

● MÉTROPOLE TOURANGELLE

LIGNES
2
tram

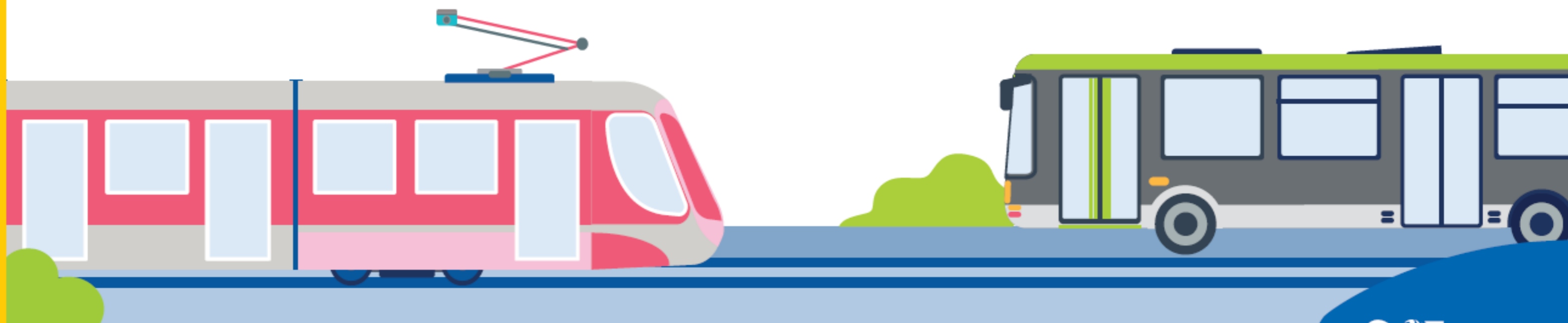
Ligne2tram

LigneBHNS

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

PIÈCE H Mise en compatibilité
des documents d'urbanisme

PIÈCE H2 - Commune de Chambray-lès-Tours



PREAMBULE

La pièce H du dossier DUP présente les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité des PLU de Tours et de Chambray-lès-Tours, afin de permettre la réalisation du projet Lignes2tram, dont la Maîtrise d'ouvrage est assurée par le Syndicat des Mobilités de Touraine (SMT).

Cette pièce se compose de 3 sous-dossiers :

- Pièce H0 : présentation de la procédure de mise en compatibilité et notice explicative du projet Lignes2tram ;
- Pièce H1 : mise en compatibilité du PLU de Tours ;
- **Pièce H2 : mise en compatibilité du PLU de Chambray-lès-Tours.**

La procédure relative à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme est menée conjointement à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet. L'enquête publique est alors assurée par l'enquête préalable à la DUP.

Les dossiers de MECDU ont fait l'objet d'une consultation de l'Autorité environnementale et de Tours Métropole Val de Loire (TMVL). Leurs avis sont regroupés en Pièce L « Avis émis sur le projet et mémoire en réponse » du dossier d'enquête publique.

Les chapitres ayant fait l'objet de modifications suite à ces avis sont identifiés de la manière suivante :

 modification du chapitre en lien avec l'avis de l'Autorité environnementale (MRAe)

 modification du chapitre en lien avec l'avis de TMVL.

SOMMAIRE

CHAPITRE 1. Incidences du projet sur le PLU de Chambray-lès-Tours.....	9
1.1 Rapport de présentation.....	10
1.2 Plan de zonage et règlement	11
1.3 Prescriptions particulières portées au plan de zonage	21
1.4 Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).....	23
1.5 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	25
1.6 Contraintes réglementaires : les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)	35
1.7 Conclusion sur la compatibilité du projet avec le PLU de Chambray-lès-Tours.....	37
CHAPITRE 2. Mise en compatibilité du PLU de Chambray-lès-Tours	38
2.1 Principes retenus pour la mise en compatibilité.....	39
2.2 Evolution du plan de zonage	39
2.3 Evolution de la liste des emplacements réservés figurant sur le plan de zonage	54
2.4 Evolution du règlement écrit	55

LISTE DES FIGURES

Figure 1 : extrait du plan de zonage du PLU de Chambray-lès-Tours avec indication du projet (source : SEGIC Ingénierie/PLU de Chambray-lès-Tours)	12
Figure 2 : extrait du plan de zonage du PLU de Chambray-lès-Tours avec indication du projet – Planche 1 (source : SEGIC Ingénierie/PLU de Chambray-lès-Tours)	13
Figure 3 : extrait du plan de zonage du PLU de Chambray-lès-Tours avec indication du projet – Planche 2 (source : SEGIC Ingénierie/PLU de Chambray-lès-Tours)	14
Figure 4 : extrait du plan de zonage du PLU de Chambray-lès-Tours avec indication du projet – Planche 3 (source : SEGIC Ingénierie/PLU de Chambray-lès-Tours)	15
Figure 5 : emplacements réservés concernés par le projet	21
Figure 6 : emprise de la zone d'étude immédiate sur les ER	21
Figure 7 : emprise de la zone d'étude immédiate sur les EBC présents au croisement, avenue de Bordeaux/avenue de la République	22
Figure 8 : emprise de la zone d'étude immédiate sur les EBC présents au droit de l'avenue de la République et de la route de Loches.....	22
Figure 9 : la limitation de l'étalement urbain, une priorité (source : PADD de Chambray-lès-Tours)	24
Figure 10 : conforter la trame verte et bleue communale (source : PLU de Chambray-lès-Tours)	26
Figure 11 : l'avenue de la République – Séquence Est (source : PLU de Chambray-lès-Tours)	28
Figure 12 : l'avenue de la République – Séquence Ouest (source : PLU de Chambray-lès-Tours).....	30
Figure 13 : la route de Bordeaux (source : PLU de Chambray-lès-Tours)	32
Figure 14 : la Porte des Arts (source : PLU de Chambray-lès-Tours).....	34
Figure 15 : SUP au droit du projet sur la commune de Chambray-lès-Tours (source : SEGIC Ingénierie/PLU de Chambray-lès-Tours)	36
Figure 16 : extrait du plan de zonage du PLU de Chambray-lès-Tours avec indication de l'emprise projet après mise en compatibilité (source : SEGIC Ingénierie/PLU de Chambray-lès-Tours)	40
Figure 17 : extrait du plan de zonage du PLU de Chambray-lès-Tours après mise en compatibilité (source : SEGIC Ingénierie/PLU de Chambray-lès-Tours)	41
Figure 18 : extrait du plan de zonage du PLU de Chambray-lès-Tours avec indication de l'emprise projet après mise en compatibilité – Planche 1 (source : SEGIC Ingénierie/PLU de Chambray-lès-Tours).....	42
Figure 19 : zoom sur les EBC, l'ER n°13 et le périmètre d'attente de projet avec indication de l'emprise projet avant MECDU	43
Figure 20 : zoom sur les EBC déclassés et la réduction des surfaces de l'ER n°13 et du périmètre d'attente de projet avec indication de l'emprise projet	44
Figure 21 : extrait du plan de zonage du PLU de Chambray-lès-Tours après mise en compatibilité – Planche 1 (source : SEGIC Ingénierie/PLU de Chambray-lès-Tours)	45
Figure 22 : zoom sur les EBC déclassés et la réduction des surfaces de l'ER n°13 et du périmètre d'attente de projet	46
Figure 23 : extrait du plan de zonage du PLU de Chambray-lès-Tours avec indication de l'emprise projet après mise en compatibilité – Planche 2 (source : SEGIC Ingénierie/PLU de Chambray-lès-Tours).....	47
Figure 24 : espaces non bâtis à préserver avant mise en compatibilité à gauche et après mise en compatibilité à droite (zoom)	48
Figure 25 : extrait du plan de zonage du PLU de Chambray-lès-Tours après mise en compatibilité – Planche 2 (source : SEGIC Ingénierie/PLU de Chambray-lès-Tours)	49
Figure 26 : extrait du plan de zonage du PLU de Chambray-lès-Tours avec indication de l'emprise projet après mise en compatibilité – Planche 3 (source : SEGIC Ingénierie/PLU de Chambray-lès-Tours).....	50
Figure 27 : extrait du plan de zonage du PLU de Chambray-lès-Tours après mise en compatibilité – Planche 3 (source : SEGIC Ingénierie/PLU de Chambray-lès-Tours)	51
Figure 28 : zoom sur les EBC déclassés sur la planche 3 avec indication de l'emprise projet	52
Figure 29 : zoom sur les EBC déclassés sur la planche 3	53
Figure 30 : Surfaces d'EBC déclassées.....	53

