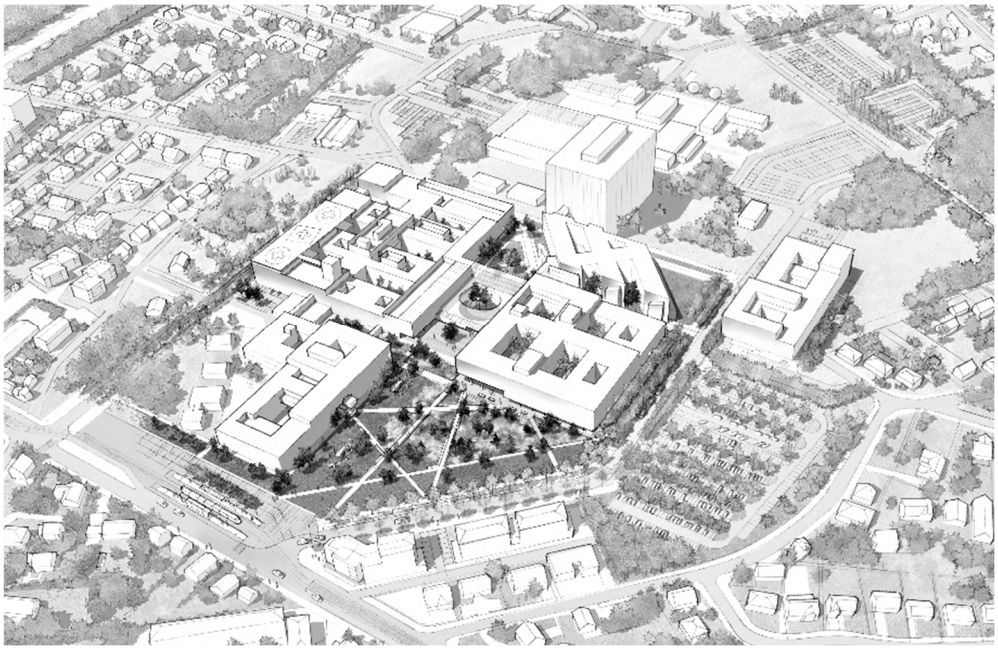
Centre Hospitalier Régional et Universitaire de Tours (37)
Construction de nouveaux bâtiments sur le site Trousseau

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE CHAMBRAY-LES- TOURS

---

2. Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme
2.1 Rapport de présentation



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil métropolitain du 8 novembre 2021

Pour le Président
Le Vice-Président délégué,

Christian GATARD.

TPF ingénierie
Dpt Procédures Réglementaires et Foncières

INGENIERIE

GLOSSAIRE

A

AEP : Adduction Eau Potable,

C

CHRU : Centre Hospitalier Régional et Universitaire,
CLE : Commission Locale de L'eau,
CATTP : Centre d'Accueil Thérapeutique à Temps Partiel,
CMP : Centre Médico Psychologique,
COPERMO : Comité interministériel de la performance et de la modernisation de l'offre de soins hospitaliers,
CPTS : Centre Psychothérapique de Tours Sud,
CPU : Clinique Psychiatrique Universitaire,

D

DOO : Document d'Orientations et d'Objectifs,

E

EDF : Electricité de France,
EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes,
ENR : Energies Renouvelables,
EU : Eaux Usées,

G

GES : Gaz à Effet de Serre,

I

IFPS : Institut de Formation des Professions de Santé,
INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques,

N

NHC : Nouvel Hôpital Clocheville,
NHT : Nouvel Hôpital Trousseau,

P

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
PAGD : Plan d'Aménagement et de Gestion Durable,
PLU : Plan Local d'Urbanisme,
PPR : Plan de Prévention des Risques,

S

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau,
SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale,
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux,
SDI : Schéma Directeur Immobilier,
SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires,
SRCAE : Schéma Régional Climat Air-Energie,
SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique,
SUP : Servitude d'Utilité Publique,

U

UCP : Unité Centrale de Production

Z

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique,
ZSC : Zone Spéciale de Conservation,
ZPS : Zone de Protection Spéciale.

SOMMAIRE

I - DIAGNOSTIC DU SITE, OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE 5

I.1 - CONTEXTE DE L'OPERATION : LE CENTRE HOSPITAL REGIONAL ET UNIVERSITAIRE DE TOURS 5

I.1.1 - UN CHRU SUR PLUSIEURS SITES GEOGRAPHIQUES 5

I.1.2 - UN BESOIN DE REORGANISATION DU CHRU 5

I.1.2.1 - DISPERSION DES SITES 5

I.1.2.2 - ADAPTATION DES INFRASTRUCTURES AUX ACTIVITES 6

I.2 - CARACTERISTIQUES DU SECTEUR D'ETUDE 6

I.2.1 - LE SITE HOSPITALIER TROUSSEAU, SUR LES COMMUNES DE CHAMBRAY-LES-TOURS ET SAINT-AVERTIN 7

I.2.2 - L'ENVIRONNEMENT NATUREL 7

I.2.3 - L'ENVIRONNEMENT HUMAIN 9

II - LE PROJET ET LE PLU 11

II.1 - LE PROJET 11

II.1.1 - PRESENTATION DU PROJET 11

II.1.2 - INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT 12

II.2 - RAPPEL DE L'INTERET GENERAL DU PROJET VIA SES OBJECTIFS 13

II.3 - EXPOSE DES MOTIFS DE LA MISE EN COMPATIBILITE 13

III - LES PIECES MODIFIEES AU PLU DE CHAMBRAY-LES-TOURS 15

III.1 - LES CHANGEMENTS APPORTES 15

III.1.1 - PLAN DE ZONAGE 15

III.1.2 - REGLEMENT 15

III.1.3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) 15

III.2 - LES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU 16

III.2.1 - L'EXTENSION DE LA ZONE US ET SA JUSTIFICATION 16

III.2.2 - LA MODIFICATION DU REGLEMENT DU SECTEUR US ET SA JUSTIFICATION 16

III.2.3 - LE DEPLACEMENT DE L'ESPACE BOISE SUR L'OAP 1 ET SA JUSTIFICATION 19

III.2.4 - LA MODIFICATION DES PERIMETRES DES CŒURS D'ILOT A RECOMPOSER DE L'OAP 4 ET SA JUSTIFICATION 19

III.3 - L'EVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES DANS LE PERIMETRE DU PROJET NHT 19

IV - ARTICULATION DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES REGLES D'URBANISME ET LES PLANS ET PROGRAMMES 20

IV.1 - COMPATIBILITE DU PLU MIS EN COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DE L'AGGLOMERATION TOURANGELLE 20

IV.2 - COMPATIBILITE DU PLU MIS EN COMPATIBILITE AVEC LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE 22

IV.3 - COMPATIBILITE DU PLU MIS EN COMPATIBILITE AVEC LES PPR 23

IV.4 - COMPATIBILITE DU PLU MIS EN COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE 23

IV.5 - COMPATIBILITE DU PLU MIS EN COMPATIBILITE AVEC LE SAGE CHER AVAL 24

IV.6 - COMPATIBILITE DU PLU MIS EN COMPATIBILITE AVEC LE SRADDET 24

IV.7 - COMPATIBILITE DU PLU MIS EN COMPATIBILITE AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD) DU PLU 26

I - DIAGNOSTIC DU SITE, OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE

I.1 - CONTEXTE DE L'OPERATION : LE CENTRE HOSPITAL REGIONAL ET UNIVERSITAIRE DE TOURS

I.1.1 - UN CHRU SUR PLUSIEURS SITES GEOGRAPHIQUES

Le Centre Hospitalier Régional et Universitaire de Tours (CHRU) est réparti sur un ensemble de 9 sites – essentiellement sur 5 lieux géographiques (Trousseau, Bretonneau, Clocheville, Ermitage et CPU) – complété de petites structures psychiatriques extrahospitalières :

- Deux sites en centre-ville de Tours :
  - Hôpital Bretonneau qui regroupe presque la moitié des lits de court séjour et les lits d'un secteur de psychiatrie,
  - Hôpital pédiatrique Gatien de Clocheville qui rassemble les activités pédiatriques.
- Un site sur les communes de Saint-Avertin et de Chambray-lès-Tours comportant 4 activités :
  - Hôpital Trousseau qui regroupe 40 % des lits de court séjour,
  - Le Logipôle qui dessert l'ensemble des structures du CHRU,
  - Centre Psychothérapique de Tours Sud (CPTS) avec les lits de 2 secteurs de psychiatrie. Ce site est situé sur la même emprise foncière que le précédent, en sa partie Nord,
  - Institut de Formation des Professions de Santé (IFPS) implanté à côté du site de Trousseau, à proximité immédiate, sur la commune de Chambray-lès-Tours.
- Des sites de moindre importance, dispersés :
  - Hôpital de l'Ermitage qui abrite exclusivement des lits de soins de suite et d'EHPAD, situé à Tours, côté nord, sur la bordure nord de la Loire,
  - Clinique Psychiatrique Universitaire (CPU). Elle abrite des lits de psychiatrie correspondant à un secteur et à une unité adolescents et les activités universitaires. Elle est localisée sur la commune de Saint-Cyr-sur-Loire,
  - Blanchisserie située en zone industrielle, sur la commune de Joué-lès-Tours.

