ton tuffeau, surmonté d'une grille de clôture, de facture simple (barreaux verticaux soudés sur des traverses hautes et basses).

- Soit d'une grille de clôture, de facture simple (barreaux verticaux soudés sur des traverses hautes et basses) sur semelle en béton teinté dans la masse.

L'ajout de volutes sur la lisse supérieure est à proscrire afin d'éviter tout maniérisme incompatible avec l'esprit du site.

La clôture ne dépassera pas 2 mètres de hauteur totale. Elle sera éventuellement doublée d'une haie.

La hauteur maximale de la clôture est calculée par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie.

Les clôtures en limites séparatives :
Les clôtures implantées en limites séparatives sont constituées d'un grillage de couleur sombre sur poteaux fins ou d'un mur, doublé obligatoirement d'une haie.

La clôture ne dépassera pas 2 mètres de hauteur totale. Elle sera éventuellement doublée d'une haie.

La hauteur maximale de la clôture est calculée par rapport au terrain naturel.

2.1.2.3.2 Spécificités apportées en matière de façades et d'ouvertures en façades

Il convient de compléter le règlement afin de privilégier un parti architectural de qualité, au travers des couleurs, matériaux, rythmes des façades, en harmonie avec la qualité de cet espace que constitue la Plaine de la Branchoire et avec la perspective du château de la Branchoire.

UC – ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
FACADES ET OUVERTURES EN FACADES
Dispositions particulières :
Dans le secteur UCe,
Façades :
Les façades des constructions devront proposées des matériaux proches de ceux employés pour le château de la Branchoire (parement en pierre locale type « tuffeau », enduit finition grattée ton tuffeau…).

Les balcons, loggias et terrasses devront présenter des dimensions répondant à un véritable usage.

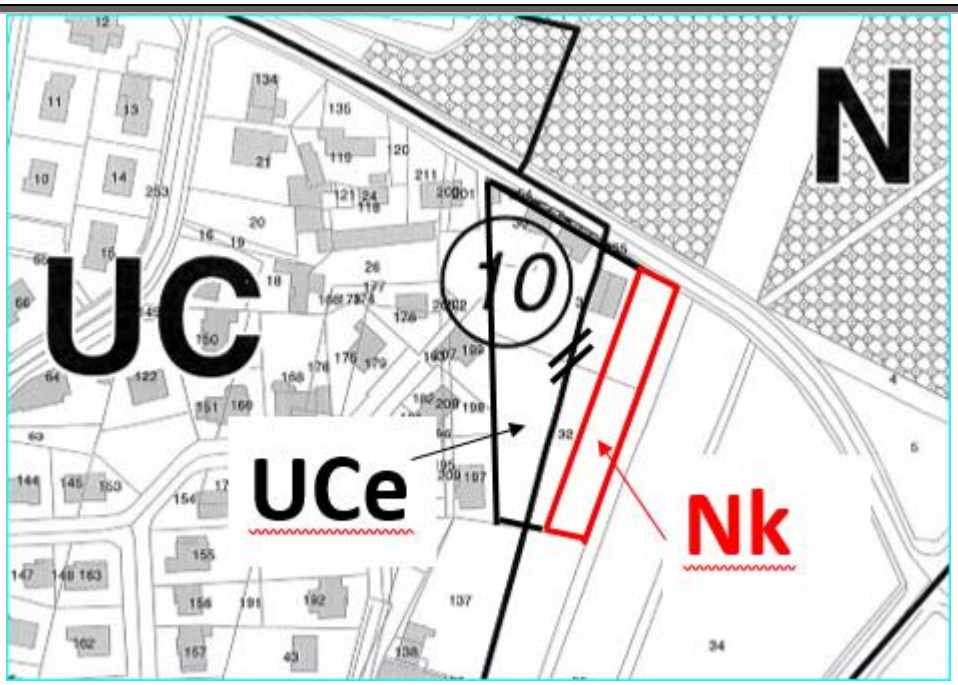
Ouvertures :
Le futur bâtiment devra être segmenté, afin de limiter sa linéarité depuis la plaine de la Branchoire, par des ruptures du bâti ou par une liaison entre 2 bâtiments de type « galerie de liaison » essentiellement vitrée, soulignant la verticalité.

2.1.3 Création d'un secteur spécifique de la zone N avec des règles particulières

Il est proposé de compléter le caractère de la zone N afin de créer un sous-secteur spécifique Nk correspondant au terrain privé naturel situé rue Mansart, dans la perspective du château de la Branchoire depuis la Plaine de la Branchoire, et de compléter le règlement, afin de tenir compte des enjeux de ce site situé dans le prolongement de la plaine de la Branchoire.

CARACTERE DE LA ZONE : (modification proposée)
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.
[…]

Afin de tenir compte aussi des enjeux de protection et de mise en valeur du site, la zone N comprend aussi **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.
Les allées sont autorisées dans ce secteur.



Correction proposée au plan de zonage du P.L.U.

Les spécificités proposées vont concerner à la fois les dispositifs de clôtures aux abords de la Plaine de la Branchoire et le long de la rue Mansart, ainsi que les obligations en matière d'espaces libres et de plantations, afin de mettre en valeur le caractère paysager du site (articles 11 et 13).

2.1.3.1 Spécificités apportées en matière de clôtures

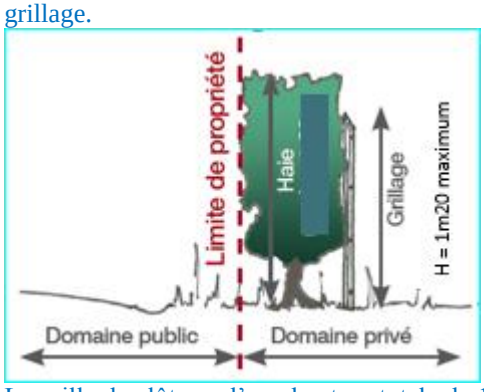
EN LIMITE SEPARATIVE COTE PLAINE DE LA BRANCHOIRE, il convient de privilégier le végétal en continuité avec la Plaine de la Branchoire et les vues sur le bois du parc de la Branchoire, ou une clôture de qualité avec le site environnant et l'entrée majestueuse du Parc de la Branchoire.

CLOTURES COTE RUE MANSART : il convient de privilégier soit une clôture de qualité avec le site environnant et l'entrée majestueuse du Parc de la Branchoire, soit une clôture végétale.

N – ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
CLOTURES ET ABORDS DE CONSTRUCTION
Dispositions complémentaires particulières :
Dans le secteur Nk :
Les clôtures en limite de la Plaine de la Branchoire seront constituées par des clôtures végétales doublées ou non soit d'un grillage, soit d'une grille de clôture, soit de palisses de bois :

- Le grillage éventuel sera un grillage à simple torsion ou un treillis soudé, sur poteaux fins, d'une hauteur totale de 1m20 maximum, à condition qu'il soit positionné côté intérieur de la propriété et, par conséquent non visible depuis le domaine public et qu'il soit de teinte grise, à l'exclusion des teintes vertes, blanches et noires.

Les haies seront positionnées au premier plan depuis la Plaine de la Branchoire, afin de masquer le grillage.



- La grille de clôture, d'une hauteur totale de 1m20 maximum, sera de facture simple (barreaux verticaux soudés sur des traverses hautes et basses). L'ajout de volutes sur la lisse supérieure est à proscrire afin d'éviter tout maniérisme incompatible avec l'esprit du site.
  Les haies seront alors positionnées derrière la clôture depuis la Plaine de la Branchoire.

- Des palisses de bois, teintes naturelles, composées de lames verticales et ajoutées, d'une hauteur maximum de 1m20. Une inscription contemporaine de la clôture en bois est envisageable, sous réserve d'être de facture simple et de respecter une composition verticale.
  Les haies seront positionnées derrière la clôture depuis la Plaine de la Branchoire.

Les portillons éventuels seront de facture simple en harmonie avec la clôture. On privilégiera les modèles à lisse haute horizontale. Les portillons sous forme de grillage ou treillis soudés sont à proscrire.

Si le portillon est en acier, seront privilégiés les modèles à barreaudage verticaux soudés sur des traverses hautes et basses. L'ajout de volutes sur la lisse haute, de moulures sur un panneau inférieur, est à proscrire, afin d'éviter tout maniérisme incompatible avec l'esprit du site.

Si le portillon est en bois, seront privilégiés les palisses de bois, composées de lames verticales et ajoutées, à extrémités droites.

Les haies seront quant à elles composées d'essences variées, associant espèces caduques et persistantes, à fleurs ou à baies, afin de créer des haies homogènes, offrant une variété de couleurs et une meilleure résistance aux maladies.

Les clôtures en limite de la rue Mansart seront constituées :

- Soit d'un muret d'une hauteur inférieure ou égale à 0,80 mètre, enduit ton tuffeau, surmonté d'une grille de clôture, de facture simple (barreaux verticaux soudés sur des traverses hautes et basses). Elle sera éventuellement doublée d'une haie.

- Soit d'une grille de clôture, de facture simple (barreaux verticaux soudés sur des traverses hautes et basses) sur semelle en béton teinté dans la masse. Elle sera éventuellement doublée d'une haie.

- Soit d'une clôture végétale doublée ou non par un grillage à simple torsion ou un treillis soudé, sur poteaux fins, à condition qu'il soit positionné côté intérieur de la propriété et, par conséquent non visible depuis le domaine public et qu'il soit de teinte grise, à l'exclusion des teintes vertes, blanches et noires.

L'ajout de volutes sur la lisse supérieure est à proscrire afin d'éviter tout maniérisme incompatible avec l'esprit du site.

La clôture ne dépassera pas 2 mètres de hauteur totale.
La hauteur maximale de la clôture est calculée par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

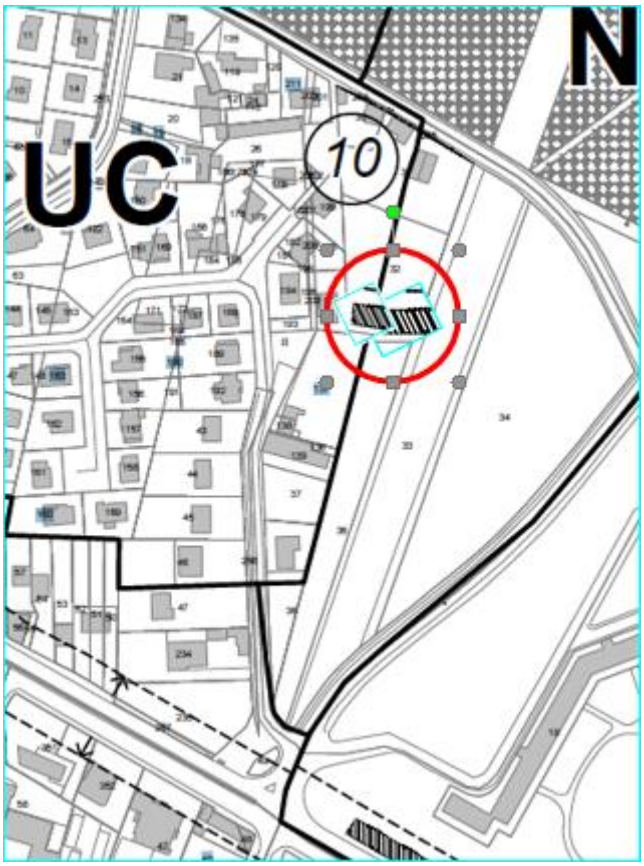
2.1.3.2 Spécificités apportées en matière d'espaces verts

Afin de privilégier le végétal, il est proposé de compléter le règlement afin d'imposer une densité d'arbres dans le jardin de la future résidence collective.