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : compatibilité du projet avec le règlement (source : règlement du PLU de Chambray-lès-Tours)	16
Tableau 2 : liste des emplacements réservés avant mise en compatibilité	54
Tableau 3 : liste des emplacements réservés après mise en compatibilité	54
Tableau 4 : évolutions du règlement écrit du PLU de Chambray-lès-Tours	56

LISTE DES ABREVIATIONS

BHNS : Bus à Haut Niveau de Service

DUP : Déclaration d'Utilité Publique

EBC : Espace Boisé Classé

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunal

ER : Emplacement Réservé

La SET : Société d'Équipement de Touraine

MECDU : Mise en Compatibilité de Document d'Urbanisme

OAP : Orientation Particulière d'Aménagement

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PLH : Plan Local de l'Habitat

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SMT : Syndicat des Mobilités de Touraine

TMVL : Tours Métropole Val de Loire

TVB : Trame Verte et Bleue



CHAPITRE 1. INCIDENCES DU PROJET SUR LE PLU DE CHAMBRAY-LES-TOURS



Ce chapitre a fait l'objet de modifications suite aux avis des services de l'Etat (Pièce L – avis de TMVL) (en violet).

Le PLU de Chambray-lès-Tours a été approuvé le 18 septembre 2013 par délibération municipale.

La modification n°1 a été approuvée le 26 mars 2015 par délibération municipale.

La déclaration de projet n°1 pour le réaménagement du Centre Bourg a été approuvée le 21 mai 2015 par délibération municipale.

La modification n°2 a été approuvée le 7 juillet 2016 par délibération municipale.

La révision allégée n°1 a été approuvée le 8 décembre 2016 par le Conseil municipal.

La mise à jour n°1 a été approuvée le 15 janvier 2019 par délibération du Conseil métropolitain.

La déclaration de projet n°2 portant sur l'extension du CHRU Trousseau a été approuvée du 8 novembre 2021 par délibération du Conseil métropolitain.

La mise à jour n°2 a été approuvée le 31 août 2022 par délibération du Conseil métropolitain.

La modification n°3 du PLU a été approuvée le 12 décembre 2022 par délibération du Conseil métropolitain.

1.1 RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation du PLU de Chambray-lès-Tours est composé de plusieurs parties. La partie 1 « Diagnostic » contient un chapitre dédié aux déplacements : chapitre 6 « Les réseaux de transports et les mobilités ». Ce chapitre ne fait pas mention de la ligne 2 de tramway.

Néanmoins, la ligne 2 de tramway est abordée dans la partie 8 « Révision allégée n°1 », chapitre 1.3 « Compatibilité des points de la révision allégée sur le Plan d'Aménagement et de Développement Durable » :

« La révision allégée du PLU répond à 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-lès-Tours jusqu'au CHU trousseau** » [p. 19 PADD]. »

La ligne 2 de tramway est citée dans le rapport de présentation.

1.2 PLAN DE ZONAGE ET REGLEMENT

Le PLU de Chambray-lès-Tours ne concerne que le projet de la ligne 2 de tramway.

Le projet traverse les zones suivantes :

- **Ap** : secteur de la zone A, correspondant aux espaces agricoles de la commune. Elle comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Au droit du secteur Ap, aucune construction nouvelle n'est autorisée pour des raisons de protection paysagère ;
- **N** : elle 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 ;
- **UC** : elle regroupe les quartiers à dominante pavillonnaire ;
- **UCc** : secteur de la zone UC regroupant les secteurs résidentiels de l'Hommelaie et de l'allée Brûlée situés à l'intérieur du Bois de Chambray ;
- **UCd** : secteur de la zone UC regroupant le secteur résidentiel de l'allée des Charmettes, la rive Sud de l'avenue de la République, entre l'allée des Tilleuls et l'allée des Charmettes, le secteur résidentiel du Petit Buisson, celui de l'allée Jean de Ockeghem et celui des Barillers ;
- **UD** : elle couvre les espaces urbains mixtes bordant l'avenue de la République et la route de Bordeaux, desservis par le réseau urbain de bus ;
- **UDa** : secteur de la zone UD. Situé dans le prolongement du nouveau quartier de la Porte des Arts et du secteur d'habitat collectif de Gallardon, le secteur UDa autorise des densités plus importantes. Ce dernier coïncide avec le tronçon de l'avenue de la République desservi par un axe de transports en commun en site propre ;
- **UE** (emprise projet très réduite au droit de cette zone) : il s'agit d'une zone urbaine dédiée à des sites d'équipements publics dont la vocation et les formes les distinguent de leur environnement immédiat ;
- **UFa** : secteur de la zone UF, zone urbaine dense à dominante d'habitat collectif récent. Ce secteur UFa regroupe les ensembles d'immeubles et de tours de Gallardon et de la Branchoire ;
- **US** : zone urbaine dédiée aux équipements hospitaliers et leurs annexes, ainsi qu'aux établissements exerçant leur activité dans les secteurs de la santé et de l'action sociale ;
- **UX** : zone urbaine dédiée aux activités économiques ;
- **UXa** : secteur de la zone UX regroupant les activités à dominante de bureaux, situées en entrée Est du territoire communal, de part et d'autre de l'avenue de la République ; l'objectif est de maintenir la vocation initiale du site et de contribuer à la mise en valeur urbaine et paysagère de l'entrée de ville ;
- **UXa1** : secteur de la zone UX à l'extrémité Nord-Est de l'avenue de la République, entre le bassin pluvial et les deux giratoires, pour tenir compte des spécificités du site et garantir la qualité urbaine et paysagère des aménagements futurs.

Le plan de zonage et le règlement des zonages concernés sont présentés ci-après.

Concernant le plan de zonage, ce dernier est présenté selon 4 secteurs différents pour une meilleure lisibilité.

Nota : le plan de zonage original du PLU est en noir et blanc. Pour faciliter la visualisation des modifications apportées à ce plan, des couleurs ont été ajoutées aux différents éléments.



La phrase ci-dessous est ajoutée suite aux avis des services de l'Etat (Pièce L - avis de l'UDAP) (en violet).

Nota : le référentiel cadastral utilisé sur les figures du plan de zonage du PLU qui vont suivre diffère de celui du PLU en vigueur. Le référentiel utilisé est celui de cadastre.gouv.fr.