Ces sites principaux sont complétés de divers petits sites annexes (CMP, CATTP) répartis dans l'agglomération tourangelle, les activités de Psychiatrie de jour se trouvant réparties sur l'ensemble de l'agglomération.

Aujourd'hui, les trois sites principaux (Bretonneau, Trousseau et Clocheville) accueillent des urgences, et sont dotés de plateaux techniques comprenant des blocs opératoires et des secteurs soins critiques.

I.1.2 - UN BESOIN DE REORGANISATION DU CHRU

I.1.2.1 - Dispersion des sites

Une des caractéristiques principales du CHRU est son implantation sur un nombre important de sites, de poids relatifs très différents au regard de la taille du CHRU de Tours.

Pour les activités de soins avec hospitalisation complète, la taille critique au niveau capacitaire n'est pas toujours atteinte, avec un niveau de qualité qui n'est plus adapté à notre époque, en particulier pour les sites de Trousseau et Clocheville.

Pour Clocheville, l'existence d'un hôpital spécifiquement pédiatrique sur un site particulier trouve encore moins de raisons du fait du transfert nécessaire de toute la néonatalogie à proximité de la maternité à l'hôpital Bretonneau, de la non-conformité et de l'inadaptation d'une part importante de ses bâtiments obligeant à des travaux très contraignants et du grand nombre de contraintes urbaines pesant sur le site.

La réalisation du projet permet d'engager une réorganisation profonde du CHRU, qui conduit, dans la première phase du projet à l'horizon 2026, à la fermeture de 3 sites : Clocheville, l'Ermitage et la CPU en regroupant sur

Bretonneau l'ensemble des activités mère-enfant, et en modernisant significativement le site Trousseau avec la démolition de l'IGH, coûteux en exploitation et inadapté aux organisations actuelles, pour regrouper dans un bâtiment moderne l'ensemble des activités de plateau technique et une majorité des activités chirurgicales et en y regroupant les activités de psychiatrie.

Le projet de restructuration par regroupement des activités cliniques porté par le CHRU de Tours a fait l'objet d'un examen devant le comité de la performance et de la modernisation de l'offre de soins hospitaliers (COPERMO) le 20 avril 2017 et a fait l'objet d'un avis favorable et d'une décision d'engagement communiquée par le ministre de la santé le 27 avril 2017 à l'établissement.

I.1.2.2 - Adaptation des infrastructures aux activités

Le confort hôtelier proposé ne correspond plus, pour une part des secteurs, aux demandes de la patientèle : proportion de chambres individuelles, équipement des cabinets de toilettes, surfaces des chambres. En outre, l'ergonomie des locaux ne correspond plus aux attentes des personnels : défaut de lumière naturelle dans de nombreux locaux de la Tour du site Trousseau.

Les bâtiments conçus il y plus de 25 ans sont assujettis à ces deux dernières problématiques.

L'implantation des bâtiments et infrastructures résulte de la recherche d'un fonctionnement optimal pour l'hôpital tout en respectant au maximum l'environnement humain et urbain ainsi que les enjeux écologiques mis en avant dans le cadre du prédiagnostic réalisé par Biotope en 2019.

En conséquence, dans la perspective d'améliorer son efficience, l'établissement a fixé parmi ses priorités le regroupement des plateaux techniques. Le projet permet de passer de 6 ensembles de blocs opératoires à 3 ensembles (2 à Bretonneau et 1 à Trousseau).

I.2 - CARACTERISTIQUES DU SECTEUR D'ETUDE

Localisé en partie Nord de la commune de Chambray-lès-Tours, et en limite de la commune de Saint-Avertin, le site du projet s'étend sur environ 10 ha.

Il est bordé par le CHRU au Nord dont le centre de consultation et la Tour et au Sud par l'avenue de la République.



I.2.1 - LE SITE HOSPITALIER TROUSSEAU, SUR LES COMMUNES DE CHAMBRAY-LES-TOURS ET SAINT-AVERTIN

Le site de Trousseau représente 40 ha avec d'importantes disponibilités foncières résiduelles. Il devrait être dans le futur directement desservi par une extension de la ligne de Tramway actuelle, avec intégration de l'arrêt du tramway dans le projet.

Le site est organisé autour d'un bâtiment Tour (conçu dans les années 70 et livré en 1980) de 16 étages relevant des bâtiments IGH (Immeuble de Grande Hauteur) avec toutes les contraintes relatives à ce classement.

Le bâtiment a été complété dans les années 90 par un bâtiment Extension raccordé jusqu'au niveau 4 de la Tour par des galeries à chaque étage.

Le bâtiment Tour offre une surface approximative de 3 500 m² par niveau avec un rendement de surface médiocre, du fait qu'il y ai beaucoup de circulations générales.

L'organisation des unités propose en moyenne environ 35% de chambres individuelles et ne dispose pas, en général, de douches dans les cabinets de toilette. De nombreuses chambres individuelles offrent une surface inférieure à 14 m² utiles. La trame et la conception architecturale de la tour ne permet pas d'envisager d'organiser efficacement et selon les standards actuels un ensemble d'unité de 28 lits avec un nombre correct de chambres individuelles et l'équipement en cabinet de toilette aujourd'hui attendus.

Les activités relevant du plateau technique sont très dispersées :
- Imagerie sur 3 niveaux dont un ensemble subdivisé lui-même en 3 entités,
- 4 secteurs de bloc opératoires et activités interventionnelles,
- 5 sites de soins critiques.

Le site Trousseau intègre également :
- Un pôle logistique de plus de 10 000 m² équipé d'équipements modernes regroupant l'unité centrale de production (UCP), la pharmacie et les magasins généraux (Logipôle),
- Un bâtiment moderne d'archives de 9 000 m²,
- Un bâtiment de psychiatrie de 9 500 m² de 174 lits et places,
- Un bâtiment Institut de Formation des Professions de Santé datant des années 1970 d'un peu plus de 9 000 m².

I.2.2 - L'ENVIRONNEMENT NATUREL

• Milieu physique

Le secteur d'étude se situe entre 80 et 86 m NGF avec une pente faible en direction du Nord.

Le Nouvel Hôpital Trousseau (NHT) est situé sur le plateau constitué de marnes et calcaires du sannoisien.

Le site se trouve en zone 2 de sismicité faible.

• Patrimoine naturel

Périmètres de protection règlementaire

Les zones Natura 2000 les plus proches sont la ZSC *La Loire de Candes Saint Martin à Mosnes* (FR2400548) à 5,7 km au nord et la ZPS *Vallée de Loire d'Indre et Loire (*FR2410012) à 5,7 km au nord, et sans continuité d'habitats avec ces espaces. Le projet n'est donc pas susceptible d'affecter de manière significative ces sites Natura 2000.
Les ZNIEFF les plus proches sont :
- la ZNIEFF de type I 240009725 *Parc et coteaux de Veretz*, à 6,5 km à l'est,

- la ZNIEFF de type I 240009700 *Ilots et grèves à sternes de l'agglomération tourangelle*, à 5,5 km au nord,
- la ZNIEFF de type II 240031295 *Loire tourangelle*, à 5,5 km au nord.

Parmi les sous trames écologiques identifiées dans le Schéma Régional de Cohérence Écologique du Centre-Val de Loire, aucune ne traverse le site. Seule la sous trame des lisières et pelouses sèches sur sols calcaires passe à proximité.

Habitats et espèces caractéristiques du site

Biotope a réalisé un prédiagnostic environnemental en octobre 2019. Les informations ci-dessous sont tirées de leur rapport.

Le site est composé de prairie mésophile, prairie mésophile avec arbres, pelouses de parcs, parterres de fleurs avec arbres, routes et chemins, parkings, bâtiments, maisons, jardins, et zone privée non accessible.

Suite à l'ensemble des analyses (Habitats, Flore), aucune zone humide n'a été identifiée comme caractéristiques d'une zone humide par le critère végétation au titre de la Réglementation du Conseil d'Etat du 22 février 2017 sur le site de projet.

Aucune flore protégée n'est présente sur le site de projet.

Des espèces de chiroptères ont été contactées sur le site de projet, dont l'oreillard indéterminé, la pipistrelle commune, la pipistrelle de Kuhl, et le groupe des Sérotine commune/noctules.
Les secteurs du site de projet constituent un enjeu arboricole faible.

- **Patrimoine**

Le projet n'est concerné par aucun périmètre de site inscrit ou classé au titre des sites et monuments naturels ou des monuments historiques.

- **Paysage**

Le site du projet appartient à l'unité paysagère *le Val de Loire* et plus particulièrement à l'agglomération tourangelle.

Les enjeux liés à cette entité sont les suivants :
- La protection des lieux les plus significatifs d'une identité patrimoniale,
- L'aménagement des paysages pour un développement durable,
- La conception de nouveaux paysages qui perpétuent l'esprit des lieux en s'inscrivant dans la continuité du territoire.

Le site objet du présent dossier n'est concerné par aucun enjeu spécifique.