N – ARTICLE 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS
Dispositions complémentaires particulières :
Dans le secteur Nk,
Les espaces verts seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de surface

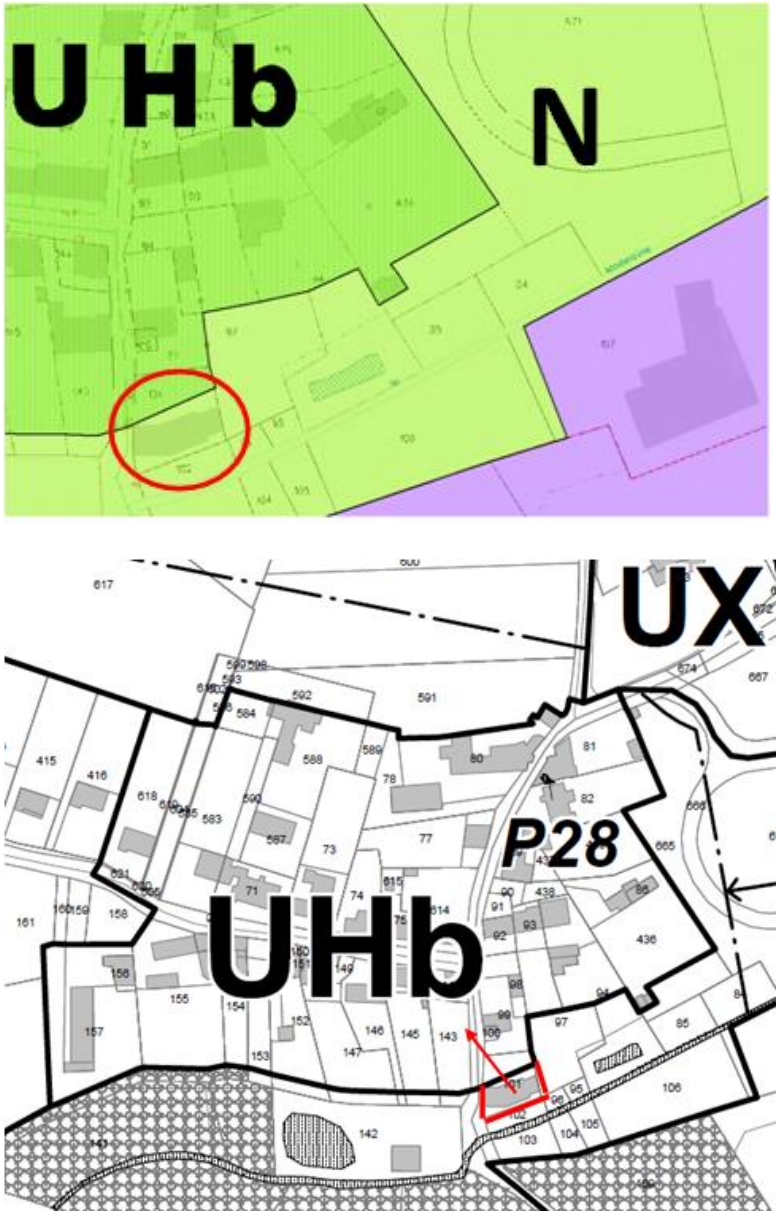
2.1.4 Protéger la haie existante au Sud au titre des éléments du patrimoine naturel à préserver (ex. L.151-19)

Cette haie haute existante participe à l'insertion paysagère du projet de renouvellement urbain.
A ce titre, **il est proposé de compléter la liste sur le plan de zonage des éléments du patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L.151-19.**



2.2 Réduire le périmètre de la zone naturelle N afin d'intégrer une habitation existante en zone UHb

Une construction à usage d'habitation, située en limite Sud du hameau de la Madelaine, a été classée par erreur en zone naturelle N, où aucune modification de bâti existant n'est possible. Il convient de profiter de cette procédure pour corriger cette délimitation afin d'inclure cette habitation en zone UHb.



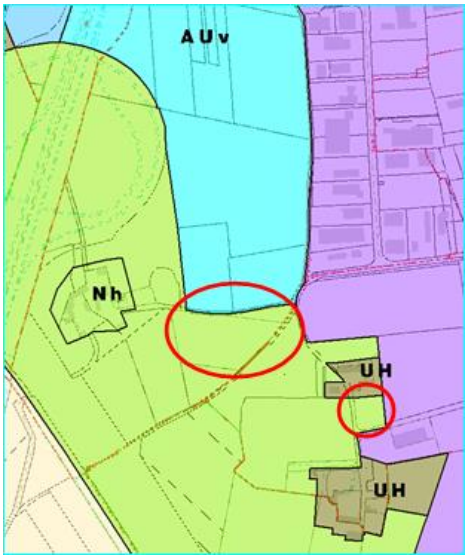
Extrait du plan de zonage à corriger

Cette correction n'a pas d'impact sur la procédure contentieuse au titre de l'urbanisme et au titre de la police de l'eau engagée sur cette propriété.

C'est environ **250 m²** qui passera ainsi de la zone naturelle N à la zone UHb.

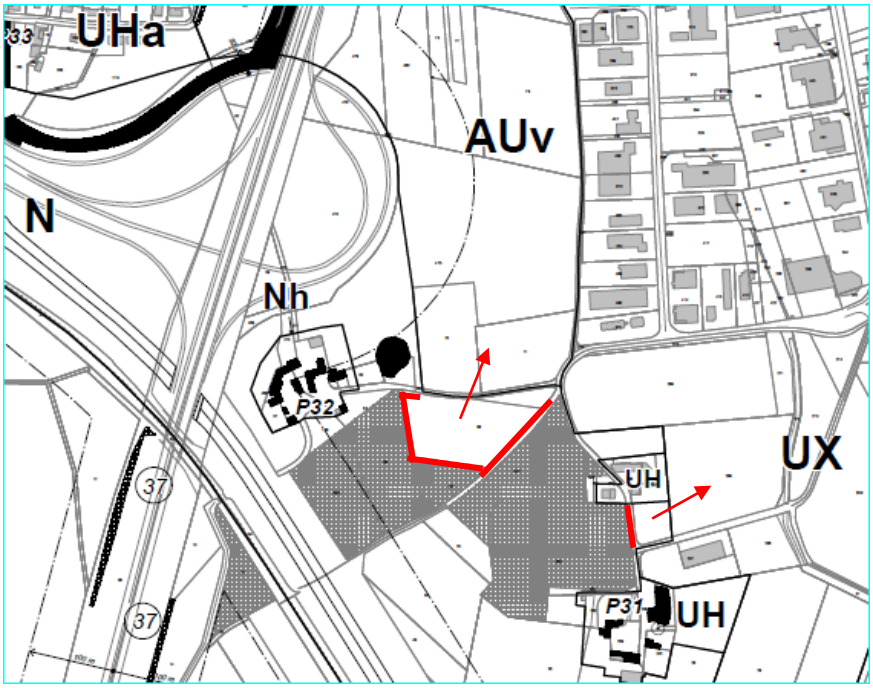
2.3 Prendre en compte le développement urbain en corrigeant les périmètres des zones AUv et UX dans le secteur de la Vrillonnerie Sud.

Deux terrains, situés dans le secteur de la Vrillonnerie Sud, initialement à vocation économique, ont été classés par erreur en zone naturelle N au moment de l'approbation du PLU en septembre 2013.



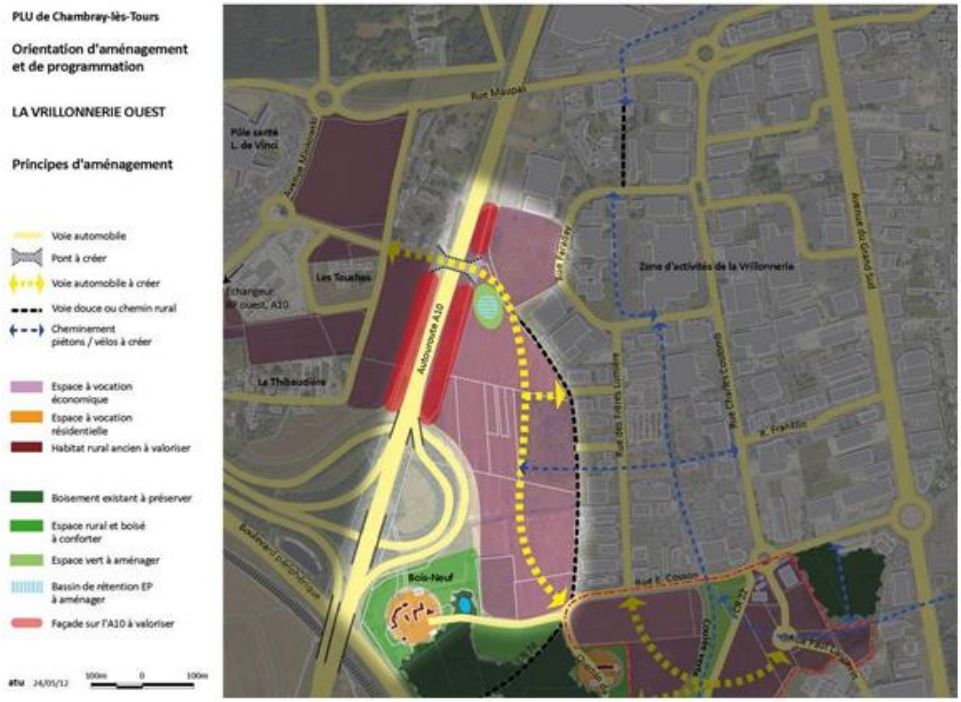
La configuration de ces terrains et leur proximité avec le secteur économique conduisent à ajuster les limites de ces zones.

Il est proposé d'intégrer ces terrains en zone économique au PLU, l'un en zone AUv et l'autre en zone UX.

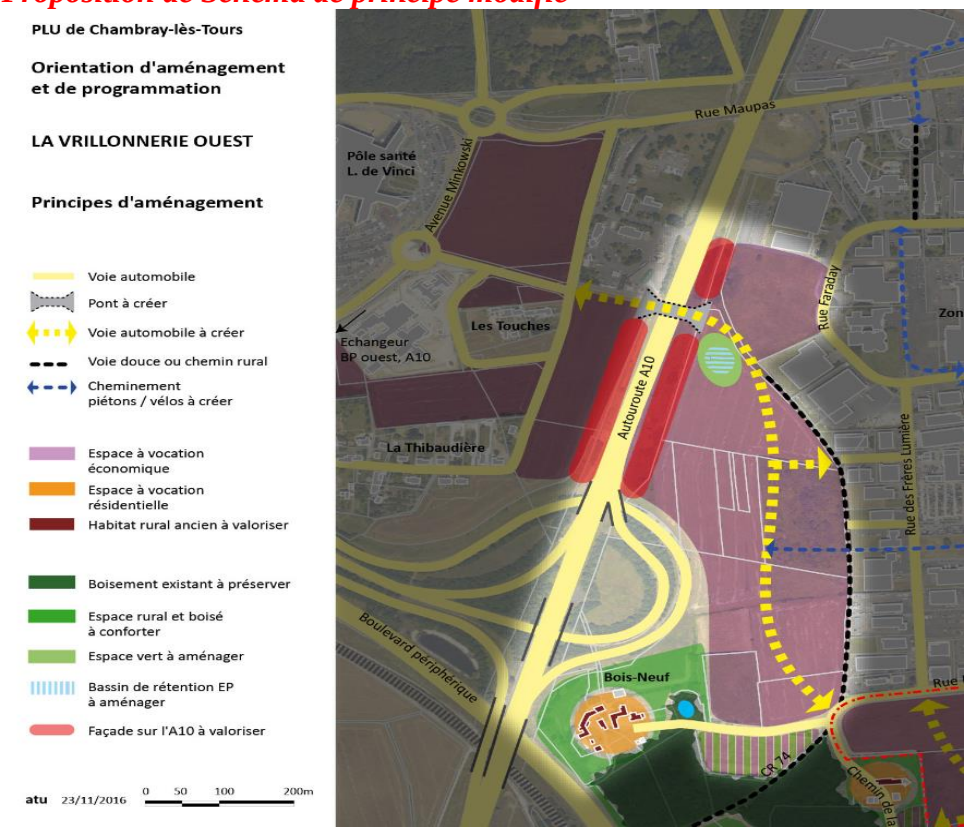


C'est environ 2250 m² qui passera de la zone N à la zone UX et environ 11500 m² qui passera de la zone naturelle N à la zone AUv.
Le schéma de principe de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Vrillonnerie Ouest est aussi modifié.