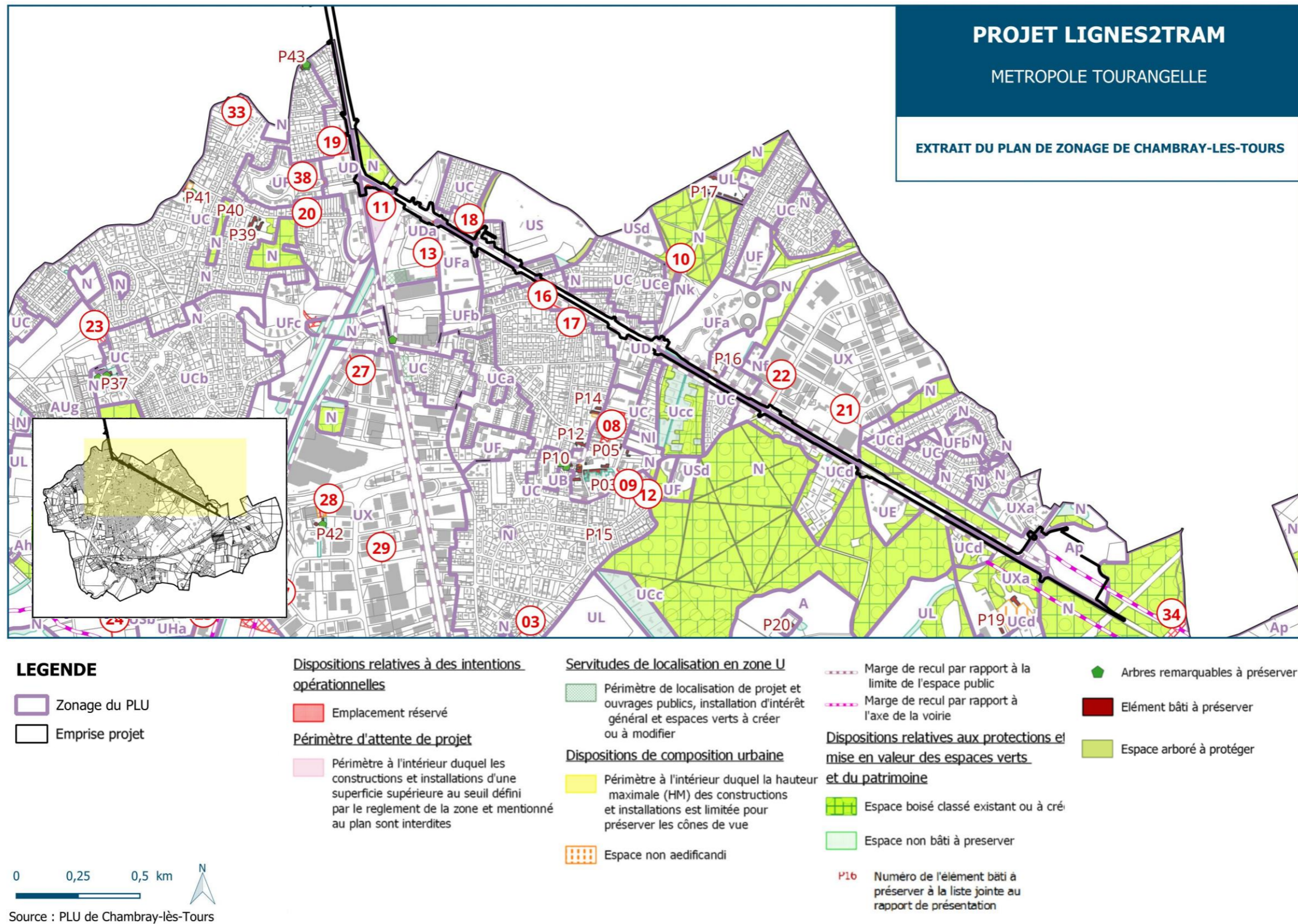


Figure 1 : extrait du plan de zonage du PLU de Chambray-lès-Tours avec indication du projet (source : SEGIC Ingénierie/PLU de Chambray-lès-Tours)