Depuis le site, compte tenu de la topographie plane du terrain, les vues sont limitées aux quartiers environnants situés à l'Ouest, à l'Est, et au Sud du site, à la végétation bordant le site et aux bâtiments imposants du CHRU au Nord.

Les perceptions visuelles éloignées sont aussi limitées de par la topographie et la végétation environnante.

L'environnement paysager peut être caractérisé d'essentiellement artificialisé en partie Est, tout en soulignant tout la présence d'une zone de boisement en partie Sud-Est, et de boisé en partie Ouest.

- **Risques naturels**

La commune n'est couverte par aucun plan de prévention des risques naturels.

Le site du projet se situe :
- pour partie en secteur d'aléa retrait / gonflement des argiles moyen,
- hors zone de risque mouvements de terrain,
- hors zone de risque inondation,
- hors zone de risque feu de forêts.

I.2.3 - L'ENVIRONNEMENT HUMAIN

- **Situation démographique de la commune de Chambray-lès-Tours**

La commune de Chambray-lès-Tours s'étend sur une surface de 19,4 km², et son territoire est délimité par les communes :
- de Tours et de Saint-Avertin au nord,
- de Larçay et d'Esvres à l'est,
- de Veigné au sud,
- de Joué-Lès-Tours à l'ouest.

Le site du projet se trouve sur le site de l'Hôpital Trousseau, au nord du territoire communal, en limite avec la commune de Saint-Avertin.

La commune de Chambray-lès-Tours comptait, **en 2017, 11 578 habitants**. La densité de population communale est de 596,8 habitants/km², soit largement supérieure à la densité de population départementale (99 habitants/km²).
La population communale a fortement augmenté depuis 1968 (3 126 habitants seulement en 1968), notamment grâce à son solde migratoire positif entre 1968 et 1999 et 2012 à 2017, également associé à un solde naturel positif à partir de 1968.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012	2012 à 2017
Variation annuelle moyenne de la population en %	8,8	3,8	1,3	2,5	0,5	0,1	1,4
due au solde naturel en %	*1,6*	*0,9*	*0,7*	*0,5*	*0,6*	*0,3*	*0,0*
due au solde apparent des entrées sorties en %	*7,3*	*3,0*	*0,7*	*2,0*	*-0,1*	*-0,2*	*1,4*
Taux de natalité (‰)	21,7	14,1	11,9	12,3	12,6	9,9	9,6
Taux de mortalité (‰)	6,1	5,3	5,3	6,9	6,6	7,0	9,5

Variation de la population de Chambray-lès-Tours
Source : INSEE, dossier complet

En comparant la population par grande tranche d'âges, il apparait que la population de Chambray-lès-Tours vieillit, avec une diminution des classes d'âges 15-29 ans, 30-44 ans et 45-59 ans entre 2012 et 2017 et une augmentation des classes d'âges 60-74 ans et 75 ans ou + entre 2012 et 2017.

L'économie est à la hausse sur ce territoire, avec un indicateur de concentration de l'emploi sur le territoire communal de 268,8 en 2017, contre 253,3 en 2012 et 232,7 en 2007. Le territoire peut être considéré comme un pôle d'emploi, le nombre d'emplois proposés localement étant plus important que le nombre d'actifs qui y résident et qui y ont un emploi. Le nombre d'emploi augmente progressivement depuis 2007.

- **Occupation du sol**

Le site d'étude présente un caractère artificiel, dominé par une occupation du sol urbaine ou industrielle.

Il est constitué par les bâtiments de l'hôpital, les parking visiteurs P1 et P2, un parking plus petit en partie ouest, l'hélistation de l'hôpital et des espaces verts notamment à l'ouest et au sud-est du site.

Il s'insère dans un secteur bâti pavillonnaire de niveau R+1 dont l'hôpital actuel est le point culminant, marquant ainsi fortement le paysage local.

Cet espace urbanisé est limité au sud par l'Avenue de la République et par des lotissements au nord, à l'est et à l'ouest. L'autoroute A10 est située à 400 m à l'ouest du site du NHT (péage de Chambray).

Des espaces boisés sont présents au sud-est et en partie ouest de la zone d'étude. Une végétation anthropique est bien présente en pourtour des constructions et en alignement le long des voies.

- **Accessibilité / Voirie**

Le site du projet est accessible par l'avenue de la République. Cette route à 2x2 voies de circulation, qui se transforme en 2x1 voie + 2x1 voie de bus d'environ 14 m de large traverse la partie nord de la commune d'est en ouest. La vitesse de circulation est limitée à 50 km/h.

Le site bénéficie d'un accès direct sur cette route en partie sud.

Des trottoirs bilatéraux sont présents sur cette avenue. Un trottoir unilatéral est présent sur la voie d'accès principale au site Trousseau. Des cheminements piétons sont présents sur tout le site Trousseau, afin d'accéder aux parkings et aux bâtiments.

- **Réseaux**

Les réseaux (AEP, assainissement pluvial, EU EDF, …) sont présents dans la zone d'étude.

Il est précisé que le réseau d'eau potable longe l'avenue de la république, la rue Jacques Monod et la rue Felix Dujardin et un réseau d'eau pluviale traverse le site.
Le réseau assainissement longe l'avenue de la république, la rue Jacques Monod et la rue Felix Dujardin.

II - LE PROJET ET LE PLU

II.1 - LE PROJET

II.1.1 - PRESENTATION DU PROJET

Le Centre Hospitalier Régional Universitaire de Tours envisage la construction de plusieurs bâtiments sur le site de Trousseau (de 40 hectares) situé sur les communes de Chambray-lès-Tours et de Saint-Avertin, à l'horizon 2040.

Ce schéma directeur immobilier comporte les projets suivants :

- Le bâtiment NHT (Nouvel Hôpital Trousseau) : construction d'un bâtiment d'accueil de patients adultes d'une capacité de 576 lits et places complétée des activités de plateau technique et chirurgicales (76 000 m²) :
  - **les Urgences adultes et une hélistation en toiture (Urgences adultes, Unité d'hospitalisation de courte durée, Centre d'accueil et de crise, Service mobile d'urgences et de réanimation, Unité médico-judiciaire, Institut médico-légal) ;**
  - **un plateau technique opératoire et ambulatoire ;**
  - **des soins critiques de réanimation médico-chirurgicale ;**
  - **un plateau d'imagerie ;**
  - **la stérilisation centrale ;**
  - **les unités d'hospitalisation, reprenant l'ensemble des services actuels de Trousseau, ainsi que les services du pôle Tête et Cou en provenance de Bretonneau ;**
- Le bâtiment Biologie : construction d'un bâtiment regroupant toutes les activités de Biologie (12 000 m²) ;
- Le bâtiment NHC de Pédiatrie (Nouvel Hôpital Clocheville) : construction d'un bâtiment dédié à la Pédiatrie, les Hospitalisations et les Consultations (20 000 m²).

A ces trois projets, dont la maîtrise d'œuvre a été confiée au groupement piloté par AIA Architectes, devraient s'ajouter les projets suivants :

- une nouvelle unité de production alimentaire permettant les productions de repas pour le CHRU de Tours comme pour la ville de Tours (sous maîtrise d'ouvrage d'un groupement d'intérêt public dédié),
- un bâtiment de recherche en biologie (sous maîtrise d'ouvrage du rectorat Centre Val-de-Loire),
- un nouveau bâtiment d'accueil de psychiatrie, qui lui permettra de se regrouper en un ensemble unique à la mesure des prises en charge, qui demeurent complétées par les structures ambulatoires de ville.

A ce jour, seuls les projets NHT et NHC ont été validés par les instances nationales de validation de projets immobiliers hospitaliers (COPERMO) et ce dossier concerne ces deux projets, situés sur la commune de Chambray-lès-Tours. Ces projets sont envisagés pour l'horizon 2026.

Pour la conception des nouveaux bâtiments, le CHRU souhaite concilier la recherche d'une meilleure qualité de vie et la préservation de l'environnement. Il s'agit d'une démarche volontaire dans laquelle le CHRU s'engage. 14 cibles sont définies par l'association HQE®. Le CHRU a choisi de se fixer des objectifs allant au-delà de la réglementation en vigueur et s'engage ainsi résolument en faveur de l'environnement, sur les cibles suivantes :

- Relation du bâtiment avec son environnement immédiat ;
- Chantier à faible impact environnemental ;
- Maintenance et pérennité des performances environnementales ;
- Qualité sanitaire de l'eau ;
- Gestion de l'énergie ;
- Gestion des déchets d'activité ;
- Confort hygrothermique ;
- Qualité sanitaire des espaces ;
- Qualité sanitaire de l'air.

Il s'agit d'associer l'ensemble des acteurs du projet dans une démarche globale de qualité. Celle-ci est basée sur une approche en coût global, financier et environnemental, des bâtiments : de la conception au chantier, puis de l'usage et l'exploitation jusqu'à leur fin de vie.