Schéma de principe actuel



Proposition de Schéma de principe modifié



De la même façon, le schéma de principe de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Vrillonnerie Sud est aussi modifié.

Schéma de principe actuel



Proposition de Schéma de principe modifié



2.4 Accroître la protection des éléments du patrimoine naturel et bâti de la commune (L.151-19)

A titre préliminaire, suite à la recodification du livre Ier du Code de l'Urbanisme, il est proposé de remplacer l'ensemble des références faites dans le Plan Local d'Urbanisme à l'article L123-1-5 7° de ce même code, par l'article L 151-19 qui reprend les dispositions de l'ancien article précité.

Tel que précisé dans **l'orientation 1 du projet d'aménagement et de développement durables, « La nature, valeur capitale »,** l'un des objectifs de préserver le patrimoine naturel et bâti de la Ville. Les éléments constitutifs de ce patrimoine, parfois visibles depuis l'espace public, parfois plus confidentiels, participent à la qualité de vie ainsi qu'à l'identité des quartiers et méritent à ce titre d'être conservés et valorisés.
C'est donc dans cette perspective que la Ville a mis en œuvre dans son document d'urbanisme les dispositions de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme permettant au PLU d'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 architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

Ainsi, une quarantaine d'éléments bâtis sont identifiés dans les documents graphiques du PLU et leur liste est répertoriée dans le rapport de présentation, 3ème partie, « Eléments de paysage à préserver ». Par ailleurs, ces éléments sont identifiés au délimités au plan de zonage.

Dans le cadre de la révision allégée n°1 du P.L.U de Chambray-lès-Tours, un travail de repérage a été réalisé sur l'ensemble de la commune et il est à ce titre apparu nécessaire de compléter l'inventaire des éléments de paysage à préserver.

L'objectif du renforcement des dispositions relatives aux éléments relevant de l'article L 151-19 est d'assurer une meilleure protection des éléments du patrimoine naturel et bâti remarquables identifiés de la commune :

- ✓ En classant en zone non aedificandi des jardins et/ou les abords de sites identifiés comme remarquables au patrimoine et/ou en intégrant des cônes de vue depuis le domaine public.
- ✓ En étendant la protection à des éléments annexes (tels des portails, clôtures, jardins, espaces naturels…) qui participent à la valorisation des bâtis identifiés.
- ✓ En complétant la protection d'éléments du patrimoine naturel, tels les arbres remarquables isolés.

Il convient de rappeler que, en application de l'article *R421-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à déclaration préalable les « les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme […] a identifié, en application de l'article L. 151-19 […] comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ».

2.4.1 Analyse des éléments du patrimoine bâti et naturel identifié au L. 151-19 et mesures de protection proposées pour les éléments concernés au sein du rapport de présentation, 3ème partie, Eléments de paysage à préserver

(voir document A3 avec l'analyse de l'ensemble des éléments du patrimoine ainsi que les mesures de protection proposées)

2.4.2 Outils de protection complémentaires proposés

Suite à la réalisation d'un diagnostic communal sur les éléments constitutifs de l'ensemble des éléments du patrimoine bâti et naturel déjà identifiés au PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, il est donc proposé d'étendre la protection de ces éléments à l'ensemble des éléments participant à caractériser et valoriser le bâti identifié (tels les pilastres, murs de clôture, portails, grillages, éléments végétaux, etc), tel que mentionné dans l'analyse des éléments du patrimoine bâti et naturel, ainsi que de soumettre la destruction de ces derniers à un permis de démolir.

Il est ainsi proposé de modifier le plan de zonage, de compléter le règlement de la zone UA, UB, UC, UH, UL, UX, A, Nh et le rapport de présentation (3ème partie et 4ème partie).

Par ailleurs, il est proposé d'une part de classer en zones non aedificandi certains espaces verts contribuant à la pérennisation de la trame verte communale, et d'autre part d'intégrer des cônes de vues depuis le domaine public afin de contribuer à cohérence architecturale du bâti ainsi qu'à l'harmonie de morphologie urbaine des secteurs concernés.

2.4.2.1 Classement en zones non aedificandi de certains espaces verts situés sur la commune

Les limites modifiées faisant apparaitre les différences avant/après sur le plan de zonage et permettant de classer en zone non aedificandi certains espaces de la commune, sont visibles dans le document d'analyse précité (voir document A3 – Analyse des éléments du patrimoine bâti et naturel identifié au L. 151-19).

A titre indicatif, il parait opportun de donner la définition d'une zone non aedificandi. Il s'agit d'une emprise définie graphiquement interdisant l'implantation de toute construction y compris les parties enterrées (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) mais non compris les clôtures.

Par ailleurs, concernant les zones non aedificandi, il est proposé de compléter le règlement écrit du P.L.U **des zones UA, UB, UC, UH, UL, UX, A, N et le rapport de présentation (3ème partie et 4ème partie)** comme suit :

UA - ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition :
Le recul d'une construction (R) est défini par rapport aux limites des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale. Ce recul est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques. En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (c'est-à-dire les plus proches de la voie ou emprise publique).

Une zone non aedificandi est une emprise définie graphiquement interdisant l'implantation de toute construction y compris les parties enterrées (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) mais non compris les clôtures.

Sauf dispositions graphiques portées au plan, les constructions doivent être implantées :
- à l'alignement des voies et des emprises publiques (cf. schéma UA-6).

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article UA – 6.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

UA-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Disposition particulière :
Les ouvrages, installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter la règle générale.

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article UA – 7.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisé.

UA-ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le cas d'une implantation en limite séparative, la construction devra être orientée de sorte à limiter les ombres portées sur les propriétés voisines.

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposés à l'article UA – 8.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

UA-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des annexes non accolées à la construction principale est limitée à 20 m2.

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposés à l'article UA – 9.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

UA-ARTICLE 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au sein des espaces paysagers identifiés sur le plan du règlement au titre de l'article L 123- 1-5 7° du code de l'urbanisme, tout projet doit :
- respecter la composition existante du site, à défaut de projet global de réhabilitation ;
- préserver les vues sur le paysage environnant ;
- protéger les arbres remarquables par le respect d'un périmètre adapté à leur développement au sein duquel l'imperméabilisation du sol est proscrite.

Dispositions particulières :

Espaces non aedificandi et préservation des vues
Dans les espaces non aedificandi, ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

UB - ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition :
Le recul d'une construction (R) est défini par rapport aux limites des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale. Ce recul est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques. En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (c'est-à-dire les plus proches de la voie ou emprise publique).

Une zone non aedificandi est une emprise définie graphiquement interdisant l'implantation de toute construction y compris les parties enterrées (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) mais non compris les clôtures.

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article UB – 6.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

Des extensions légères et limitées d'une construction à usage d'habitation existante (telles que vérandas, marquises, terrasses ne dépassant pas 1 mètre de hauteur, etc.) peuvent être admises dans la marge de recul, si l'environnement le permet.

UB-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Disposition particulière :
Les ouvrages, installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructure peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter les règles d'implantation ci-dessus.

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article UB – 7.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

UB-ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de sorte que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (dont ensoleillement) soient respectées.
Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposés à l'article UB – 8.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

UB-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des annexes non accolées à la construction principale est limitée à 20 m2.

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposés à l'article UB – 9.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

UB-ARTICLE 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces de rétention à ciel ouvert des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

Dispositions particulières :

Espaces non aedificandi et préservation des vues
Dans les espaces non aedificandi, ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

UC - ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition :
Le recul d'une construction (R) est défini par rapport aux limites des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale. Ce recul est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques. En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (c'est-à-dire les plus proches de la voie ou emprise publique).

Une zone non aedificandi est une emprise définie graphiquement interdisant l'implantation de toute construction y compris les parties enterrées (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) mais non compris les clôtures.

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article UC – 6.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

UC-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Disposition particulière :
Dans les **secteurs UCc** et **UCd**, les constructions doivent être implantées :
- soit en retrait à une distance égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres ;
- soit dans le prolongement d'un bâtiment existant en bon état sur le terrain.

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article UC – 7.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

UC-ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le cas d'une implantation en limites séparatives, la construction devra choisir une orientation visant à limiter les ombres portées sur les propriétés voisines.

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposés à l'article UC – 8.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

UA-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions annexes non accolées au bâtiment principal est limitée à 20 m².

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposés à l'article UC – 9.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

UC-ARTICLE 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

De plus, une haie de clôture doit être plantée :
- dans le **secteur UCb**, en limite des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques et le long des limites séparatives ;
- dans le **secteur UCc**, en limite des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques.

Dispositions particulières :

Espaces non aedificandi et préservation des vues
Dans les espaces non aedificandi, ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

UH - ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition :
Le recul d'une construction (R) est défini par rapport aux limites des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale. Ce recul est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques. En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (c'est-à-dire les plus proches de la voie ou emprise publique).

Une zone non aedificandi est une emprise définie graphiquement interdisant l'implantation de toute construction y compris les parties enterrées (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) mais non compris les clôtures.

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article UH – 6.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

UH-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Disposition particulière :
Dans le cas d'une implantation en limite séparative, la construction devra choisir une orientation visant à limiter les ombres portées sur les propriétés voisines.

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article UH – 7.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

UH-ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (dont ensoleillement) soient respectées.

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposés à l'article UH – 8.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

UH-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En UHb : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) est limitée à 30% de la surface du terrain en y incluant les annexes.

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposés à l'article UH – 9.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

UH-ARTICLE 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au sein des espaces paysagers à préserver au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, tout projet doit :
- respecter la composition existante du site, à défaut de projet global de réhabilitation ;
- préserver les vues sur le paysage environnant ;
- protéger les arbres remarquables par le respect d'un périmètre adapté à leur développement au sein duquel l'imperméabilisation du sol est proscrite.

Dispositions particulières :

Espaces non aedificandi et préservation des vues
Dans les espaces non aedificandi, ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

UL - ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition :
Le recul d'une construction (R) est défini par rapport aux limites des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale. Ce recul est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques. En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (c'est-à-dire les plus proches de la voie ou emprise publique).

Une zone non aedificandi est une emprise définie graphiquement interdisant l'implantation de toute construction y compris les parties enterrées (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) mais non compris les clôtures.