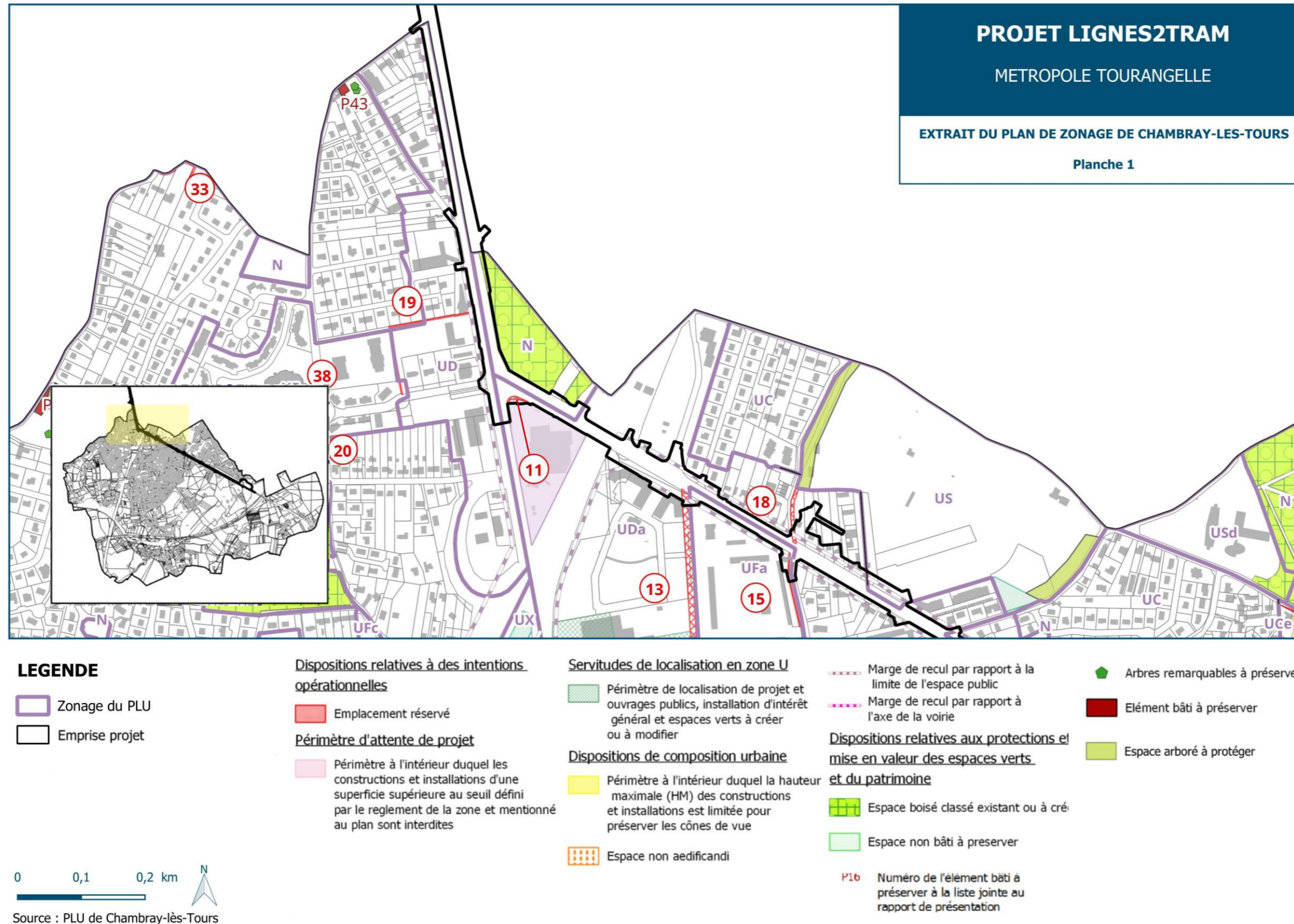
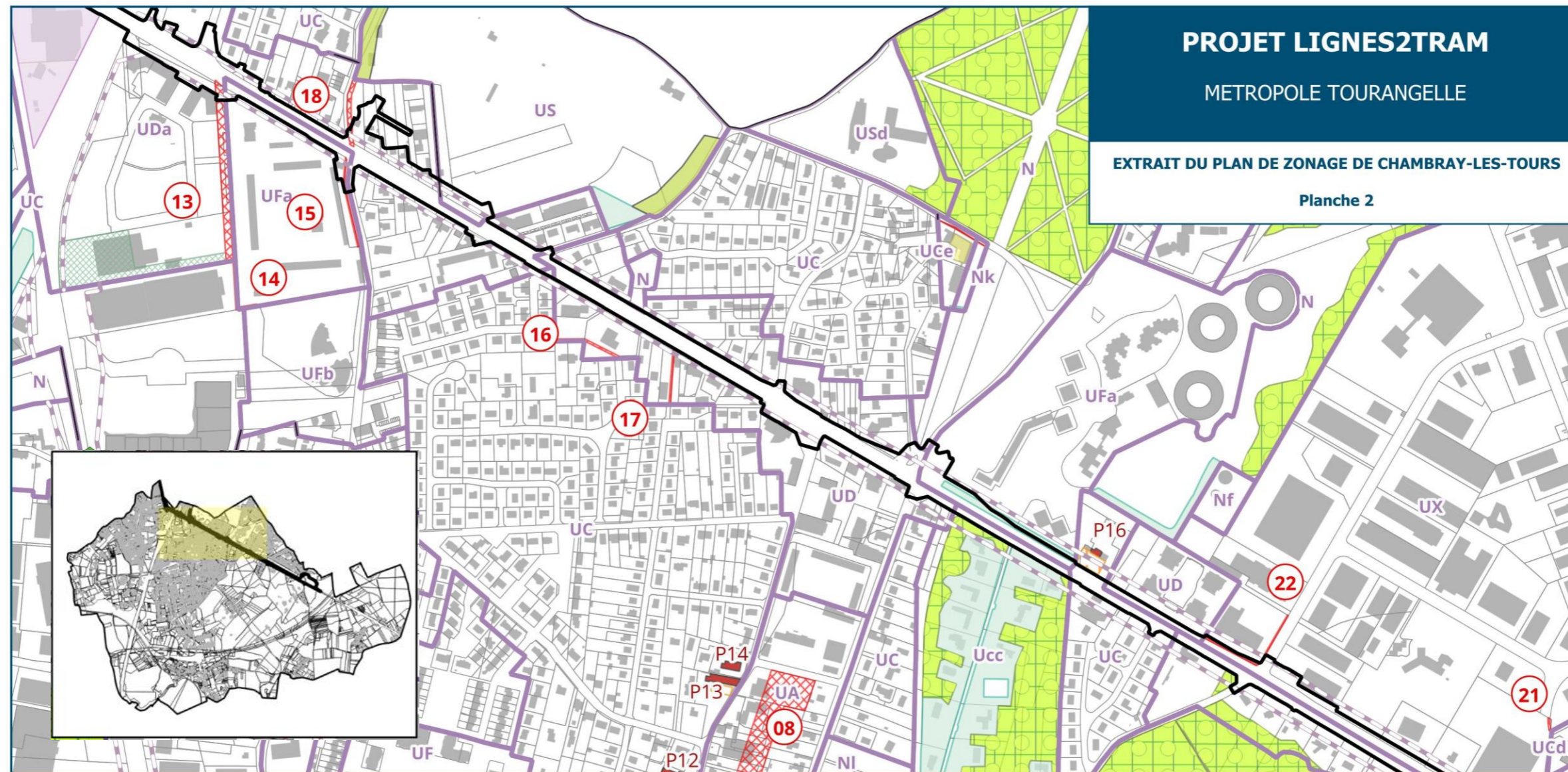


Figure 2 : extrait du plan de zonage du PLU de Chambray-lès-Tours avec indication du projet – Planche 1 (source : SEGIC Ingénierie/PLU de Chambray-lès-Tours)



PROJET LIGNES2TRAM
METROPOLE TOURANGELLE
EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DE CHAMBRAY-LES-TOURS
Planche 2

LEGENDE

- Zonage du PLU
- Emprise projet

Dispositions relatives à des intentions opérationnelles

- Emplacement réservé
- Périmètre d'attente de projet
- Périmètre à l'intérieur duquel les constructions et installations d'une superficie supérieure au seuil défini par le règlement de la zone et mentionné au plan sont interdites

Servitudes de localisation en zone U

- Périmètre de localisation de projet et ouvrages publics, installation d'intérêt général et espaces verts à créer ou à modifier

Dispositions de composition urbaine

- Périmètre à l'intérieur duquel la hauteur maximale (HM) des constructions et installations est limitée pour préserver les cônes de vue
- Espace non aedificandi

- Marge de recul par rapport à la limite de l'espace public
- Marge de recul par rapport à l'axe de la voirie

Dispositions relatives aux protections et mise en valeur des espaces verts et du patrimoine

- Espace boisé classé existant ou à créer
- Espace non bâti à préserver
- P16 Numéro de l'élément bâti à préserver à la liste jointe au rapport de présentation

- Arbres remarquables à préserver
- Élément bâti à préserver
- Espace arboré à protéger