II.1.2 - INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Milieu physique		
Qualité de l'air	**0**	Rejets dans l'air possible en phase chantier. Impact non significatif en phase exploitation en termes de répartition.
Topographie / Géologie	**0**	Impact nul. Le projet s'inspirera de la topographie du site pour limiter au maximum les mouvements de terre. La nature des matériaux sera prise en compte dans la conception du projet.
Hydrogéologie	**0**	Toutes les précautions seront prises lors de la phase travaux pour ne pas engendrer de pollution. Les eaux de ruissellement seront renvoyées vers le réseau d'eau pluviale existant au niveau du site.
Ambiance sonore	**0**	Le projet en tant que tel n'est pas susceptible de modifier significativement l'ambiance sonore du secteur, déjà influencée par l'avenue de la République, l'avenue de la Branchoire et la E60 à proximité.
Milieu biologique		
Faune	**0**	Impact non significatif. Faible dérangement possible lié au chantier. Des mesures relatives à la protection de la faune seront mises en place le cas échéant pendant la phase chantier.
Flore	-	Des sujets de l'espace non bâti à préserver au sens de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme situé à l'ouest du projet seront abattus ; Cet espace sera intégralement restitué en limites ouest et en limite est du site pour une surface équivalente et des plantations seront réalisées.
Milieu humain		
Population	**++**	L'offre d'un hôpital plus performant s'adressera aux habitants de Chambray-lès-Tours mais également à ceux des communes voisines.
Milieu hospitalier	**++**	La réorganisation du CHRU sur deux sites au lieu de cinq permettra le regroupement des plateaux techniques. Le projet répond à l'objectif de création d'un hôpital universitaire moderne, connecté, qui favorise les parcours et l'ambulatoire.
Agriculture	**0**	Aucune exploitation agricole ni parcelle cultivée n'est concernée par le projet.
Voirie et trafic	**0**	L'impact sur le trafic sera lié aux urgences et à la fréquentation de l'hôpital restructuré, prenant également en compte le report modal lié à l'arrivée du tramway. Des parkings sont déjà présents dans l'enceinte du CHRU site Trousseau. De nouveaux parkings seront créés, dont 1 parking de 800 places en sous-sol, afin d'améliorer le fonctionnement du site et répondre aux besoins actuels et futurs.

Bâti	+	Suppression de l'immeuble de grande hauteur présent sur le site Trousseau. Reconstruction d'un hôpital moderne.
Réseaux	+	Branchement sur les réseaux existants.
Paysage et occupation du sol	+	Le projet permettra de densifier le site Trousseau sans étalement urbain. Il permettra de créer un ensemble hospitalier moderne, avec du bâti homogène et des espaces verts, notamment sur le parvis de l'hôpital.
Patrimoine	0	L'insertion du projet dans son environnement urbain a été soignée et le projet n'a aucune incidence sur les éléments patrimoniaux proches.

II.2 - RAPPEL DE L'INTERET GENERAL DU PROJET VIA SES OBJECTIFS

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

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

II.3 - EXPOSE DES MOTIFS DE LA MISE EN COMPATIBILITE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chambray-lès-Tours a été approuvé le 18 septembre 2013 et a fait l'objet d'une révision allégée le 8 décembre 2016.

Le projet se situe en zone US et UDa du règlement du PLU de Chambray-lès-Tours.
La zone US est dédiée aux équipements hospitaliers et leurs annexes ainsi qu'aux établissements exerçant leur activité dans les secteurs de la santé et de l'action sociale. Si elle est divisée en plusieurs sous-secteurs, la zone US « stricte » correspond à l'hôpital actuel de Tours sur le site Trousseau.
La zone UD correspond à une zone urbaine mixte qui couvre les espaces urbains mixtes bordant l'avenue de la République et la route de Bordeaux et desservis par le réseau urbain de bus.

Aucun espace boisé classé ni aucun emplacement réservé n'est présent dans la zone concernée par le projet, mais le site est concerné par un espace non bâti à préserver au sens de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Conclusion

L'analyse du PLU de la commune de Chambray-lès-Tours révèle que le projet de construction de nouveaux bâtiments sur le site Trousseau est cependant incompatible avec le PLU :

- **le projet se trouve en zones urbaines US dédiée aux équipements hospitaliers et leurs annexes ainsi qu'aux établissements exerçant leur activité dans les secteurs de la santé et de l'action sociale, et UDa qui correspond à une zone urbaine mixte qui couvre les espaces urbains mixtes bordant l'avenue de la République et la route de Bordeaux et desservis par le réseau urbain de bus,**
- **aucun emplacement réservé ne sera remis en cause par le projet,**
- **aucun Espace Boisé Classé n'est présent sur le site du projet mais un espace arboré protégé au PLU entant qu'espace non bâti à préserver est présent sur le site et impacté par le projet (voir ci-dessous),**
- **le projet n'est pas compatible avec le zonage du PLU pour les raisons suivantes[1] :**
  - **Trois parcelles ou parties de parcelles comprises dans l'emprise du projet sont situées en zone UDa,**
  - **Le projet impacte par ses aménagements et constructions l'espace arboré protégé au PLU entant qu'espace non bâti à préserver au sens de l'article L151-19 du code de l'urbanisme situé à l'Ouest du périmètre de projet.**
- **le projet n'est pas compatible avec le règlement de la zone US pour les raisons suivantes :**
  - **Le règlement de la zone US est contradictoire avec le règlement d'assainissement de la Métropole sur la définition du débit de fuite des eaux pluviales. Le règlement de la zone US définit un débit de fuite de 1L/s/ha, contre 3L/s/ha pour le règlement d'assainissement de la Métropole,**
  - **Le projet ne respecte pas le recul minimum des plantations par rapport aux constructions équivalant à leur hauteur à maturité.**
- **Le projet n'est pas compatible avec l'OAP 1 :**
  - **Un élément concerné par l'objectif de « valorisation du socle de base de la TVB » de l'OAP 1 relative à la trame verte et bleue communale se situe dans l'emprise du projet.**
- **Le projet n'est pas compatible avec l'OAP 4 :**
  - **Deux cœurs d'îlot à recomposer sont situés dans l'emprise du projet.**

Les dispositions d'urbanisme en vigueur constituant un obstacle à la recevabilité du dossier, il convient en conséquence de mettre en compatibilité le PLU de Chambray-lès-Tours avec le projet de construction de nouveaux bâtiments sur le site Trousseau, en application de l'article L. 153-54 du Code de l'Urbanisme.

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :
1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;
2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont 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 l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

Les conditions d'application de l'article L. 153-54 du Code de l'Urbanisme font l'objet de l'article R. 153-15 du même code.

[1] Il apparait nécessaire de prévoir une hauteur maximale des constructions en cohérence avec le projet, soit une hauteur maximale de 20 m dans une bande de 100 m depuis l'axe de l'avenue de la République, et une hauteur maximale de 30 m au-delà.
Il apparait nécessaire aussi de compléter et préciser la règle en matière de stationnement afin d'interdire la construction d'un parking silo et d'imposer un stationnement en sous-sol d'au moins 800 places en cohérence avec le projet.
Le règlement de la zone US doit prévoir les prescriptions qui vont s'appliquer aux éléments et espaces verts à préserver identifiés au sens de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

III -LES PIECES MODIFIEES AU PLU DE CHAMBRAY-LES-TOURS

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chambray-lès-Tours a été approuvé le 18 septembre 2013, modifié les 26 mars 2015 et 07 juillet 2016, mis en compatibilité les 26 février 2015 et 21 mai 2015, et a fait l'objet d'une révision allégée approuvée le 08 décembre 2016. Une procédure de modification est en cours, engagée par délibération du conseil métropolitain le 23 septembre 2019.

Dans le cadre de la mise en compatibilité, quatre pièces du Plan Local d'Urbanisme seront modifiées : le plan de zonage du secteur, le règlement, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 *Conforter la trame verte et bleue communale* et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 *L'avenue de la République – séquence ouest.*

III.1 - LES CHANGEMENTS APPORTES

III.1.1 - PLAN DE ZONAGE

Afin de remplir les objectifs de Tours Métropole Val de Loire, il convient d'agrandir la zone US à l'intégralité du foncier détenu par l'hôpital et de restructurer un espace non bâti à préserver au sens de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, en conservant la surface actuelle de cet espace non bâti.

La zone US est étendue aux parcelles AR n° 63 et 64 (actuellement classée en zone UDa) et à la partie sud-ouest de la parcelle AR n°182.

L'espace non bâti à préserver au sens de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme situé à l'ouest du site sera intégralement reconstitué en espace arboré à protéger au sens de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, en limites est et ouest du site le long des rue J. Monod et F. Dujardin et pour une superficie équivalente, soit environ 4 000 m² à l'est et 4 000 m² à l'ouest, en complément des 1 600 m² d'espace non bâti à préserver conservés en limite sud-est.

Le document graphique, plan général de zonage, fait apparaître ce nouveau secteur US et la restructuration de l'espace non bâti à préserver en espace arboré à protéger au sens de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.
La pièce P2 du PLU en vigueur relative au découpage du secteur Nord-Ouest, à l'échelle 1/2 500 reportera également ces changements.
La pièce P3 du PLU en vigueur relative au découpage du secteur Nord-Est à l'échelle 1/2 500 reportera également ces changements.
La pièce P6 du PLU en vigueur relative au découpage du secteur de diversité sociale, à l'échelle 1/5 000 reportera également ces changements.