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article UL – 6.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

UL-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cas particulier :
Les ouvrages, installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter la règle générale.

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article UL – 7.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

UL-ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (dont ensoleillement) soient respectées.

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposés à l'article UL – 8.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

UL-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Toutefois, dans les zones d'assainissement non collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, la superficie minimale des terrains doit être suffisante pour répondre aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel et dans le respect des objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposés à l'article UL – 9.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

UL-ARTICLE 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au sein des espaces paysagers à préserver au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, tout projet doit :
- respecter la composition existante du site, à défaut de projet global de réhabilitation ;
- préserver les vues sur le paysage environnant ;
- protéger les arbres remarquables par le respect d'un périmètre adapté à leur développement au sein duquel l'imperméabilisation du sol est proscrite.

Dispositions particulières :

Espaces non aedificandi et préservation des vues
Dans les espaces non aedificandi, ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

UX - ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition :
Le recul d'une construction (R) est défini par rapport aux limites des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale. Ce recul est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques. En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (c'est-à-dire les plus proches de la voie ou emprise publique).

Une zone non aedificandi est une emprise définie graphiquement interdisant l'implantation de toute construction y compris les parties enterrées (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) mais non compris les clôtures.

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article UX – 6.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

UX-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Disposition particulière :
Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages d'infrastructure publics peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter les règles d'implantation ci-dessus.

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article UX – 7.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

UX-ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (dont ensoleillement) soient respectées.

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposés à l'article UX – 8.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

UX-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructure.

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposés à l'article UX – 9.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

UX-ARTICLE 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces de rétention à ciel ouvert des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

Dispositions particulières :

Espaces non aedificandi et préservation des vues
Dans les espaces non aedificandi, ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

A - ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition :
Le recul d'une construction (R) est défini par rapport aux limites des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale. Ce recul est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques. En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (c'est-à-dire les plus proches de la voie ou emprise publique).

Une zone non aedificandi est une emprise définie graphiquement interdisant l'implantation de toute construction y compris les parties enterrées (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) mais non compris les clôtures.

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article A – 6.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

A-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Disposition particulière :
Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter la règle générale.

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article A – 7.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

A-ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (dont l'ensoleillement) soient respectées.

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposés à l'article A– 8.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

A-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- du **secteur Ad** dans lequel les constructions sont limitées à 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants. La date de référence de l'emprise au sol est celle de l'approbation du PLU.
Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposés à l'article A – 9.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

A-ARTICLE 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces humides et les éléments paysagers délimités sur le plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme doivent être préservés.
Au sein des espaces paysagers à préserver au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, tout projet doit :
- respecter la composition existante du site, à défaut de projet global de réhabilitation ;
- préserver les vues sur le paysage agricole et naturel ;
- protéger les arbres remarquables par le respect d'un périmètre adapté à leur développement au sein duquel l'imperméabilisation du sol est proscrite.

Dispositions particulières :

Espaces non aedificandi et préservation des vues
Dans les espaces non aedificandi, ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

N - ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition :
Le recul d'une construction (R) est défini par rapport aux limites des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale. Ce recul est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques. En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (c'est-à-dire les plus proches de la voie ou emprise publique).

Une zone non aedificandi est une emprise définie graphiquement interdisant l'implantation de toute construction y compris les parties enterrées (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) mais non compris les clôtures.

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article N – 6.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

N-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Disposition particulière :
Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter la règle générale.

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article N – 7.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

N-ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (dont l'ensoleillement) soient respectées.

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposés à l'article N– 8.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

N-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

-dans le **secteur Nj** où l'emprise au sol maximale est de 10% de la superficie du terrain et celle des abris de jardin est limitée à 10 m2 par construction.

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposés à l'article N – 9.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

N-ARTICLE 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au sein des espaces non bâtis à préserver au titre de l'article L 123-1-5 7°, tout projet doit :
- respecter la composition existante du site, à défaut de projet global de réhabilitation ;
- préserver les vues sur le paysage agricole et naturel ;
- protéger les arbres remarquables par le respect d'un périmètre adapté à leur développement au sein duquel l'imperméabilisation du sol est proscrite.

Dispositions particulières :

Espaces non aedificandi et préservation des vues
Dans les espaces non aedificandi, ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

RAPPORT DE PRÉSENTATION | 3. ELEMENTS DE PAYSAGE
3. Le patrimoine bâti

La liste ci-après propose une description sommaire de la quarantaine d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Les numéros situés dans la colonne de gauche permettent de localiser les bâtiments concernés sur le plan de zonage du PLU. Le tableau indique également la présence des éléments naturels associés aux éléments bâtis (parcs et jardins).

Les unités foncières des éléments bâtis peuvent faire l'objet d'un classement partiel ou total en zone non aedificandi afin de préserver une vue dégagée sur ces derniers.

RAPPORT DE PRÉSENTATION |4. EXPLICATION DES CHOIX
5.5 Éléments de paysage à protéger (CU, L 151-19)

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.

2.4.2.2 Intégrer des cônes de vue depuis le domaine public

Les cônes de vues proposés, tels que représentés sur le document A3 comportant l'analyse de l'ensemble des éléments du patrimoine ainsi que les mesures de protection proposées, concernent l'O.A.P n° « Le centre-bourg » et l'élément bâti à préserver P10.

2.4.2.3 Compléter les dispositions écrites du Plan Local d'Urbanisme afin d'introduire des dispositions permettant d'étendre la protection des éléments du patrimoine bâti à des éléments annexes, de soumettre les démolitions de ces éléments au permis de démolir et de préciser les règles relatives aux cônes de vues

UA - ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Par mesure de sauvegarde et d'évolution du patrimoine, les démolitions sont soumises au permis de démolir. Sont 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. Ces derniers, en ce qu'ils mettent en valeur un élément bâti identifié, peuvent à ce titre faire l'objet d'une prescription de préservation ou de conservation.
La démolition des éléments bâtis protégés au titre de l'article L123-1-5 7° L 151-19 du code de l'urbanisme est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain préexistant.

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

UB - ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Par mesure de sauvegarde et d'évolution du patrimoine, les démolitions sont soumises au permis de démolir. Sont 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, Ces derniers, en ce qu'ils mettent en valeur un élément bâti identifié, peuvent à ce titre faire l'objet d'une prescription de préservation ou de conservation.
La démolition des éléments bâtis protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain préexistant.

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

UC - ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Par mesure de sauvegarde et d'évolution du patrimoine, les démolitions sont soumises au permis de démolir. Sont 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. Ces derniers, en ce qu'ils mettent en valeur un élément bâti identifié, peuvent à ce titre faire l'objet d'une prescription de préservation ou de conservation.
La démolition des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain, agricole ou naturel préexistant.

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

UH - ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Par mesure de sauvegarde et d'évolution du patrimoine, les démolitions sont soumises au permis de démolir. Sont 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. Ces derniers, en ce qu'ils mettent en valeur un élément bâti identifié, peuvent à ce titre faire l'objet d'une prescription de préservation ou de conservation.
La démolition des éléments bâtis protégés au titre de l'article L123-1-5 7° L 151-19 du code de l'urbanisme est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain, agricole ou naturel préexistant.

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

UL - ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Par mesure de sauvegarde et d'évolution du patrimoine, les démolitions sont soumises au permis de démolir. Sont 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. Ces derniers, en ce qu'ils mettent en valeur un élément bâti identifié, peuvent à ce titre faire l'objet d'une prescription de préservation ou de conservation.
La démolition des éléments bâtis protégés au titre de l'article L123-1-5 7° L 151-19 du code de l'urbanisme est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain préexistant.

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

UX - ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Par mesure de sauvegarde et d'évolution du patrimoine, les démolitions sont soumises au permis de démolir. Sont 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. Ces derniers, en ce qu'ils mettent en valeur un élément bâti identifié, peuvent à ce titre faire l'objet d'une prescription de préservation ou de conservation.
La démolition des éléments bâtis protégés au titre de l'article L123-1-5 7° L 151-19 du code de l'urbanisme est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain préexistant.

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

A - ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Par mesure de sauvegarde et d'évolution du patrimoine, les démolitions sont soumises au permis de démolir. Sont 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. Ces derniers, en ce qu'ils mettent en valeur un élément bâti identifié, peuvent à ce titre faire l'objet d'une prescription de préservation ou de conservation.
La démolition des éléments bâtis protégés au titre de l'article L123-1-5 7° L 151-19 du code de l'urbanisme est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain, agricole ou naturel préexistant.

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

Nh - ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Par mesure de sauvegarde et d'évolution du patrimoine, les démolitions sont soumises au permis de démolir. Sont 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. Ces derniers, en ce qu'ils mettent en valeur un élément bâti identifié, peuvent à ce titre faire l'objet d'une prescription de préservation ou de conservation.
La démolition des éléments bâtis protégés au titre de l'article L123-1-5 7° L 151-19 du code de l'urbanisme est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain, agricole ou naturel préexistant.

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

RAPPORT DE PRÉSENTATION | 3. ELEMENTS DE PAYSAGE
3. Le patrimoine bâti

La liste ci-après propose une description sommaire de la quarantaine d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° L 151-19 du code de l'urbanisme. Les numéros situés dans la colonne de gauche permettent de localiser les bâtiments concernés sur le plan de zonage du PLU. Le tableau indique également la présence des éléments naturels associés aux éléments bâtis (parcs et jardins).

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.

Par mesure de sauvegarde et d'évolution du patrimoine, les démolitions sont soumises au permis de démolir. Sont 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.

RAPPORT DE PRÉSENTATION |4. EXPLICATION DES CHOIX
5.5 Éléments de paysage à protéger (CU, ~~L.123-1-5~~ 7° L 151-19)

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.

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.

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.

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.

2.5 Permettre les divisions parcellaires tout en préservant le caractère rural et paysager des hameaux en complétant les règles en matière de division

L'objectif est de préserver le caractère paysager des secteurs d'habitat situés dans la trame verte du territoire communal en encadrant mieux les règles en matière de division et lotissement.

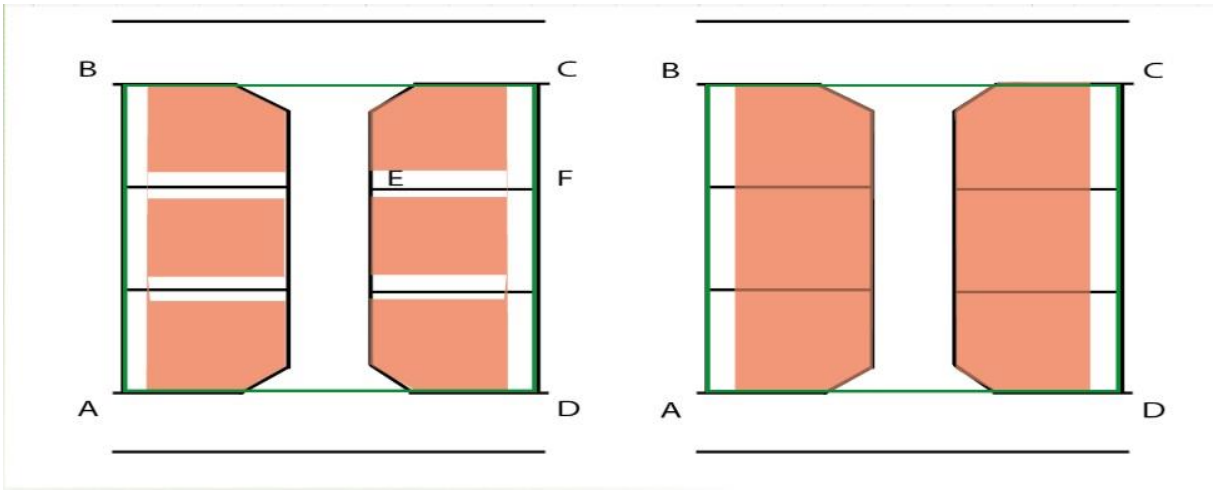
Cela concerne les zones UH, UHa, UHb, UCc et UCd.