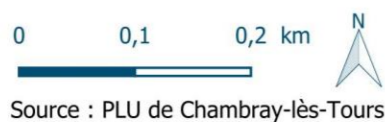
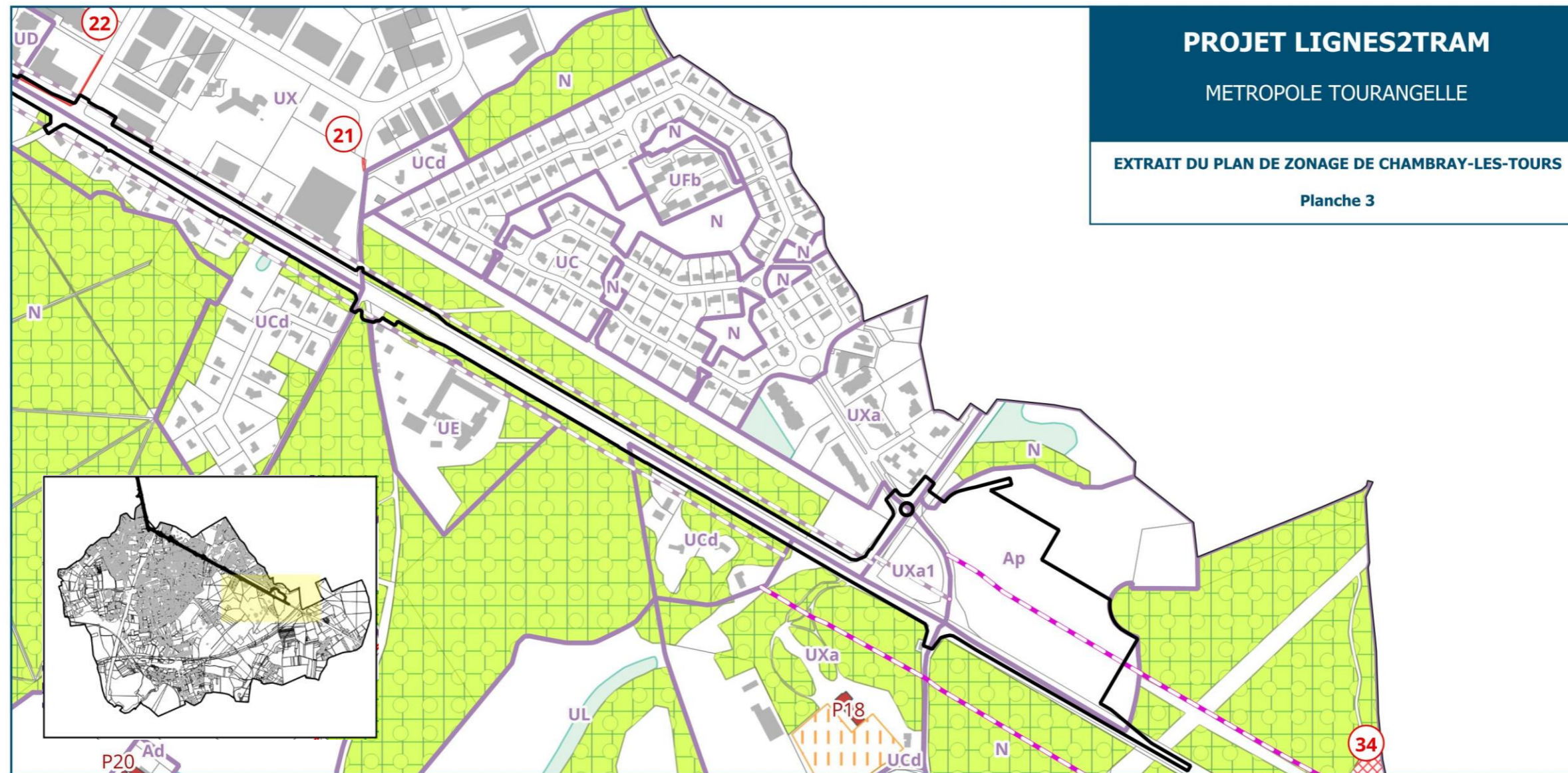


Figure 3 : extrait du plan de zonage du PLU de Chambray-lès-Tours avec indication du projet – Planche 2 (source : SEGIC Ingénierie/PLU de Chambray-lès-Tours)



PROJET LIGNES2TRAM
METROPOLE TOURANGELLE
EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DE CHAMBRAY-LES-TOURS
Planche 3

LEGENDE

- Zonage du PLU
- Emprise projet

Dispositions relatives à des intentions opérationnelles

- Emplacement réservé
- Périmètre d'attente de projet
- Périmètre à l'intérieur duquel les constructions et installations d'une superficie supérieure au seuil défini par le règlement de la zone et mentionné au plan sont interdites

Servitudes de localisation en zone U

- Périmètre de localisation de projet et ouvrages publics, installation d'intérêt général et espaces verts à créer ou à modifier

Dispositions de composition urbaine

- Périmètre à l'intérieur duquel la hauteur maximale (HM) des constructions et installations est limitée pour préserver les cônes de vue
- Espace non aedificandi

- Marge de recul par rapport à la limite de l'espace public
- Marge de recul par rapport à l'axe de la voirie

Dispositions relatives aux protections et mise en valeur des espaces verts et du patrimoine

- Espace boisé classé existant ou à créer
- Espace non bâti à préserver
- P16 Numéro de l'élément bâti à préserver à la liste jointe au rapport de présentation

- Arbres remarquables à préserver
- Élément bâti à préserver
- Espace arboré à protéger



Source : PLU de Chambray-lès-Tours

Figure 4 : extrait du plan de zonage du PLU de Chambray-lès-Tours avec indication du projet – Planche 3 (source : SEGIC Ingénierie/PLU de Chambray-lès-Tours)

Tableau 1 : compatibilité du projet avec le règlement (source : règlement du PLU de Chambray-lès-Tours)

ZONE	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	COMPATIBILITE DU PROJET
<p>Ap <i>Espaces agricoles dans lesquels aucune construction nouvelle n'est autorisée</i></p>	<p>A-Article 1 : Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites. Est de plus interdit le comblement des puits, des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).</p>	<p>A-Article 2 : 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.</p>	<p>OUI Le règlement de la zone Ap autorise les installations d'intérêt collectif. La présence du projet dans la zone (P+R) devra être néanmoins justifiée (voir partie 5 de l'étude d'impact). <i>Nota : le comblement éventuel de mares, de zones humides et de fossés dans le cadre du projet devra être justifié (voir partie 5 de l'étude d'impact).</i></p>
<p>N <i>Espaces naturels et forestiers</i></p>	<p>N-Article 1 : Toutes les occupations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites. Est de plus interdit le comblement des puits, des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).</p>	<p>N-Article 2 : 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 les équipements publics existants ou prévus, Les occupations et utilisations du sol suivantes : - Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont la localisation est justifiée par leur fonctionnement ; - Les constructions, installations et aménagements liés ou nécessaires à la création ou à l'exploitation de la 3ème voie de l'A10. - Les affouillements ou exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, ainsi que ceux nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ; - [...] tout aménagement peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte au caractère paysager ou écologique des sites non bâtis identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme ; -[...].</p>	<p>OUI Le règlement de la zone Ap autorise les installations d'intérêt collectif sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages et d'être compatible avec les équipements publics existants ou prévus. La présence du projet dans la zone (P+R) devra être néanmoins justifiée (voir partie 5 de l'étude d'impact). <i>Nota : le comblement éventuel de mares, de zones humides et de fossés dans le cadre du projet devra être justifié (voir partie 5 de l'étude d'impact).</i></p>
<p>UC <i>Quartiers à dominante pavillonnaire</i></p> <p>UCc <i>Secteurs résidentiels de l'Hommeleie et de l'allée Brûlée</i></p> <p>UCd <i>Secteur résidentiel de l'allée des Charmettes, la rive Sud de l'avenue de la</i></p>	<p>UC-Article 1 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : - Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ; - Le stationnement sur terrain nu de caravanes soumis à autorisation et la construction de garages collectifs de caravanes ; - Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles ; - Les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, chiffons, ordures, ... - Les installations et constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole. - Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article 2 ; - Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ; - Les antennes relais de téléphonie mobile et dispositifs associés.</p>	<p>UC-Article 2 : A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises à conditions : - de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages, - d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus. [...] Les affouillements ou exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, d'une superficie inférieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur inférieure à 2 mètres, de même que ceux dépassant ces seuils mais qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres. [...] 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.</p>	<p>OUI Le projet est autorisé au droit de ces zones sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages et d'être compatible avec les équipements publics existants ou prévus (voir partie 5 de l'étude d'impact). A noter qu'il n'est pas concerné par un périmètre à l'intérieur duquel la hauteur maximale des constructions et installations est limitée pour préserver les cônes de vue. <i>Nota : le comblement éventuel de mares, de zones humides et de fossés dans le cadre du projet devra être justifié (voir partie 5 de l'étude d'impact).</i> <i>En zone UCc, le projet longe un espace non bâti à préserver, mais n'aura aucune incidence sur celui-ci.</i></p>