III.1.2 - REGLEMENT

Les articles 2, 4, 10, 12 et 13 du règlement de la zone US du PLU seront modifiés.

III.1.3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

L'OAP 1 « Conforter la trame verte et bleue communale » est modifiée par la suppression de l'espace non bâti à préserver portant l'objectif de « valorisation du socle de base de la TVB » et la création d'espaces boisés protégés portant le même objectif, d'une superficie équivalente en limites ouest et est de la future extension de l'hôpital Trousseau en contrepartie.
Ces espaces boisés protégés sont représentés sur la carte relative à l'OAP 1 sous la même symbologie que ceux supprimés.
Les modifications concernent aussi le réajustement du périmètre de composition du projet urbain afin d'extraire les parcelles AR 63 et 64, ainsi que la partie sud-ouest de la parcelle AR 182 constituant les 2 logements de fonctions du CHRU.

L'OAP 4 « L'avenue de la République – séquence Ouest » est modifiée par la modification des périmètres de « cœur d'îlot à recomposer » situés en partie ouest du site du CHRU (au niveau des deux logements de fonction, en bordure de la rue Jacques Monod) et à l'ouest de l'entrée du site du CHRU et la création de périmètres d'espaces non bâtis à préserver et d'espaces arborés à protéger au sens de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme à l'ouest et à l'est du site.

III.2 - LES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

III.2.1 - L'EXTENSION DE LA ZONE US ET SA JUSTIFICATION

La construction de nouveaux bâtiments sur le site Trousseau nécessite le reclassement de deux parcelles et d'une partie de parcelle actuellement classées en zone UDa en zone urbaine spéciale US dédiée aux équipements hospitaliers afin de regrouper les activités hospitalières sur deux sites tourangeaux dont le site Trousseau et de permettre une activité hospitalière sur ces deux parcelles.

Ce reclassement est une opportunité immobilière qui vise à renforcer le caractère singulier et dédié du secteur au CHRU.

III.2.2 - LA MODIFICATION DU REGLEMENT DU SECTEUR US ET SA JUSTIFICATION

L'article US 4 et la règle concernant le recul minimum des plantations de l'article 13 ne sont pas compatibles avec le projet.
Les articles 2 et 13 sont modifiés afin de garantir la pérennité des espaces arborés à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
Les articles 10 et 12 sont modifiés afin de garantir une cohérence du projet avec son environnement urbain. Le tableau ci-dessous justifie les modifications.

Articles du règlement	Raison du choix et justification	Conséquence
Article US 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	Le règlement de la zone US ne prévoit pas aujourd'hui de prescriptions pour les espaces verts à préserver identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Il apparait cependant nécessaire, afin de répondre aux exigences de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, de préciser les prescriptions qui vont s'appliquer.	Ajout d'une prescription, comme déjà mentionnée dans le règlement d'autres zones du PLU, soulignant que tout aménagement portant atteinte au caractère paysager ou écologique des espaces arborés à protéger identifiés au sens de l'article L.151-19 peut être refusé.
Article US 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux	Le PLU de Chambray-lès-Tours approuvé le 18 septembre 2013 stipule que tout projet doit respecter les prescriptions de SDAGE et du zonage d'assainissement pluvial. Il définit un débit de fuite vers le réseau public ou vers le réseau naturel ne pouvant dépasser 1L/s/ha. Le règlement du service public des eaux pluviales de Tours Métropole approuvé en décembre 2019 définit un débit de fuite vers le réseau public ou vers le réseau naturel ne pouvant dépasser 3l/s/ha pour une pluie décennale.	L'article sera modifié pour imposer le débit de fuite du zonage d'assainissement de la Métropole, soit 3L/s/ha en zone US strict.

	La présente mise en compatibilité est une opportunité pour mettre en cohérence les deux règlements.	
Article US 10 – Hauteur maximale des constructions	Le règlement ne prévoit pas aujourd'hui de hauteur maximale des constructions. Il est cependant nécessaire d'en ajouter une afin de garantir une cohérence de la façade urbaine le long de l'axe de l'avenue de la République. A noter que le projet respecte déjà cette hauteur maximale.	Créer une hauteur maximale des constructions à 20 m (hors installations techniques en toiture) en zone US, sur une bande de 100 m au niveau du CHRU et de l'avenue de la République, et une hauteur maximale à 30 m hors tout au-delà de la bande de 100 mètres depuis l'axe de l'avenue de la République.
Article US 12 – Obligations imposées en matière d'aires de stationnement	Afin de s'insérer en cohérence avec les constructions avoisinantes, le caractère du quartier et de favoriser le report sur les transports en commun, il a été décidé d'interdire la réalisation de parkings en superstructures. Il est seulement précisé aujourd'hui de façon globale que le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la localisation, la destination et à la taille du projet. Il inclut le stationnement des visiteurs. Et, le nombre de places de stationnement à réaliser est fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet. Compte tenu de l'envergure du projet, et afin de préserver les riverains de nuisances lumineuses, visuelles et auditives, il apparaît nécessaire et opportun de compléter et préciser cette règle en cohérence avec le projet.	L'article est complété afin d'interdire la construction d'un parking silos et d'imposer un stationnement en sous-sol d'au moins 800 places.
Article US 13 – Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	Il est imposé un recul minimum des plantations équivalant à leur hauteur à maturité. La zone US est la seule zone du PLU de Chambray qui comporte cette règle. Dans toutes les autres zones, figure seulement la règle très générale suivante : « *La commune étant concernée de façon répétitive par l'état de catastrophe naturelle liée à la sécheresse, et en l'absence de document supra-communal définissant la localisation exacte,*	La disposition concernant le recul minimum des plantations par rapport aux constructions est supprimée et remplacée par un recul minimum des plantations d'arbres par rapport aux constructions de 9 mètres uniquement.

	l'importante et la nature des risques, il est imposé à titre préventif, un recul de plantation des arbres par rapport aux constructions. » Il est ainsi proposé d'aligner, sur ce point, le règlement de la zone US sur celui des autres zones, ce qui conduit à supprimer la règle qui impose un recul des plantations équivalant à leur hauteur.	
	Le règlement de la zone US ne prévoit pas aujourd'hui de prescriptions pour les espaces verts à préserver identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Il apparait cependant nécessaire, afin de répondre aux exigences de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, de préciser les prescriptions qui vont s'appliquer.	Ajout de prescriptions visant à garantir des espaces arborés protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, selon une strate arborée, tant en termes de hauteurs des sujets à l'âge adulte que de densité de plantations et de choix des essences à privilégier, ainsi que de remplacement des sujets en cas de dépérissement de ceux-ci.

III.2.3 - LE DEPLACEMENT DE L'ESPACE BOISE SUR L'OAP 1 ET SA JUSTIFICATION

La construction de nouveaux bâtiments sur le site Trousseau nécessite le déplacement d'un élément du « socle de base de la trame verte et bleue » identifié dans l'OAP 1.

Cet élément de la trame verte et bleue est constitué d'une prairie arborée, qui est identifié dans l'OAP comme « socle de base de la trame verte et bleue » et non comme un noyau de biodiversité.
De plus, la prairie arborée a été définie à enjeu écologique moyen, estimé par rapport à la présence d'arbres, qui, même s'ils représentent un faible intérêt écologique, représentent un intérêt supérieur aux secteurs de pelouses/prairies.
Seules quatre espèces de chiroptères ont été contactées, ce qui est faible comparé à d'autres secteurs arborés du site.
L'intérêt de cet espace vert réside dans la présence d'arbres bien développés, bien que les essences soient peu intéressantes écologiquement : espèces horticoles comme des prunus, des sapins et des feuillus.

Le déplacement de cet « élément du socle de base de la trame verte et bleue » en limites ouest et est du site permettra de restituer un couloir écologique et noyau de biodiversité. L'espace arboré à protéger au sens de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme créé comprendra des plantations d'arbustes et d'autres essences arborées selon la palette "strate arborée" du document "intérêt général du projet" de cette déclaration de projet.

Le projet nécessite aussi le réajustement du périmètre « faire de la TVB un élément de composition du projet urbain » identifié dans l'OAP 1. En effet, les parcelles AR 63 et 64, ainsi que la partie sud-ouest de la parcelle AR 182 constituant les 2 logements de fonctions du CHRU, sont rattachées au projet du CHRU et non plus au projet urbain de l'avenue de la République.

III.2.4 - LA MODIFICATION DES PERIMETRES DES CŒURS D'ILOT A RECOMPOSER DE L'OAP 4 ET SA JUSTIFICATION

La construction de nouveaux bâtiments sur le site Trousseau nécessite la modification des périmètres de « cœur d'ilot à recomposer » identifiés dans l'OAP 4 et la localisation des périmètres des espaces arborés à protéger à l'ouest et à l'est de l'opération.