En effet aujourd'hui, les règlements de ces zones définissent des règles d'implantation et d'emprise au sol maximal des constructions.

Or, 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 une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Ainsi, sur une propriété par exemple de 1500 m² de terrain, avec une emprise au sol maximale des constructions de 30%, il est possible de construire 450 m² au sol et ainsi réaliser une opération groupée de plusieurs habitations accolées.

A titre d'exemple supplémentaire et afin d'illustrer l'objectif de cette opposition à l'article R. 151-21, il convient de représenter le schéma suivant qui pourrait s'appliquer dans le cadre de l'article 7 du P.L.U, ce dernier intéressant le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives.



Sans application du R.123.10.1 :
Les limites séparatives sont aussi bien AB, CD que EF

Avec application du R.123.10.1 :
Les limites séparatives sont celles du terrain d'assiette du projet et non celles des lots créés.

Ainsi, sur un lotissement de 4 lots de 1500 m², l'article 7, qui impose un recul obligatoire des limites séparatives, s'applique aux limites extérieurs du lotissement et non sur chacun des lots, ce qui peut conduire à une importante opération groupée de maisons accolées, qui peut venir en contradiction avec le caractère de l'habitat existant et remettre en cause la prédominance de la trame verte.

La dérogation au titre de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme est prévue afin de faire en sorte que les règles du PLU s'appliquent à chacun des lots, indépendamment du mode de division. Ainsi, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement du plan local d'urbanisme s'apprécient au regard de chacun des lots. Cette disposition permet, quel que soit le type d'opération réalisée, le maintien de caractéristiques identiques de composition urbaine.

Pour justifier l'opposition proposée à ce principe dans le PLU, celle-ci doit être justifiée dans le rapport de présentation 4ème partie « Explication des choix » - « 3. Exposé des motifs des règles et des changements apportés par rapport au POS », dans l'introduction de cette partie du rapport. Par ailleurs, cette opposition doit également être édictée dans les dispositions relatives au « caractère de la zone (rappel du rapport de présentation) » des zones UH, UHa, UHb, UCc et UCd.

RAPPORT DE PRESENTATION – 4. EXPLICATION DES CHOIX

- **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.

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.

Pour mieux garantir le caractère paysager de ces zones, **il est proposé d'insérer dans les dispositions relatives au « caractère de la zone (rappel du rapport de présentation) » des zones UC et UH ainsi que dans les articles 6 , 7, 8, 9 et 13 du règlement écrit de ces mêmes zones, que le règlement du PLU s'oppose au principe édicté par l'article R 151-21 dans l'ensemble des zones UH, UHa, UHb, UCc et UCd en raison du caractère traditionnel de l'habitat et de la trame verte existante à préserver.**

UC – Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

- **APPLICABLES DES REGLES AU REGARD DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME**

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.

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans l'ensemble des secteurs UCc et UCd du PLU en raison du caractère traditionnel de l'habitat et de la présence de la trame verte à préserver.

UC-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions particulières :
Le présent règlement du PLU s'oppose à l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble des secteurs UCc et UCd du PLU en raison du caractère traditionnel de l'habitat et de la présence de la trame verte à préserver. Aussi, dans ces secteurs, 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.

UC-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions particulières :
Le présent règlement du PLU s'oppose à l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble des secteurs UCc et UCd du PLU en raison du caractère traditionnel de l'habitat et de la présence de la trame verte à préserver. Aussi, dans ces secteurs, 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.

UC-ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Le présent règlement du PLU s'oppose à l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble des secteurs UCc et UCd du PLU en raison du caractère traditionnel de l'habitat et de la présence de la trame verte à préserver. Aussi, dans ces secteurs, 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.

UC-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le présent règlement du PLU s'oppose à l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble des secteurs UCc et UCd du PLU en raison du caractère traditionnel de l'habitat et de la présence de la trame verte à préserver. Aussi, dans ces secteurs, 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.

UC-ARTICLE 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le présent règlement du PLU s'oppose à l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble des secteurs UCc et UCd du PLU en raison du caractère traditionnel de l'habitat et de la présence de la trame verte à préserver. Aussi, dans ces secteurs, 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.

UH – Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

- **APPLICABLES DES REGLES AU REGARD DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME**

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.

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans l'ensemble de la zone UH et des secteurs UHa et UHb du PLU en raison du caractère traditionnel de l'habitat et de la présence de la trame verte à préserver.

UH-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions particulières :
Le présent règlement du PLU s'oppose à l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble de la zone UH et des secteurs UHa et UHb du PLU en raison du caractère traditionnel de l'habitat et de la présence de la trame verte à préserver. Aussi, dans ces secteurs, 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.

UH-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions particulières :
Le présent règlement du PLU s'oppose à l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble de la zone UH et des secteurs UHa et UHb du PLU en raison du caractère traditionnel de l'habitat et de la présence de la trame verte à préserver. Aussi, dans ces secteurs, 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.

UH-ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Le présent règlement du PLU s'oppose à l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble de la zone UH et des secteurs UHa et UHb du PLU en raison du caractère traditionnel de l'habitat et de la présence de la trame verte à préserver. Aussi, dans ces secteurs, 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.

UH-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le présent règlement du PLU s'oppose à l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble de la zone UH et des secteurs UHa et UHb du PLU en raison du caractère traditionnel de l'habitat et de la présence de la trame verte à préserver. Aussi, dans ces secteurs, 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.

UH-ARTICLE 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

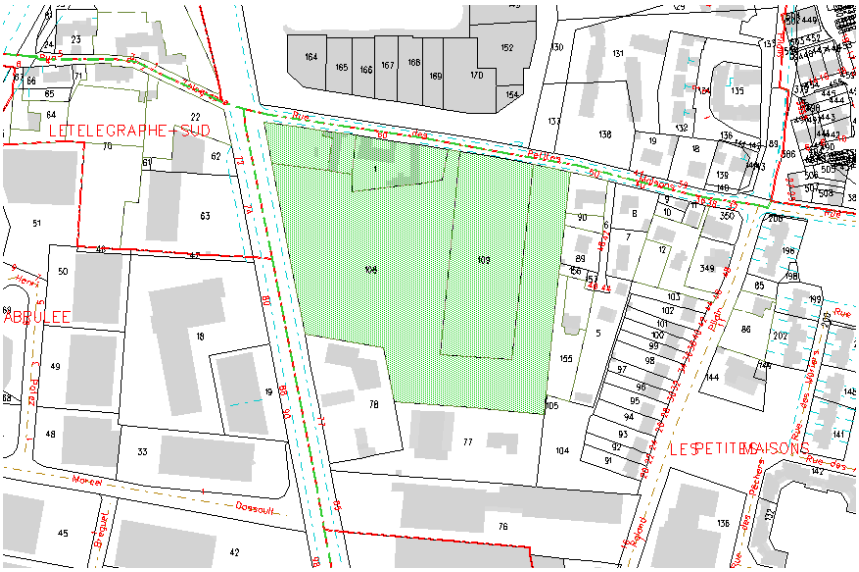
Le présent règlement du PLU s'oppose à l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme dans l'ensemble de la zone UH et des secteurs UHa et UHb du PLU en raison du caractère traditionnel de l'habitat et de la présence de la trame verte à préserver. Aussi, dans ces secteurs, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont applicables à l'intérieur de l'opération.

2.6 Assurer le renouvellement urbain et permettre la satisfaction des besoins en habitat, en adaptant le zonage à la réalité de terrain et à l'évolution du contexte économique

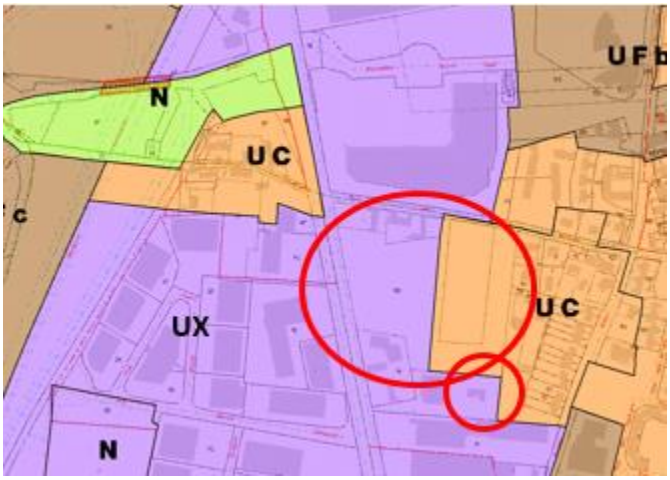
Il s'agit de mettre en zone d'habitat une habitation existante classée en zone d'activités et changer la vocation des terrains situés entre la rue des Petites Maisons au Nord et la station Total au Sud, entre l'avenue du Grand Sud à l'Ouest et la limite du secteur résidentiel à l'Est, en lui donnant une vocation exclusivement d'habitat, et ainsi d'étendre la zone d'habitat UC, tout en préservant une large bande paysagère en bordure de l'avenue du Grand Sud en cohérence avec le projet de requalification urbaine.

2.6.1 Aménagement de l'unité foncière située entre la rue des Petites Maisons au Nord et la station Total au Sud et changement de zone

Ce site, situé donc le long de l'avenue du Grand Sud, entre le hameau ancien du Télégraphe et le secteur résidentiel de la rue Rolland Pilain, est particulièrement stratégique. Il est amené à muter et peut devenir un secteur offrant un habitat diversifié.

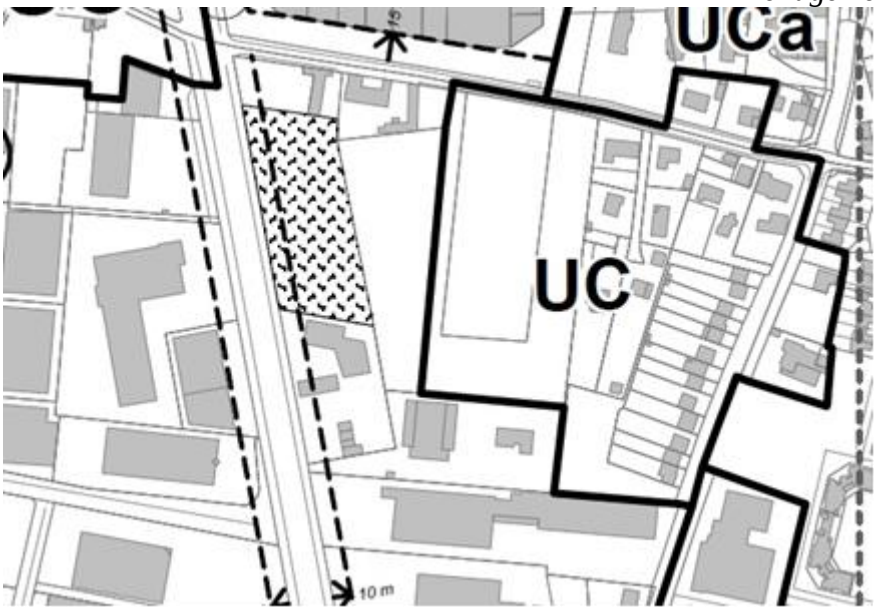


Il est proposé de changer la vocation de ces terrains initialement à la fois économique et d'habitat, en leur donnant une vocation d'habitat, et ainsi d'étendre la zone d'habitat UC. En effet, au vu de l'évolution de l'urbanisation sur le territoire communal, il convient d'apporter de la mixité urbaine sur l'Avenue du Grand Sud, afin de permettre un secteur d'habitat en renouvellement urbain, en miroir avec le secteur UC du Télégraphe. Par ailleurs, il est proposé que l'aménagement de ce futur espace d'habitat s'accompagne d'un traitement paysager de la marge de recul par rapport à la limite de l'espace public. Une telle réalisation permettrait d'une part d'étendre l'espace végétal existant et ainsi de faire de la trame verte et bleue communale un élément de composition du projet urbain, conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation n°1, et d'autre part de protéger le futur secteur d'habitat des nuisances provoquées par la proximité immédiate de l'Avenue du Grand Sud.