ZONE	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	COMPATIBILITE DU PROJET
<p><i>République, le secteur résidentiel du Petit Buisson, celui de l'allée Jean de Ockeghem et celui des Barillers</i></p>	<p>- Le comblement des puits, des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).</p>	<p>Peut également être refusé tout aménagement portant atteinte au caractère paysager ou écologique des sites non bâtis identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme.</p> <p>[...].</p>	
<p>UD <i>Espaces urbains mixtes bordant l'avenue de la République et la route de Bordeaux</i></p>	<p>UD-Article 1 : Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : - Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ; - Le stationnement sur terrain nu de caravanes soumis à autorisation et la construction de garages collectifs de caravanes ; - Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles ; - Les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, chiffons, ordures, etc. ; - Les aires d'exposition et de stockage à l'air libre ;</p>	<p>UD-Article 2 : A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises à conditions : - De ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages, - D'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus. [...] Les affouillements ou exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, d'une superficie inférieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur inférieure à 2 mètres, de même que ceux dépassant ces seuils mais qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.</p>	<p style="text-align: center;">OUI</p> <p>Le projet est concerné au Nord de la commune par un périmètre d'attente de projet global (secteur de renouvellement urbain). Cependant, ce périmètre avait une durée de vie de 5 ans à compter de 2013. Il n'est donc plus opposable réglementairement.</p>
<p>UDa <i>Secteur de la zone UD, autorisant des densités plus importantes</i></p>	<p>- Les installations et constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole ; - Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article 2 ; - Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ; - Les antennes-relais de téléphonie mobile et dispositifs associés. Dans le périmètre d'attente de projet d'aménagement global fixée au titre de l'article L123-2-a du Code de l'urbanisme et délimité au plan de zonage, tout ce qui n'est pas visé à l'article 2 est interdit.</p>	<p>[...] Dans le périmètre d'attente de projet d'aménagement global délimité au plan de zonage seuls sont autorisés les travaux ayant pour objet la réhabilitation, l'extension mesurée ou le changement de destination des constructions existantes et la construction d'annexes dont la surface de plancher totale créée n'excède pas 50 m².</p> <p>[...].</p>	<p>Le projet est autorisé au droit de ces zones sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages et d'être compatible avec les équipements publics existants ou prévus (voir partie 5 de l'étude d'impact).</p>
<p>UE <i>Zone urbaine dédiée à des sites d'équipements publics</i></p>	<p>UE-Article 1 : Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites. De plus, est interdit le comblement des puits, des mares, des zones humides et des fossés, sauf pour des raisons techniques dûment justifiées.</p>	<p>UE-Article 2 : Sont admises, à conditions : - De ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ; - D'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus. Les occupations et installations suivantes : - Les ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présents ou prévus dans la zone ; - [...] les affouillements ou exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, d'une superficie inférieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur inférieure à 2 mètres, de même que ceux dépassant ces seuils qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ; - [...].</p>	<p style="text-align: center;">OUI</p> <p>Remarque : l'emprise projet est très limitée au droit de cette zone. Le projet est autorisé dans la zone dans la mesure où les installations d'intérêt collectif présentes ou prévues dans la zone sont autorisées. <i>Nota : le comblement éventuel de mares, de zones humides et de fossés dans le cadre du projet devra être justifié (voir partie 5 de l'étude d'impact).</i></p>

ZONE	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	COMPATIBILITE DU PROJET
<p>UFa <i>Immeubles et tours de Gallardon et de la Branche</i></p>	<p>UF-Article 1 :</p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ; - Le stationnement sur terrain nu de caravanes soumis à autorisation et la construction de garages collectifs de caravanes ; - Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles ; - Les dépôts de véhicules hors d'usage, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, chiffons, ordures, etc. ; - Les installations et constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole ; - Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article 2 ; - Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ; - Les antennes-relais de téléphonie mobile et dispositifs associés ; - Le comblement des puits, des mares, des zones humides et des fossés, sauf pour des raisons techniques dûment justifiées. 	<p>UF- Article 2 :</p> <p>A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages, - D'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus. - [...] les affouillements ou exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, d'une superficie inférieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur inférieure à 2 mètres, de même que ceux dépassant ces seuils qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ; - [...]. 	<p style="text-align: center;">OUI</p> <p>Le projet est autorisé au droit de ces zones sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages et d'être compatible avec les équipements publics existants ou prévus (voir partie 5 de l'étude d'impact).</p> <p><i>Nota : le comblement éventuel de mares, de zones humides et de fossés dans le cadre du projet devra être justifié (voir partie 5 de l'étude d'impact).</i></p>
<p>US <i>Zone dédiée aux équipements de santé et d'action sociale</i></p>	<p>US- Article 1 :</p> <p>Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.</p> <p>De plus, est interdit le comblement des puits, des mares, des zones humides et des fossés, sauf pour des raisons techniques dûment justifiées.</p>	<p>US- Article 2 :</p> <p>Sont admises, à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ; - D'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus ; <p>Les occupations et installations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux établissements liés au domaine de la santé et de l'action sociale ; - L'héliport de l'hôpital Trousseau ; - Les logements, les bureaux, l'hébergement hôtelier et les commerces directement liés aux établissements autorisés dans la zone ; - Les affouillements ou exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, d'une superficie inférieure à 100m² et d'une hauteur ou d'une profondeur inférieure à 2 mètres, de même que ceux dépassant ces seuils mais qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ; - [...] Peut être refusé tout aménagement portant atteinte au caractère paysager ou écologique des espaces arborés à protéger identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. - [...]. 	<p style="text-align: center;">OUI</p> <p>Le projet est autorisé au droit de ces zones sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages et d'être compatible avec les équipements publics existants ou prévus (voir partie 5 de l'étude d'impact).</p> <p><i>Nota : le comblement éventuel de mares, de zones humides et de fossés dans le cadre du projet devra être justifié (voir partie 5 de l'étude d'impact).</i></p>

ZONE	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	COMPATIBILITE DU PROJET
<p>UX Zone urbaine dédiée aux activités économiques</p>	<p>UX- Article 1 : Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites. De plus, est interdit le comblement des puits, des mares, des zones humides et des fossés, sauf pour des raisons techniques dûment justifiées.</p>	<p>UX- Article 2 : Sont admises à conditions : - De ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ; - D'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus ; Les occupations et utilisations du sol suivantes : - Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, d'entrepôt, de bureaux et l'hébergement hôtelier ; - Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient liées à l'activité urbaine de la zone ou du secteur concerné et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ; - Les habitations et leurs annexes destinées au logement de personnes [...] ; - L'extension des logements existants à la date d'approbation du présent document et leurs annexes ; - Les entrepôts, stockages et dépôts liés aux constructions autorisées dans la zone, à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis de l'avenue du Grand Sud, de la RD 910, de l'A10, de l'avenue de la République et des autres voies structurantes des zones d'activités ; - Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux constructions autorisées dans la zone ; - Les antennes de téléphonie mobile et dispositifs associés [...] ; - Les affouillements ou exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, d'une superficie inférieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur inférieure à 2 mètres, de même que ceux dépassant ces seuils mais qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ; - Les constructions, installations et aménagements liés ou nécessaires à la création ou à l'exploitation de la 3ème voie de l'A10. - 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 ; - Une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme peut être refusée dès lors qu'elle porte atteinte, par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à leur caractère culturel ou historique initial ; - Peut également être refusé tout aménagement portant atteinte au caractère paysager ou écologique des sites non bâtis identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme.</p>	<p>NON</p> <p><i>Nota : le comblement éventuel de mares, de zones humides et de fossés dans le cadre du projet devra être justifié (voir partie 5 de l'étude d'impact).</i></p> <p>Le projet n'est pas autorisé dans la zone UX dans la mesure où il ne fait pas partie des projets autorisés sous conditions.</p>