Les périmètres de cœur d'îlot à recomposer sont modifiés afin de tenir compte du projet de constructions du CHRU et de la desserte du site.
En effet, le secteur concerné ne constitue pas un ilot en tant que tel mais fait partie intégrante d'un ensemble plus vaste qu'est le CHRU de Tours – site Trousseau.
Cependant, le projet présenté par le CHRU présente une insertion paysagère et urbaine soignée et met en avant de nombreux espaces verts, en cohérence avec les objectifs visés par l'OAP pour les cœurs d'îlots.

De plus, afin d'insister sur ce besoin d'insertion paysagère et d'espèce vert aux abords de l'avenue de la République, les « espaces arborés à protéger » du plan de zonage et de l'OAP1 ont été reportés sur cette OAP.

La modification de ces périmètres n'impacte donc pas les objectifs et principes d'aménagement de l'OAP 4.

III.3 - L'EVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES DANS LE PERIMETRE DU PROJET NHT

Le tableau ci-dessous représente l'évolution des surfaces concernées par la mise en compatibilité :

Zones du PLU	Superficie au PLU en vigueur *sur le secteur de la mise en compatibilité* (en m²)	Superficie au PLU mis en compatibilité *sur le secteur de la mise en compatibilité* (en m²)
UDa	8 399,97	0
US	99 069,03	107 469
Superficie totale de la mise en compatibilité	107 469	107 469

IV - ARTICULATION DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES REGLES D'URBANISME ET LES PLANS ET PROGRAMMES

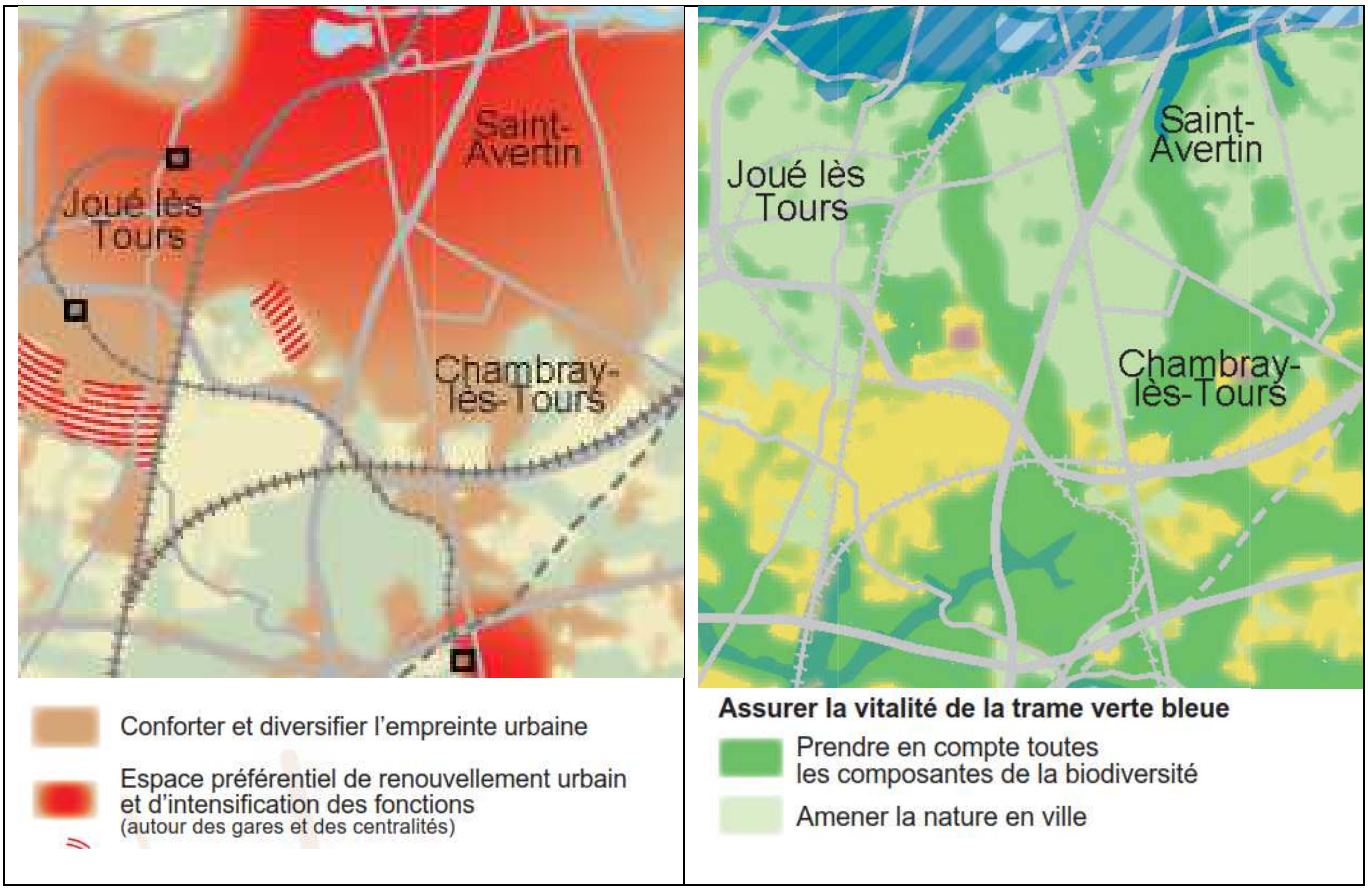
IV.1 - COMPATIBILITE DU PLU MIS EN COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DE L'AGGLOMERATION TOURANGELLE

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'agglomération Tourangelle, a été approuvé le 27 septembre 2013 et exécutoire depuis le 7 décembre 2013.
Sa révision a été prescrite par délibération du 24 mars 2017, suite à l'évolution du périmètre du SMAT, Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle.

- **Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

Le PADD du SCOT identifie au niveau du projet :

- un espace préférentiel de renouvellement urbain, d'intensification des fonctions,
- un enjeu de prise en compte de toutes les composantes de la biodiversité, en partie ouest du site de projet et un enjeu d' « Amener la nature en ville » sur le reste du site.



Aucun réservoir ou noyau de biodiversité n'est identifié au sein du périmètre du projet.
Néanmoins, la partie ouest du site est concernée par un espace de « nature ordinaire », appelé aussi socle de base de la trame verte et bleue.
En milieu urbain ou dans la continuité de l'empreinte urbaine, ils pourront être autorisés à l'urbanisation :

- si le projet renforce la cohérence et/ou la centralité du bourg, ce sera au PLU d'en faire la démonstration ;
- si la localisation du site apporte une plus-value à un projet d'intérêt général (ex. implantation d'un équipement).

Dans tous les cas, les projets devront prendre en compte les éléments qui favorisent la biodiversité du site et pourront faire l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Le projet envisagé inscrit dans le site Trousseau est défini dans le cadre d'un projet d'intérêt général de santé publique, à savoir la construction de nouveaux bâtiments sur le site Trousseau afin de réorganiser le CHRU.
La suppression de l'espace vert situé à l'ouest du site est nécessaire pour la réalisation du projet et le bon fonctionnement de la structure hospitalière. En effet, l'emprise de l'espace de nature ordinaire est positionné dans une zone où l'extension de l'hôpital est projetée.

De plus, l'extension de l'hôpital Trousseau prévoit de préserver des espaces verts, de recréer et renforcer des plantations. La palette végétale sera diversifiée, en termes d'espèces comme de strates végétales, adaptée au contexte local et peu consommatrice d'eau.
Les espèces choisies veilleront à ne pas être allergisantes.

- **Document d'Orientations et d'Objectifs**

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT se décline en cinq grandes orientations qui structurent le projet de territoire :

- La nature, une valeur capitale,
- Faire la ville autrement,
- Atténuer le changement climatique et la vulnérabilité du territoire,
- Changer les pratiques de mobilité,
- Une métropole active pour développer les emplois.

La deuxième orientation *Faire la ville autrement* s'appuie notamment sur les objectifs suivants :

- Un archipel de centralités compactes et articulées, dont la première action est de : *« Conforter la ville déjà là »,*
- Faire grandir la ville de l'intérieur pour moins consommer d'espace, avec comme action *« Donner la priorité au renouvellement urbain »*.

- **Conclusion**

Le projet permis par le PLU mis en compatibilité est compatible avec le SCOT de l'agglomération Tourangelle.

IV.2 - COMPATIBILITE DU PLU MIS EN COMPATIBILITE AVEC LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le périmètre de la mise en compatibilité est concerné par les servitudes d'utilité publique suivante :

- PT1, servitude radioélectrique contre les obstacles et les perturbations électromagnétiques,
- PT2, servitude radioélectrique de protection contre les obstacles,
- T4, servitude aéronautique de balisage,
- T5, servitude aéronautique de dégagement,
- T7, servitude aéronautique de protection contre les obstacles.

La servitude PT1 contre les obstacles et les perturbations électro-magnétiques concerne le centre radioélectrique de Chambray / Les Fossés Blancs.
Le site du projet se trouve pour partie dans un rayon de 1500 m du-dit centre radioélectrique.

Dans cette zone de protection radioélectrique, il est interdit aux propriétaires ou usagers d'installations électriques de produire ou de propager des perturbations se plaçant dans la gamme d'ondes radioélectriques reçues par le centre et présentant pour les appareils du centre un degré de gravité supérieur à la valeur compatible avec l'exploitation du centre, en application de l'article R.30 du Code des postes et des communications électroniques.