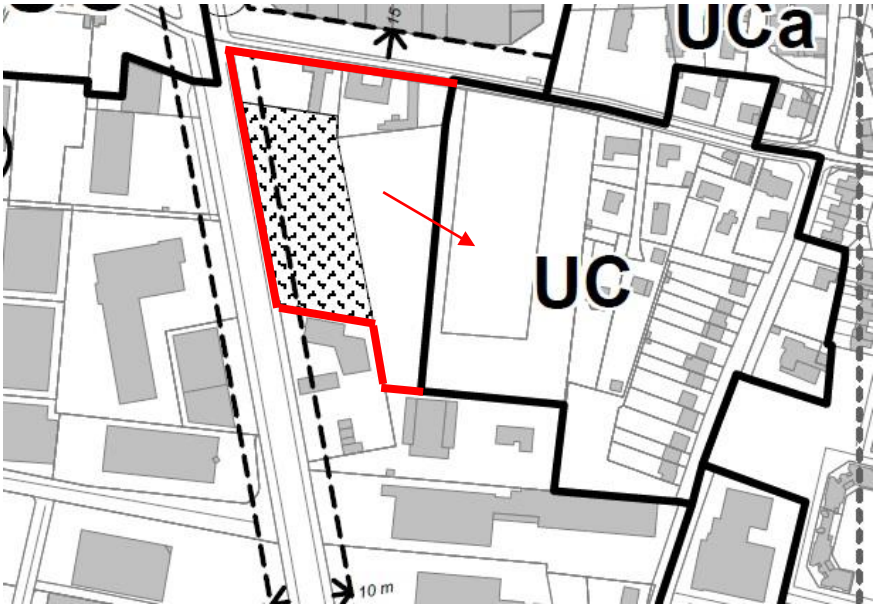




Aménagement actuel du terrain



Plan de zonage actuel



Proposition de plan de zonage modifié

Ce site doit être traité de façon qualitative et esthétique. Il convient d'y développer un programme cohérent de logements en termes de conception globale et d'image entre un axe de communication important, un hameau ancien intégrant une trame verte urbaine et un quartier à dominante d'habitat pavillonnaire existant.

Le Site

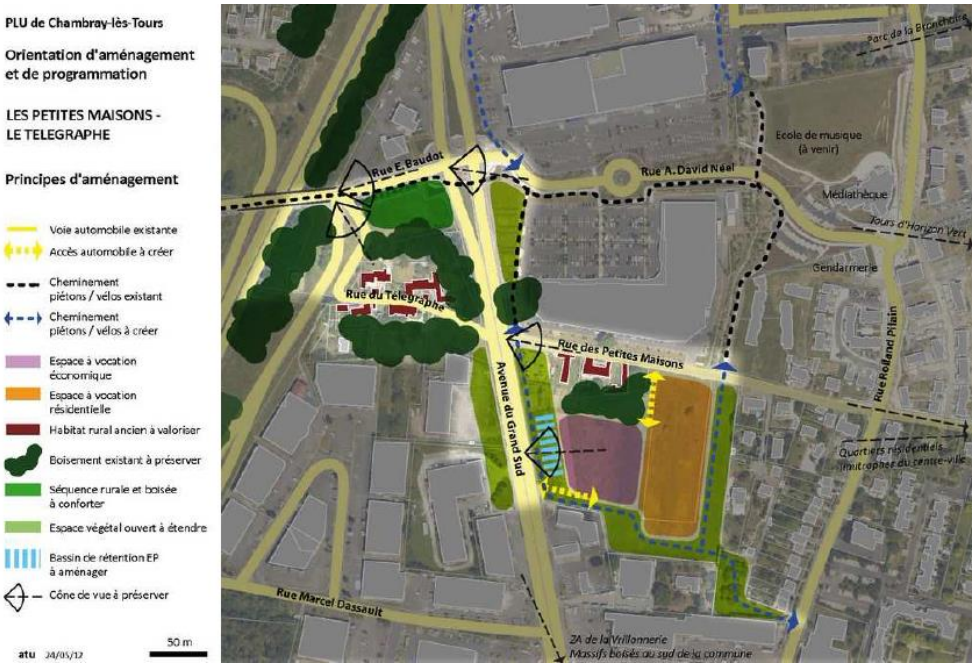
Une unité foncière de 27 034 m² *(AL 1, AL 108 et AL 109)* :

- Située le long de l'avenue du Grand Sud et à l'angle de la rue des Petites Maisons.
- Constituée d'un habitat ancien à préserver et d'une partie en renouvellement urbain
- Localisée à proximité immédiate des services, des équipements (médiathèque, école de musique), du centre commercial des Perriers, du bourg et de Cap Sud.
- Représentant l'accès au centre-bourg et à proximité immédiate du secteur d'habitat mixte des Pommiers.

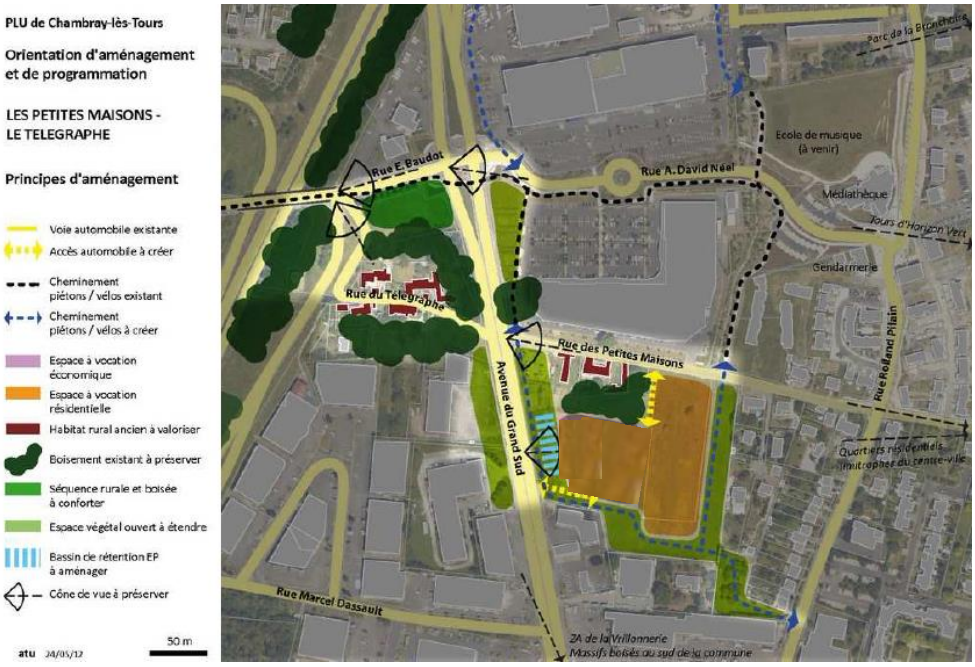
Les Enjeux

- Les objectifs du PADD :
  - ✓ Assurer le renouvellement urbain et permettre la satisfaction des besoins en habitat,
  - ✓ Favoriser le développement de l'habitat au plus près des emplois, équipements et services existants,
  - ✓ Assurer la transition entre la façade sur l'avenue du Grand Sud et les espaces résidentiels,
  - ✓ Favoriser la mixité sociale et générationnelle,
  - ✓ Favoriser la continuité des espaces naturels dans la ville,
  - ✓ Assurer une bonne gestion des eaux pluviales et optimiser l'usage des espaces verts,
  - ✓ Aménager le site selon une démarche de développement durable (construction, aménagement, participation citoyenne).
  - ✓ Créer des liaisons douces inter-quartiers permettant l'accès aux différentes fonctions de la ville et au réseau de transport en commun.

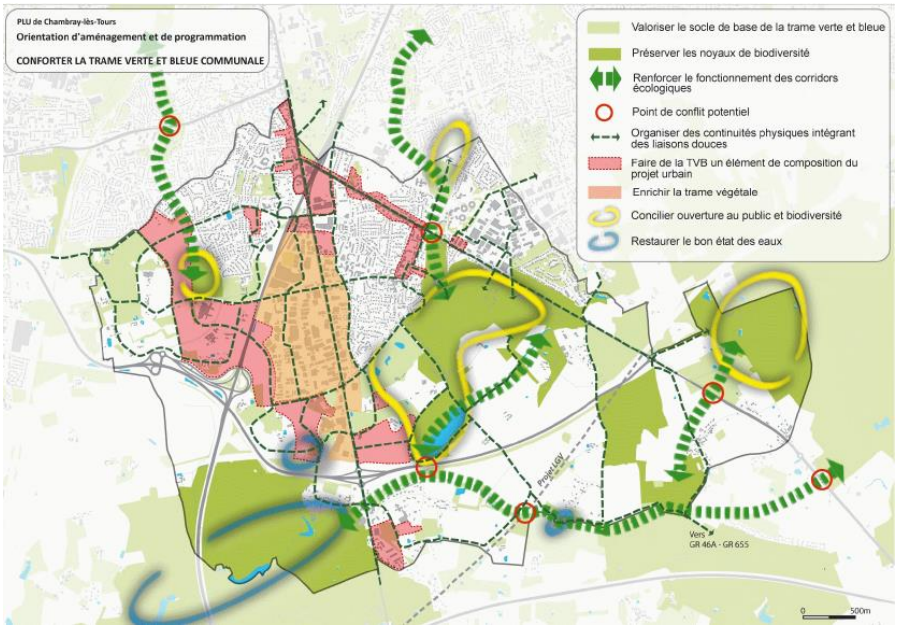
- L'OAP Les Petites Maisons – Le Télégraphe, qui définit les grands principes de développement de ce secteur répondant aux objectifs cités précédemment, est en cours d'évolution :
    - L'espace à vocation économique est supprimé.
    - Seule la longère parallèle à la rue des Petites Maisons est à conserver.
    - Une bande végétale associant les liaisons douces fera une largeur de 50 m depuis la limite du domaine public côté avenue du Grand Sud.
- Et l'OAP « Trame verte et bleue communale » souligne dans ce secteur l'importance de faire de la Trame Verte et Bleue un élément de composition du projet urbain.