ZONE	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	COMPATIBILITE DU PROJET
<p>UXa <i>Activités à dominante de bureaux</i></p>		<p>UX- Article 2 :</p> <p>Dans le secteur UXa, seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage de bureaux et l'hébergement hôtelier, - Les habitations et leurs annexes destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements, à condition d'être intégrées dans un bâtiment d'activité, - Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient liées à l'activité urbaine du secteur et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières, - Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux activités autorisées dans le secteur, - Les affouillements ou exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, d'une superficie inférieure à 100 m2 et d'une hauteur ou d'une profondeur inférieure à 2 mètres, de même que ceux dépassant ces seuils mais qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres, <p>- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p style="text-align: center;">OUI</p> <p>Le projet est autorisé dans cette zone dans la mesure où les installations d'intérêt collectif sont autorisées.</p> <p><i>Nota : le comblement éventuel de mares, de zones humides et de fossés dans le cadre du projet devra être justifié (voir partie 5 de l'étude d'impact).</i></p>
<p>UXa1 <i>Secteur à l'extrémité Nord-Est de l'avenue de la République</i></p>		<p>UX- Article 2 :</p> <p>Dans le secteur UXa1, seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage de bureaux ; - Les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles soient liées à l'activité urbaine du secteur et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ; - Les affouillements ou exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, d'une superficie inférieure à 100 m2 et d'une hauteur ou d'une profondeur inférieure à 2 mètres, de même que ceux dépassant ces seuils mais qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ; <p>- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p style="text-align: center;">OUI</p> <p>Le projet est autorisé dans cette zone dans la mesure où les installations d'intérêt collectif sont autorisées.</p> <p><i>Nota : le comblement éventuel de mares, de zones humides et de fossés dans le cadre du projet devra être justifié (voir partie 5 de l'étude d'impact).</i></p>

Le projet n'est pas compatible avec le zonage UX.

1.3 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES PORTEES AU PLAN DE ZONAGE

❑ Emplacements réservés (ER)

L'emplacement réservé est un outil mobilisable par les plans locaux d'urbanisme. Il permet d'anticiper l'acquisition de foncier et, en attendant, d'en geler l'emprise foncière concernée pour pouvoir y réaliser à terme un projet précis. Les emplacements réservés peuvent être utilisés pour permettre des projets contribuant à répondre à des besoins d'équipements collectifs.

Plusieurs emplacements réservés sont compris au droit de l'emprise du projet.

Figure 5 : emplacements réservés concernés par le projet

N° de l'ER	Destination	Bénéficiaire
11	Carrefour de Bois Lopin (BHNS)	Commune
13	Espace végétal et cheminement piétons-vélos entre l'avenue de la République et le Sud de la Porte des Arts	Commune
15	Elargissement de la rue Rolland Pilain (trottoir)	Commune
18	Elargissement de la rue Jacques Monod	Commune
22	Elargissement de l'avenue de la République et de la rue Jean Perrin (trottoir)	Commune



Figure 6 : emprise de la zone d'étude immédiate sur les ER

A noter que l'emprise du projet jouxte également les ER n°17 et 19, mais qu'elle n'empiète pas sur ces derniers. Les ER n°11, 15, 18 et 22 seront totalement impactés par le projet. L'ER n°13 sera quant à lui réduit en termes de surface.

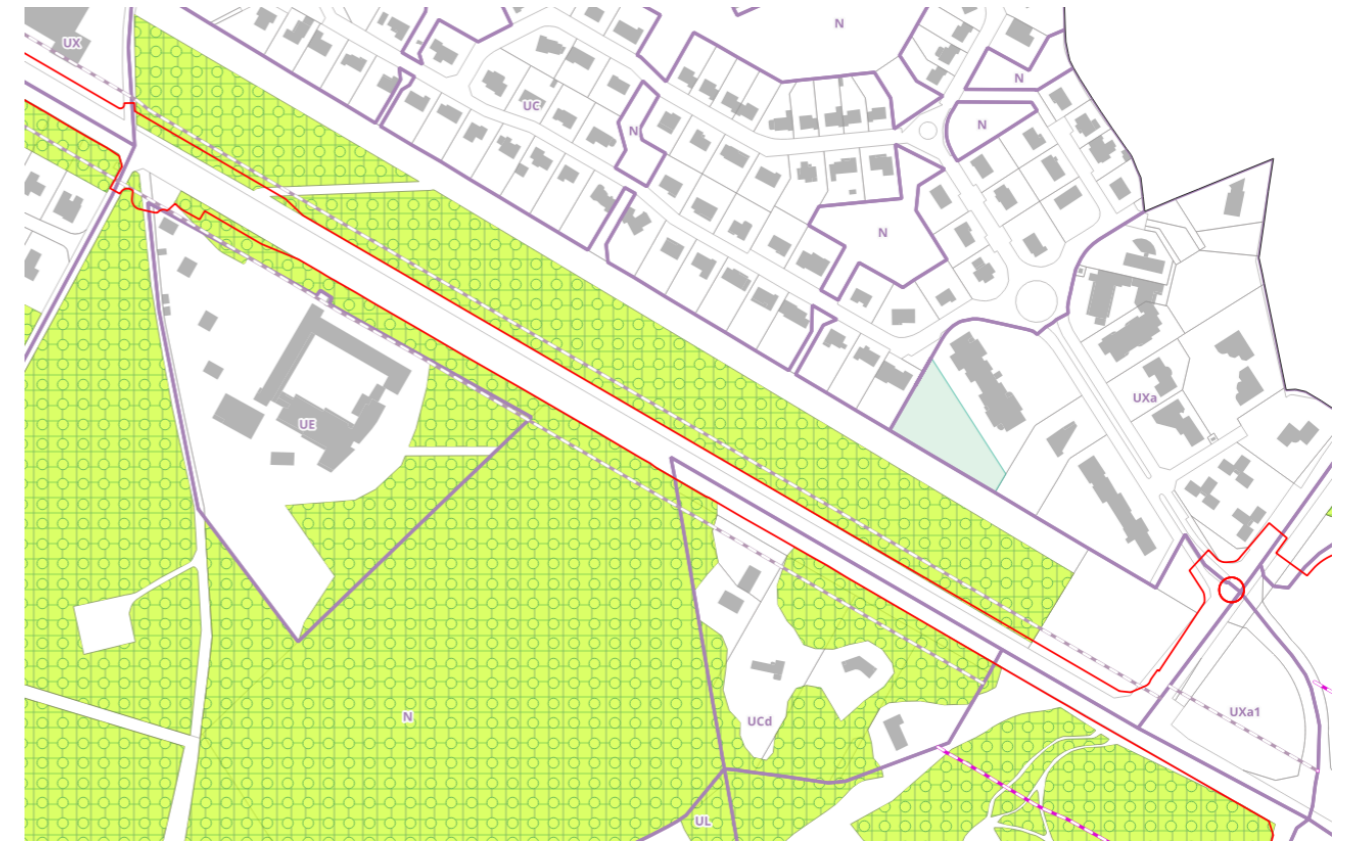
❑ Espaces boisés classés (EBC)

L'emprise du projet traverse des zones comprenant des EBC. Elle empiète de manière ponctuelle sur ces derniers. Le projet n'est donc pas compatible avec les EBC.



Zone d'étude immédiate en rouge ; EBC en vert

Figure 7 : emprise de la zone d'étude immédiate sur les EBC présents au croisement, avenue de Bordeaux/avenue de la République



Zone d'étude immédiate en rouge ; EBC en vert

Figure 8 : emprise de la zone d'étude immédiate sur les EBC présents au droit de l'avenue de la République et de la route de Loches

❑ **Marge de recul par rapport à la voirie (article L.111-6 du Code de l'urbanisme)**

Le projet traverse des voies routières concernées par des marges de recul des constructions. Ces marges ne sont pas contraignantes pour le projet (aucune construction prévue).