La servitude PT2 relative à la protection des centres de réception et d'émission radioélectrique contre les obstacles, concerne le faisceau hertzien Chambray-les-Tours à Amboise.

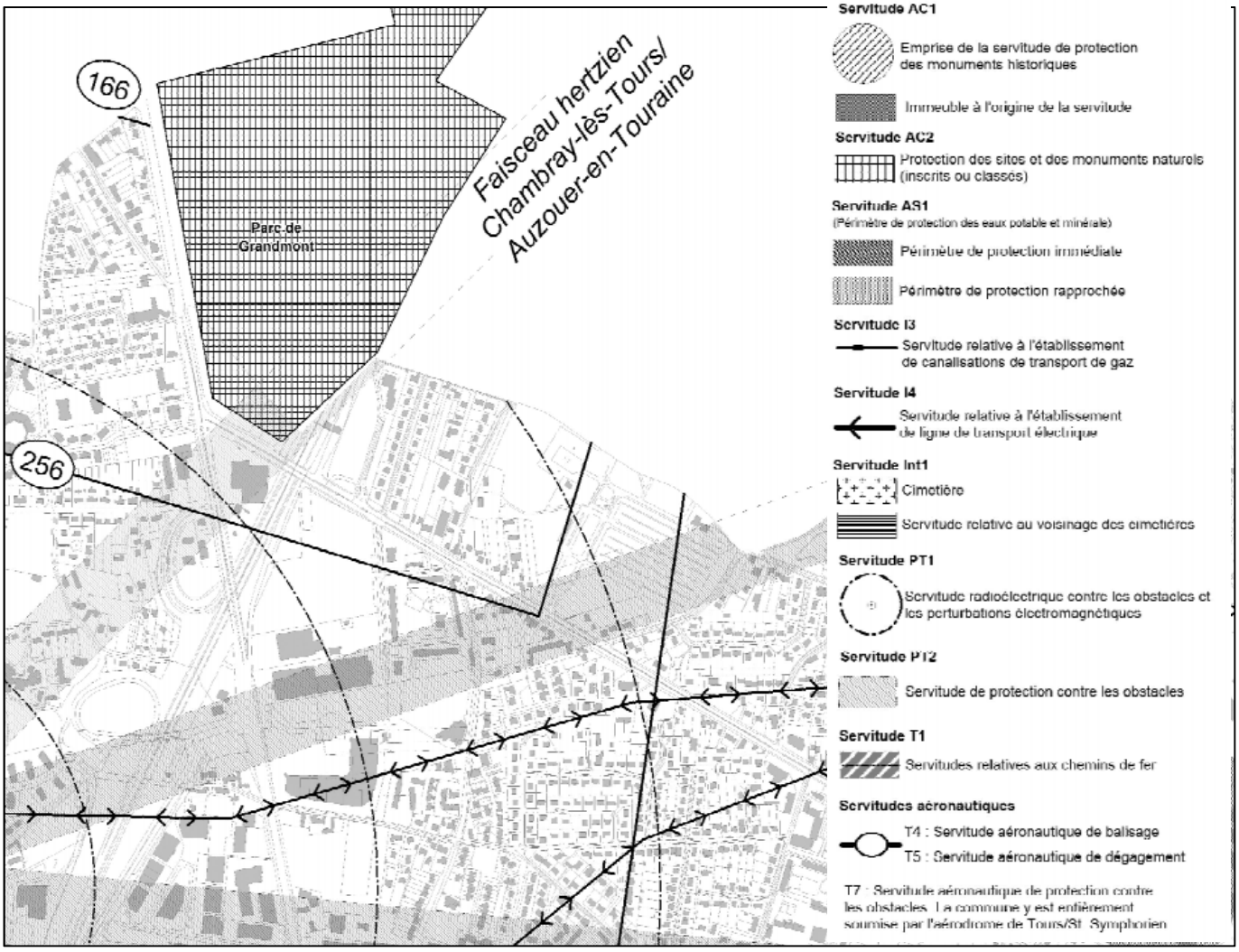
La partie ouest du site se trouve dans la zone spéciale de dégagement de ce centre radioélectrique. Dans ce périmètre, la partie la plus haute des obstacles créés dans ces zones ne devra pas dépasser les cotes fixées sur les plans. Les nouveaux bâtiments construits sur le site Trousseau ne seront pas plus haut que les constructions actuelles, et ne dépasseront donc pas les cotes fixées sur les plans.

Les trois servitudes aéronautiques T4, T5 et T7 concerne l'aérodrome de Tours Saint-Symphorien.

La servitude T4 oblige, en cas de demande de permis de construire, et avant d'entreprendre tous travaux de démolition, réparation, surélévation ou clôture, prévenir deux mois à l'avance, l'Ingénieur en Chef du Service des Bases Aériennes compétent, par lettre recommandée avec avis de réception.
La servitude T5 interdit, dans la zone de dégagement, de créer des obstacles (fixes permanents ou non permanents) susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne. Elle oblige à modifier ou supprimer les obstacles de nature à constituer un danger pour la circulation aérienne ou nuisibles au fonctionnement des dispositifs de sécurité établis dans l'intérêt de la navigation aérienne ou de pourvoir à leur balisage.
La servitude T7 interdit de créer certaines installations déterminées par arrêtés ministériels qui, en raison de leur hauteur, seraient susceptibles de nuire à la navigation aérienne, et ceci en dehors des zones de dégagement.

Les nouveaux bâtiments construits sur le site Trousseau ne seront pas plus haut que les constructions actuelles, et ne constitueront donc pas d'obstacle à la circulation aérienne.
Le projet sera soumis, avant travaux, à l'ingénieur en Chef du service de la base aérienne de Tours Saint-Symphorien.
Aucune modification ne sera apportée à l'exploitation de l'hélistation déplacée par rapport à la situation actuelle, en ce qui concerne l'usage d'aide radioélectrique à la navigation aérienne.

Les contraintes et obligations exercées par les servitudes applicables au site seront respectées et le PLU mis en compatibilité est compatible avec les servitudes d'utilité publique en vigueur.



IV.3 - COMPATIBILITE DU PLU MIS EN COMPATIBILITE AVEC LES PPR

La commune de Chambray-lès-Tours n'est concerné par aucun plan de prévention des risques, naturels ou technologiques.

IV.4 - COMPATIBILITE DU PLU MIS EN COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE

Le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021, adopté le 4 novembre 2015 par le comité de bassin, constitue un document juridique de planification décentralisé, définissant, pour une période de six années, les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau, ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne.

La zone d'étude se situe dans le bassin Loire-Bretagne et dans le sous-bassin Loire Moyenne.

Les principaux problèmes à traiter dans ce sous-bassin concernent la qualité de l'eau avec des mesures prises sur l'assainissement des collectivités et des industries, la lutte contre les pollutions diffuses issues de l'agriculture, les milieux aquatiques avec des mesures prises pour améliorer les milieux aquatiques et les prélèvements avec des mesures prises pour réduire les pressions sur la ressource.

Le PLU mis en compatibilité est compatible avec le SDAGE Loire-Bretagne car cette mise en compatibilité permet la réalisation d'un projet ayant pris en compte ce document et notamment :

- les orientations fondamentales du SDAGE, et notamment le principe de non dégradation des milieux aquatiques,
- le programme de mesures du SDAGE sur le sous-bassin Loire Moyenne concerné,
- les objectifs qualitatif et quantitatif des masses d'eau identifiées par le SDAGE dans la zone d'étude.

Le projet de PLU mis en compatibilité respecte les objectifs du SDAGE Loire-Bretagne. Les eaux de ruissellement seront renvoyées vers le réseau d'eau pluviale existant au niveau du site.

IV.5 - COMPATIBILITE DU PLU MIS EN COMPATIBILITE AVEC LE SAGE CHER AVAL

Le projet de SAGE Cher aval a été adopté par la commission locale de l'eau le 6 juillet 2016, et la version définitive le 16 février 2018. L'arrêté d'approbation a été signé le 26 octobre 2018.

Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques (PAGD) du SAGE se décline en 7 enjeux :

- Mettre en place une organisation territoriale cohérente,
- Restaurer, entretenir et valoriser les milieux aquatiques et humides,
- Concilier qualité écologique des milieux et usages sur la masse d'eau du Cher canalisé,
- Améliorer la qualité de l'eau,
- Préserver les ressources en eau,
- Réduire le risque d'inondation,
- Animer le SAGE, sensibiliser et communiquer.

Le règlement du SAGE comprend 4 articles :

- Article 1 : Encadrer la création des obstacles à la continuité écologique dans le lit mineur des cours d'eau,
- Article 2 : Préserver les cours d'eau des interventions pouvant altérer leurs qualités hydromorphologiques,
- Article 3 : Encadrer les aménagements pour protéger les zones humides,
- Article 4 : Fixer des obligations d'ouverture périodique et coordonnée des barrages à aiguilles mobiles sur le Domaine Public Fluvial du Cher.