L'orientation d'Aménagement et de Programmation Actuelle



Proposition de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation modifiée



- Répondre aux objectifs du PLH avec la création de logements en renouvellement urbain sur la période 2016/2030,

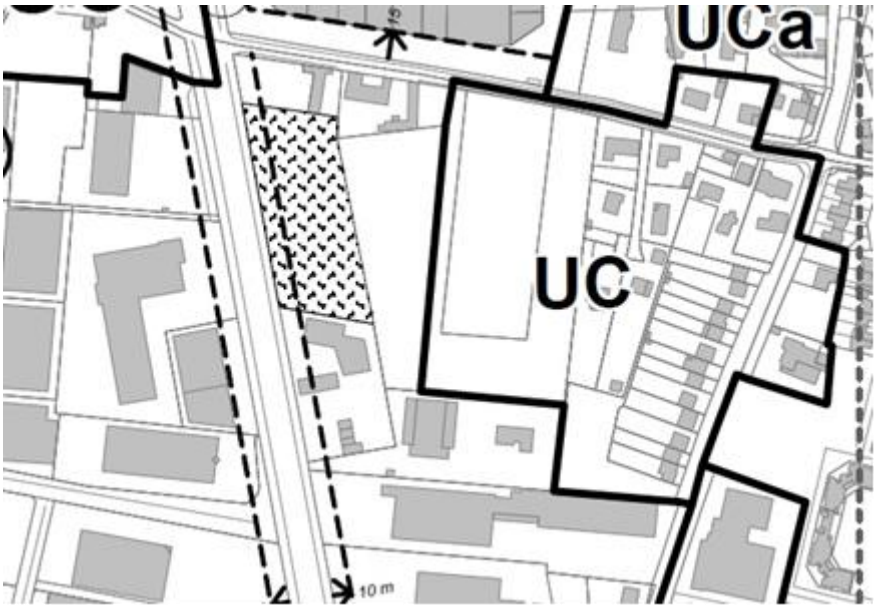
- Répondre à une démarche de mixité sociale en intégrant dans le programme des logements en locatif social, en primo-accession et en accession libre. Ce secteur est à proximité immédiat d'un secteur d'habitat mixte, avec lequel il doit y avoir des liens fonctionnels et de parcours résidentiel.

La faisabilité réglementaire

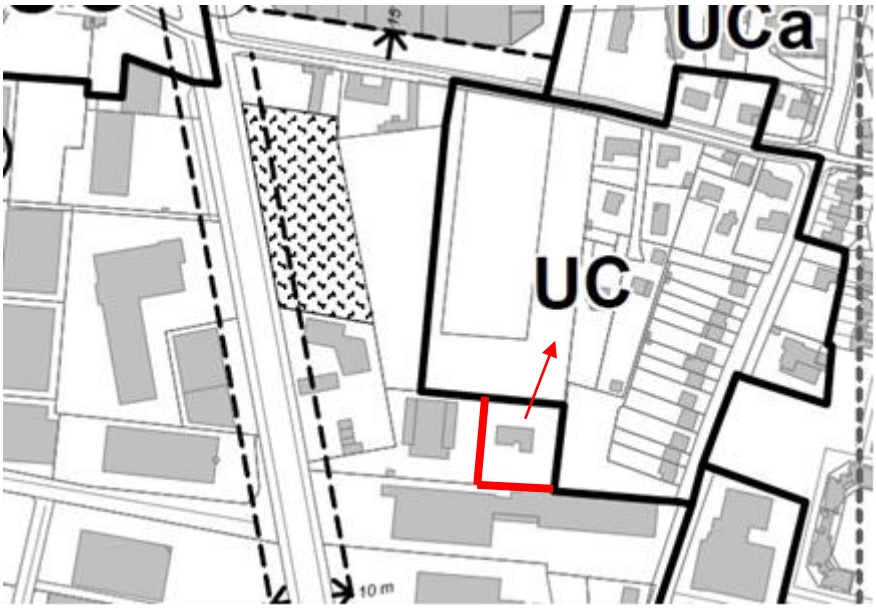
Surface totale de l'unité foncière Surface partie en renouvellement urbain (hors habitat ancien (env. 1100 m²) et bande de recul paysagère (en. 6900 m²))	27 000 m² 19 000 m²
Zonage	UC et UX (le projet de révision allégée propose que l'ensemble du site soit classé UC)
Espaces verts	. 30% - 8100 m² . Espaces verts et circulations douces à créer en limites Est et Sud du site. . Boisement existant à préserver autour du bâti ancien conservé.
Servitudes	. Bande de recul de 50 m depuis la limite de propriété côté av. du Grand Sud pour une servitude de localisation de projet, d'ouvrage public et espaces verts à créer (env. 6 900 m²), associant liaisons douces.

2.6.2 Proposition de classement d'une habitation existante et actuellement en UX à un passage en UC

En vue d'étendre la zone d'habitat UC sur l'Avenue du Grand Sud, et pour les mêmes motivations et justifications que celles précitées, il est proposé de classer une habitation existante actuellement en zone UX en zone UC.



Plan de zonage actuel

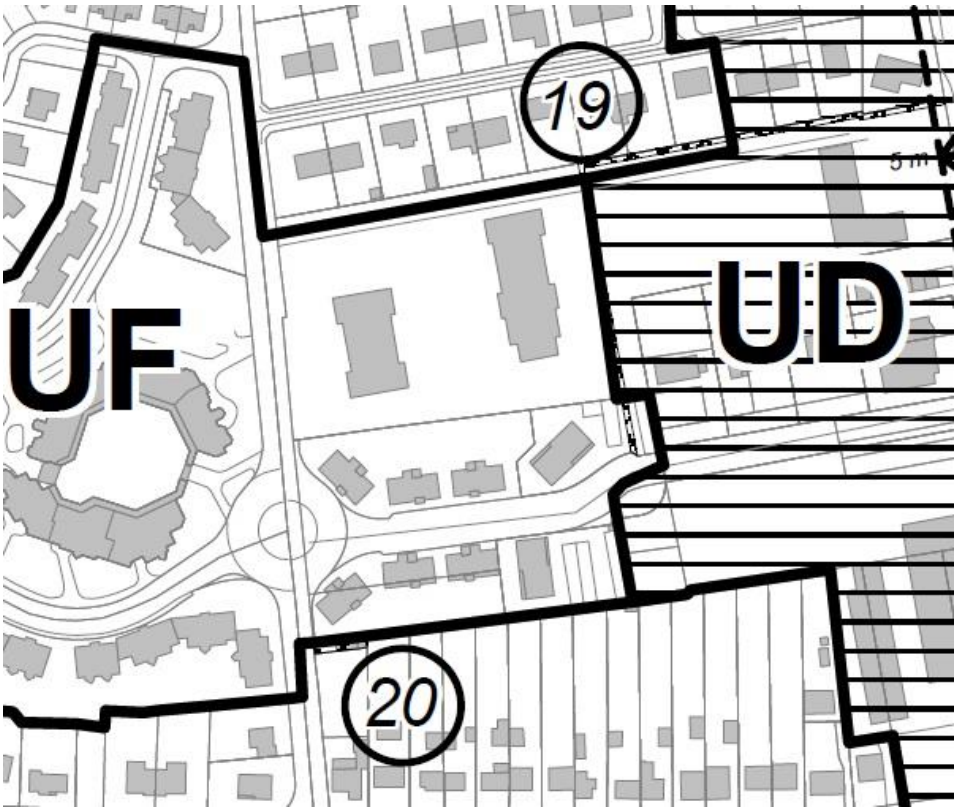


Proposition de plan de zonage modifié

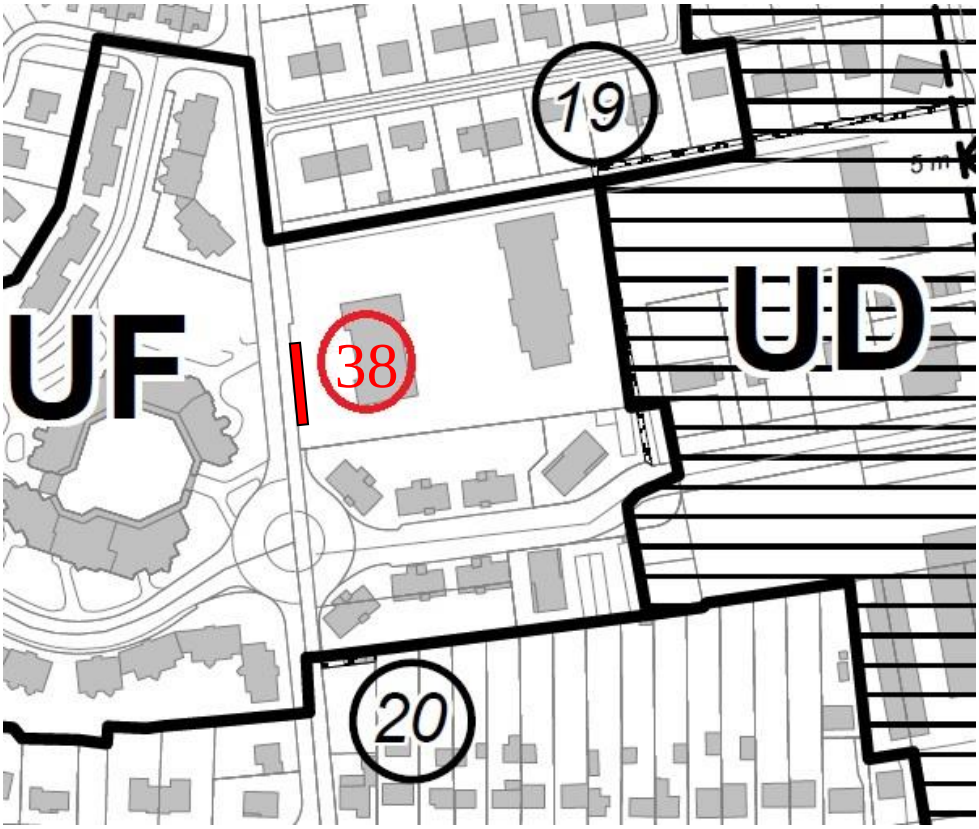
2.7 Favoriser le développement des transports alternatifs par la réalisation d'un arrêt de bus et d'un accès piétonnier rue de la Fourbisserie

Il est proposé d'instituer un emplacement réservé sur la parcelle AH 119 en vue de la réalisation d'un emplacement réservé, dont le bénéficiaire serait la commune de Chambray-lès-Tours, afin de favoriser le développement des transports alternatifs ainsi que les modes de déplacements doux, par la réalisation d'un arrêt de bus et d'un accès piétonnier rue de la Fourbisserie. En effet, l'emprise nécessaire aux travaux envisagés pour une telle réalisation n'appartenant pas à la commune, l'institution d'un tel emplacement parait justifiée. Par ailleurs, celle-ci l'est également vertu des dispositions de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme qui disposent que « le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ». Les emplacements ne peuvent donc être réservés que pour de futurs équipements publics d'intérêt général, remplissant une fonction collective, tel qu'avéré en l'espèce, car le présent projet de révision allégée propose d'une part la réalisation d'un arrêt de bus et d'autre part la création voie publique (accès piétonnier).

L'emplacement réservé proposé comporterait le numéro 38 et s'intitulerait « Réalisation d'un arrêt de bus et d'un accès piétonnier rue de la Fourbisserie ». Celui-ci doit être mentionné dans le **rapport de présentation, sur les documents graphiques et dans les annexes**.