Ces articles dépassent le cadre du projet et du PLU mis en compatibilité.

Le PLU mis en compatibilité est compatible avec le SAGE Cher aval car cette mise en compatibilité permet la réalisation d'un projet ayant pris en compte ce document et notamment :

- les enjeux du SAGE, et notamment le principe d'amélioration de la qualité de l'eau et de préservation de la ressource en eau,
- le règlement du SAGE.

Le projet de PLU mis en compatibilité respecte les enjeux du SAGE Cher aval.
Notamment, en termes de qualité des eaux et de gestion du risque inondation, les eaux de ruissellement de chaussée et parking seront traitées avant soit rejet dans le réseau d'eaux pluviales existant ou soit infiltration. De plus, des dispositifs de réduction du débit de fuite seront mis en place.

IV.6 - COMPATIBILITE DU PLU MIS EN COMPATIBILITE AVEC LE SRADDET

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires de la Région Centre-Val de Loire a été adopté par délibération en date du 19 décembre 2019 par le conseil régional a été approuvé par le préfet de région le 4 février 2020.

Le SRADDET s'appuie sur 4 lignes directrices :

- Des femmes et des hommes acteurs du changement, des villes et des campagnes en mouvement permanent pour une démocratie renouvelée,

- Affirmer l'unité et le rayonnement de la région Centre-Val de Loire par la synergie de tous ses territoires et la qualité de vie qui la caractérise,
- Booster la vitalité de l'économie régionale en mettant nos atouts au service d'une attractivité renforcée,
- Intégrer l'urgence climatique et environnementale et atteindre l'excellence éco-responsable.

Ces lignes directrices sont déclinées en 20 objectifs et 47 règles générales, développés dans le rapport du SRADDET et faisant l'objet d'une carte de synthèse et illustrative au 1/379 009ème.

Ce schéma intègre en particulier le SRCAE Centre-Val de Loire et le SRCE Centre-Val de Loire.

Les modifications apportées au PLU dans le cadre de la présente mise en compatibilité vont dans le sens des orientations du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires.
Par ailleurs, le site est concerné par l'objectif « affirmer et dynamiser les pôles de notre région, renouveler le dialogue entre les territoires, els villes les campagnes et les autres acteurs. » et « endiguer la consommation de nos espaces agricoles et naturels, accentuer le renouvellement urbain, œuvrer pour un habitat toujours plus accessible. »

- **Zoom sur le Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE)**

Le SRCAE Centre-Val de Loire a été validé par arrêté préfectoral du 28 juin 2012 par le Préfet de la région.
Le SRCAE définit aux horizons 2020 et 2050 des orientations et des objectifs quantitatifs et qualitatifs régionaux portant sur :

- La lutte contre la pollution atmosphérique,
- La maîtrise de la demande énergétique,
- Le développement des énergies renouvelables,
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- L'adaptation aux changements climatiques.

Les orientations du SRCAE sont les suivantes :

- Maîtriser les consommations et améliorer les performances énergétiques,
- Promouvoir un aménagement du territoire concourant à la réduction des émissions de GES,
- Un développement des ENR ambitieux et respectueux des enjeux environnementaux,
- Un développement de projets visant à améliorer la qualité de l'air,
- Informer le public, faire évoluer les comportements,
- Promouvoir l'innovation la recherche et le développement de produits, matériaux, procédés et techniques propres et économes en ressources et en énergie,
- Des filières performantes, des professionnels compétents.

Le SRCAE Centre-Val de Loire possède en annexe un schéma régional éolien.
Le projet n'a aucun impact sur les projets éoliens du territoire, il se situe en dehors des zones favorables au développement de l'énergie éolienne.

Le projet de PLU mis en compatibilité respecte les enjeux du SRCAE Centre-Val de Loire. Un soin particulier sera apporté à la réalisation de bâtiments économes en consommation énergétique. Les constructions envisagées au projet pourront appliquer la norme RT 2020 en anticipation, dans le respect de l'orientation sectorielle O.2-3 du SRCAE, *réduction des émissions de GES.*

- **Zoom sur le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)**

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique n'identifie aucun élément de la trame verte ou bleue sur la zone de projet.

La mise en compatibilité du PLU a pour objectif de permettre la construction de nouveaux bâtiments sur le site Trousseau, sans porter atteinte au corridor écologique voisin.

Le projet prévoit de préserver des espaces verts, de recréer et renforcer des plantations. Des plantations d'alignement sont envisagées le long de certaines voies internes.

Le projet de PLU mis en compatibilité respecte les enjeux du SRCE.

- **Conclusion**

Le projet est compatible avec le SRADDET.

IV.7 - COMPATIBILITE DU PLU MIS EN COMPATIBILITE AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD) DU PLU

Le PADD du PLU de Chambray-lès-Tours a pour objectif de mettre en œuvre le projet politique de la municipalité en tenant compte du territoire, de ses atouts et faiblesses, ainsi que des enjeux supra-communaux.

Les grandes orientations du PADD se déclinent en quatre chapitres :

- 1- la nature, valeur capitale,
- 2- un projet novateur en matière d'habitat durable,
- 3- favoriser le changement des pratiques de mobilité,
- 4- conforter durablement la dynamique économique de Chambray-lès-Tours.

Ces grandes orientations sont les suivantes, celles concernant plus particulièrement le projet étant en gras :

- dans la continuité du POS, plusieurs orientations sont maintenues :
  - **La recomposition du tissu urbain, afin de doter la commune d'une identité avec la réalisation de chartes architecturales pour la création de façades urbaines notamment de la RD943,**
  - **La valorisation des entités paysagères accessibles et la préservation d'une trame verte identifiable en particulier au sud de la commune,**
  - **L'interdiction de l'extension des hameaux,**
  - **La création de logements afin de répondre à une demande forte,**
  - **La requalification des sites économiques, en particulier la zone d'activités de la Vrillonnerie,**
- En matière environnementale :
  - **Une volonté de faire de l'environnement naturel et agricole une priorité. C'est ainsi que 170 ha de terres d'urbanisation future seront reclassés en secteur naturel voué à l'agriculture périurbaine et ce en adéquation et relation directe avec le projet d'éco-quartier,**
  - **Une prise en compte beaucoup plus large sur le plan géographique des trames verte et bleue de la commune, en consolidant et préservant l'ensemble de leurs éléments constitutifs (bosquets, mares, espaces boisés…),**
  - **Une prise en compte du patrimoine bâti en protégeant réglementairement des constructions identifiées.**
- En matière d'habitat :
  - **L'arrêt de l'étalement urbain au profit d'opérations de renouvellement de la ville et de secteurs à densité raisonnée,**
  - **Une articulation de l'habitat et du développement des transports en commun. C'est ainsi que plus des deux tiers des opérations d'habitat se feront en renouvellement urbain, en particulier sur l'axe de la seconde ligne de tramway,**
  - **Une remise en question de l'intensification urbaine du Centre bourg inscrite dans le POS. Il s'agit de conserver son identité de « village », sa fonctionnalité en services et commerces de proximité,**
  - **Une promotion de l'habitat durable dans sa forme, sa mixité sociale et générationnelle, et dans sa**

construction,

- **Une volonté démocratique d'associer les habitants et les futurs résidents à la conception des projets de nouveaux quartiers.**

- En matière de mobilité :
  - **Favoriser les alternatives aux déplacements en voiture,**
  - **Préparer l'arrivée de la seconde ligne de tramway jusqu'au CHRU Trousseau et des transports en commun en site propre (TCSP) sur les grands axes,**
  - **Développer les liaisons douces et prévoir les franchissements des grandes infrastructures.**
- En matière économique :
  - **Soutenir la croissance verte et mettre une agriculture respectueuse de notre environnement au cœur d'un projet économique durable, et répondre ainsi à l'objectif d'une ceinture nourricière pour l'agglomération tourangelle,**
  - **Diversifier l'économie en poursuivant et soutenant le développement des services à la personne, en particulier les activités de santé dans le domaine sanitaire et médico-social, ainsi que le pôle tertiaire sur l'ex site rallye,**
  - **Prendre en compte le patrimoine remarquable de la Ville comme axe de dynamique économique. Il s'agit de promouvoir un tourisme pluriel combinant tourisme d'affaire (séminaires, congrès), culture, gastronomie, en s'appuyant sur la valorisation des atouts de certains éléments du patrimoine historique communal comme le Château de la Branchoire.**

Le projet comprend des espaces verts, socle de biodiversité de la trame verte, et les conçoit selon le double objectif paysager et de diversification de la palette végétale selon plusieurs strates, herbacées, arbustives et arborées, afin de prendre en compte l'ensemble de la biodiversité présente actuellement.

Le projet réorganise l'hôpital sur lui-même et densifie les constructions sans étalement urbain supplémentaire du site hospitalier, en concordance avec la première orientation en matière d'habitat.

De plus, le projet respecte la deuxième orientation en matière économique et prévoie de développer les activités de santé sur la commune de Chambray-lès-Tours par la réorganisation du site Trousseau et la mise en place d'une logique médicale.

Le projet est compatible avec le PADD du PLU de Chambray-lès-Tours.