Plan de zonage actuel



Proposition de plan de zonage modifié

RAPPORT DE PRESENTATION – 4. EXPLICATION DES CHOIX

- **5.1 Emplacements réservés (CU, L151-41)**

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, **30** 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**.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro	Destination	Bénéficiaire
1	Cheminement piétons-vélos entre l'avenue de l'Hommelaie et les Barillers	Commune
2	Carrefour : avenue de l'Hommelaie / chemin de la Brissonnière	Commune
3	Places de stationnement : côté sud de l'allée des Jasmins	Commune
4	Jardins Familiaux : Secteur du Breuil	Commune
5	Carrefour : rue de l'Hippodrome / chemin rural n°59	Commune
6	Elargissement du chemin rural n°59	Commune
7	Aménagement de la voie communale de la Brissonière aux Mesliers	Commune
8	Espace public en cœur d'îlot entre la mairie et la rue des écoles	Commune
9	Alignement du carrefour de la Marne	Commune
10	Cheminement piétons-vélos le long de la Rue Mansart	Commune
11	Carrefour de Bois Lopin (BHNS)	Commune
12	Aménagement d'une connexion piétonne entre l'allée des Tilleuils et l'allée de la Forêt	Commune
13	Voie d'accès entre l'avenue du Grand Sud et le Sud de la Porte des Arts	Commune
14	Cheminement piétons-vélos entre la Porte des Arts et la médiathèque	Commune
15	Élargissement de la rue Rolland Pilain (trottoir)	Commune
16	Cheminement piétons-vélos entre la rue Marie Laurencin et l'Allée des Fresnes	Commune
17	Cheminement piétons-vélos entre l'allée des Acacias et l'avenue de la République	Commune
18	Élargissement de la rue Jacques Monod	Commune
19	Cheminement piétons-vélos entre l'avenue du Bois Lopin, la rue Duffy et la route de Bordeaux	Commune
20	Accès en cœur d'îlot depuis la rue de la Fourbisserie	Commune
21	Cheminement piétons-vélos et passage d'une canalisation d'eau potable existante entre l'allée du Petit Buisson et la rue A. Fresnel	Commune
22	Élargissement de l'avenue de la République et de la rue J. Perrin (trottoir)	Commune
23	Carrefour rue Guillaume Louis / Chemin Blanc / Petite Guignardière	Commune
24	Cheminement piétons-vélos entre la rue Tony Lainé et la rue de la Thibaudière	Commune
25	Élargissement de la rue de la Thibaudière	Commune
26	Cheminement piétons-vélos entre le passage sous la RD910 et le chemin des Renards	Commune
27	Cheminement piétons-vélos entre le hameau du Télégraphe et la Rue Henry Potez	Commune
28	Prolongement du cheminement piétons-vélos entre les rues Faraday et Maupas	Commune
29	Cheminement piétons-vélos entre la rue G. de Roberval et le parking de Castorama	Commune
30	Élargissement de la Rue Etienne Cosson	Commune
31	Création d'une voie nouvelle et d'un franchissement de l'A10 entre les Touches et la Vrillonnerie, et aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales	Commune
32	Carrefour de l'avenue du Grand Sud et de la rue Paul Langevin	Commune
33	Aménagement d'une liaison douce entre la rue Calder et la rue du Val violet	Commune
34	Ligne à grande vitesse Sud Europe Atlantique	Réseau Ferré de France
35	Déplacement du péage de Sorigny	Cofiroute
36	Aménagement de la RD943 entre le chemin de la Coudre et le giratoire de la Ricotière	Conseil général d'Indre-et-Loire
37	Aménagements liés à la 3ème voie de l'A10	Cofiroute
38	Réalisation d'un arrêt de bus et d'un accès piétonnier rue de la Fourbisserie	Commune

2.8 Compléter la justification des règles édictées relatives aux antennes de téléphonie mobiles

Afin de justifier l'interdiction actuelle du règlement écrit du P.L.U aux « *antennes relais de téléphonie mobile et dispositifs associés* », il convient de compléter le rapport de présentation, 4ème partie, « Explication des choix », « 3.1 La destination générale des sols (articles 1 et 2) ». En effet, le fait que le PLU de Chambray interdit actuellement ces éléments dans plusieurs zones, mais il ne justifie qu'en partie cette interdiction : en effet, il la justifie pour les antennes sur relais pylônes (pour des motifs d'insertion paysagère), mais pas pour les antennes sur bâtiment.

Dans l'objectif de compléter la justification des règles édictées en la matière, il est proposé d'inscrire les éléments suivants dans le rapport de présentation :

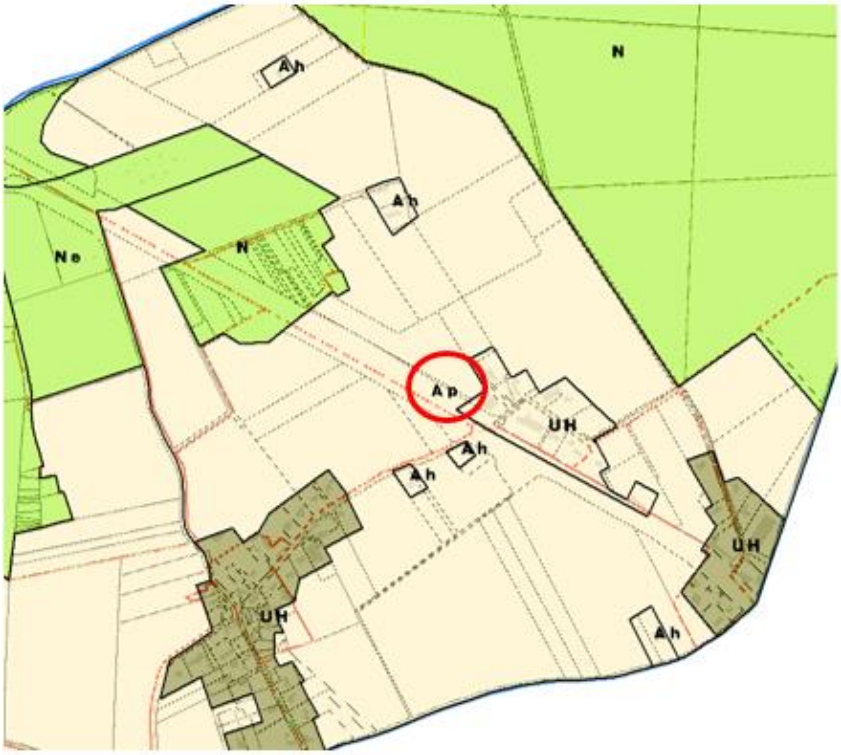
RAPPORT DE PRESENTATION – 4. EXPLICATION DES CHOIX

- **3. L'exposé des motifs des règles et des changements apportés par rapport au POS**
  - **3.1 La destination générale des sols (articles 1 et 2)**

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.
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.

2.9 Préciser les règles du PLU en termes d'infrastructures liées à l'exploitation agricole

Il convient de compléter le règlement et d'autoriser l'installation de serres agricoles dans ce secteur, tout en préservant l'espace paysager et agricole.



Il a été créé en zone agricole (A) au PLU un secteur spécifique indicé « Ap », à l'extrémité Est du territoire communal, aux abords de la RD 943, où pour des raisons de protection paysagère, aucune construction n'est autorisée. L'objectif était avant tout de valoriser le caractère agricole de ce secteur tout en évitant les constructions agricoles pouvant avoir un impact négatif sur ces paysages.

Cette modification du P.L.U s'inscrit pleinement dans le cadre du Document d'Orientation et d'Objectifs et notamment dans son orientation « La nature valeur capitale », cette dernière mettant en exergue l'objectif visant à « faire de l'espace agricole un pilier de l'organisation territoriale » et ainsi d' « encourager le développement d'activités agricoles en lien avec l'espace urbain ». Aussi, cette modification permet de répondre aux enjeux agricoles, déjà exprimés dans P.L.U. actuel et détaillés dans le point 1.3 « compatibilité des points de la révision allégée sur le Plan d'Aménagement et de Développement Durable » de la présente notice de présentation. Dans ce cadre et par le biais de cette modification, le P.L.U a pour objectif de développer une agriculture de proximité, de permettre de nouvelles exploitations, de promouvoir l'installation de nouveaux agriculteurs dans le domaine de « l'agriculture nourricière » et de contribuer au développement de circuits courts.
Par ailleurs, de telles installations n'impacteront pas de manière significative le paysage de la zone agricole existante, d'autant plus que l'inconstructibilité bordant la RD 943 est conservée.
Enfin, en vertu du rapport de l'autorité environnementale sur le projet, il est estimé que la

révision allégée n°1 du P.L.U de la commune de Chambray-lès-Tours n'a pas d'incidence notable sur l'environnement.

Il est proposé que le règlement écrit du P.L.U soit ainsi modifié :

A – ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises à condition :
- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, les équipements publics existants ou prévus,

Les occupations et utilisations du sol suivantes :
[…]
Dans **le secteur Ap,** seuls sont autorisés, d'une part les serres agricoles et d'autre part les ouvrages, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et dont le fonctionnement justifie leur présence dans la zone.

Il est proposé que le rapport de présentation du P.L.U soit ainsi modifié :

RAPPORT DE PRESENTATION – 4. EXPLICATION DES CHOIX
- **3. L'exposé des motifs des règles et des changements apportés par rapport au POS**
  - **3.1 La destination générale des sols (articles 1 et 2)**

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 valoriser le caractère agricole de ce secteur tout en évitant les constructions agricoles pouvant avoir un impact négatif sur ces paysages.

2.10 Évaluation des incidences du projet de révision allégée du PLU de Chambray-lès-Tours sur le réseau NATURA 2000

Le territoire du SCoT de l'agglomération de Tours est concerné par trois sites Natura 2000 : les deux sites de la vallée de la Loire dont les périmètres sont identiques (la ZPS "Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire" et le SIC de la "Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes"). Il faut également noter la présence d'un site Natura 2000 en limite Sud-Est du SCoT (hors périmètre du SCoT toutefois) : Champeigne (ZPS).

Le premier site de la vallée de la Loire - la ZPS Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire - est concerné par la directive Oiseaux et le second - le SIC Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes - par la Directive Habitat.

Il n'existe pas sur le territoire de la commune de Chambray-lès-Tours de secteurs concernés par cette protection. Les sites Natura 2000 les plus proches de la commune sont localisés sur la commune de Tours au niveau de la Loire, à environ 6 kilomètres des limites communales de Chambray-lès-Tours.

Compte-tenu de l'éloignement des zones Natura 2000, nous pouvons conclure à l'absence d'incidence du projet de révision allégée PLU sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 les plus proches du territoire de Chambray-lès-Tours. Le projet ne remet pas en cause l'état de conservation de ces sites ni leurs objectifs de gestion. Aussi, aucune mesure particulière n'est donc retenue au titre du projet de révision allégée du PLU.

Enfin, selon l'arrêté portant décision dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas en application des articles R. 104-28 à R. 104-33 du code de l'urbanisme, « le projet n'aura pas d'incidence sur les perceptions du site « parc de Grammont » classé au titre des paysages ainsi que celui de la « chapelle Saint Laurent », monument historique inscrit situé sur le territoire de Veigné, commune voisine, mais dont le périmètre de protection s'étend sur le territoire de Chambray.

CONCLUSION

La révision allégée du PLU pour la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas d'incidence sur l'environnement du secteur et ne comporte pas de graves risques de nuisances et constitue bien une première phase de la mise en œuvre du PADD et de l'OAP.

La réduction de la zone naturelle N dans le projet de révision allégée représente un total de 1.395 hectares, soit 0.2% de la zone naturelle communale et 0.07% de la superficie communale.