❑ **Périmètre d'attente de projet global – Périmètre à l'intérieur duquel les constructions et installations d'une superficie supérieure au seuil défini par le règlement de la zone et mentionnée au plan sont interdites**

Le projet traverse de manière très ponctuelle un périmètre d'attente de projet global. Ce périmètre n'est cependant plus opposable réglementairement depuis 2019.

❑ **Espaces non bâtis à préserver**

Les espaces non bâtis à préserver concernant le projet sont situés en zone UFa. Une mise en compatibilité est donc nécessaire. Les espaces présents en zone UCc ne sont pas impactés.

Le règlement de la zone UFa ne fait cependant pas mention de ces espaces, contrairement à celui d'autres zones.

A noter qu'une étude écologique a été réalisée dans le cadre du projet. L'impact du projet sur les milieux naturels et les mesures prévues sont présentés en partie 5 de l'étude d'impact.

❑ **Élément bâti à préserver**

Le projet se situe à proximité l'élément bâti à préserver P16 (maison bourgeoise en tuffeau). Il n'aura aucun impact sur ce dernier.

❑ **Espace non aedificandi**

Le projet longe un espace non aedificandi associé à l'élément bâti P16. Il n'aura aucun impact sur ce dernier.

1.4 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Les grandes orientations du PADD du PLU de Chambray-lès-Tours sont les suivantes :

- 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.

Le projet est concerné par les 2 axes détaillés ci-après.

❑ **1. La nature, valeur capitale**

La priorité du PADD est la protection et la mise en valeur des espaces naturels, agricoles, forestiers et des paysages.

La commune de Chambray-lès-Tours est dotée de milieux naturels et d'ensembles paysagers d'envergure et de qualité appartenant à la trame verte et bleue d'agglomération.

La municipalité souhaite, au travers de cet axe, la conservation, la valorisation et la continuité de ces espaces (à tenir compte pour tous les nouveaux aménagements).

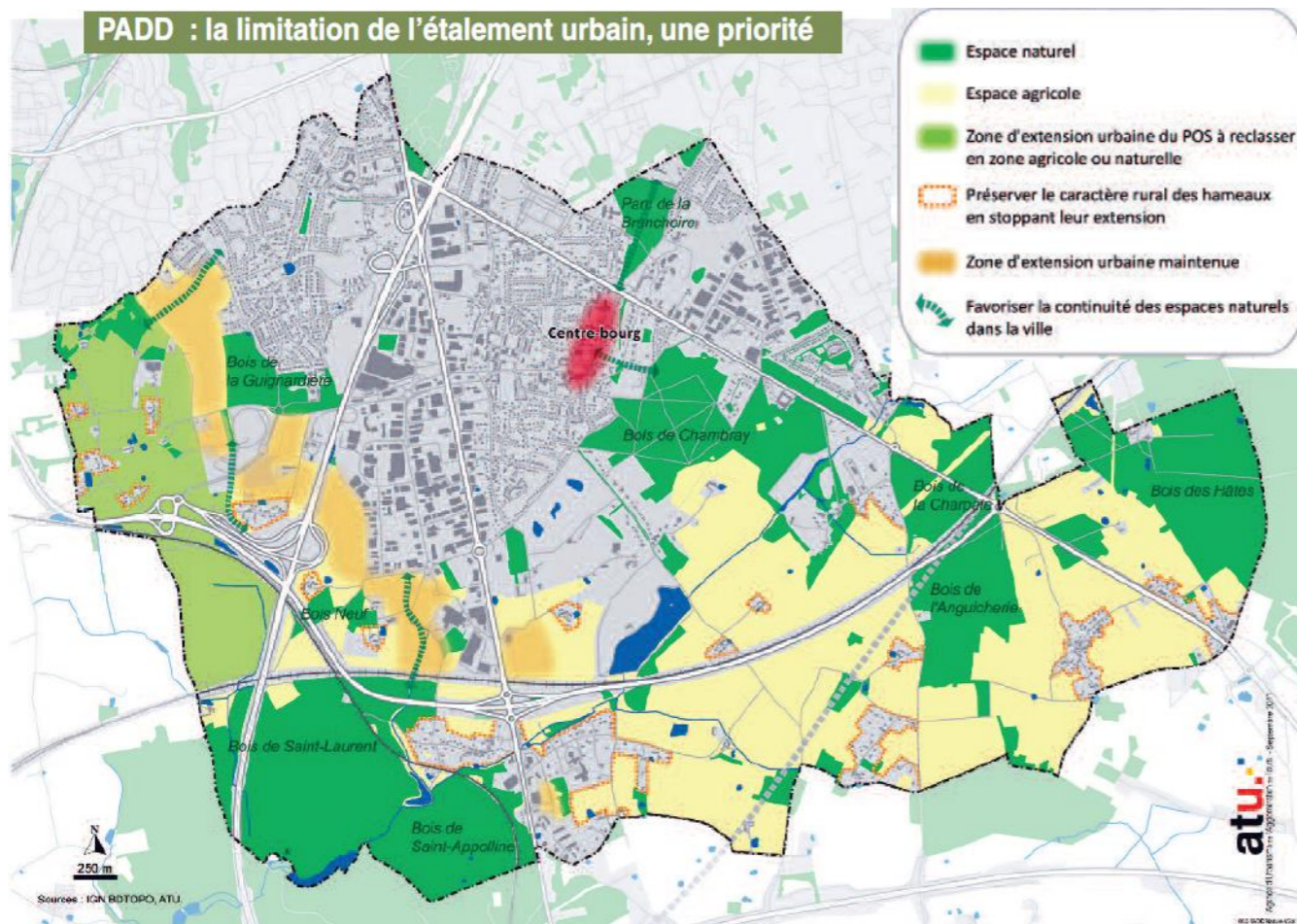


Figure 9 : la limitation de l'étalement urbain, une priorité (source : PADD de Chambray-lès-Tours)

En ce qui concerne les nuisances sonores et la pollution, **les objectifs visant à la limitation de l'étalement urbain en concentrant les populations au plus près des axes et transport en commun, permettront de réduire ainsi les déplacements générateurs de pollution et bruit.**

Le projet prévoit la réalisation de nombreux aménagements paysagers, avec notamment la création d'espaces verts propices à la biodiversité. Le revêtement minéral actuel des voies sera remplacé par des surfaces de pleine terre enherbées sur environ 50% du linéaire de la plateforme de la ligne 2 de tramway. A noter qu'une importante réflexion sera menée sur la gestion de la végétation. Il faut dès à présent faire face au changement climatique, et donc accepter de modifier les modes de gestion habituels : prévoir moins de tontes, moins d'arrosage, etc.

Une étude écologique a également été réalisée et a permis d'identifier les enjeux spécifiques au projet. En fonction des incidences du projet sur la faune et la flore, des mesures d'évitement, de réduction et de compensation seront mises en place.

Le projet prévoit la réalisation d'un système de gestion des eaux pluviales, défini selon les prescriptions des réglementations locales d'assainissement. Ainsi, une gestion alternative est mise en œuvre, dès que possible, afin d'éviter les rejets aux réseaux d'assainissement.

Enfin, le projet offrira une alternative de transport à l'utilisation des véhicules personnels, et participera ainsi à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. De plus, le tramway sera alimenté électriquement et ne sera donc pas source d'émissions polluantes. Le projet a également fait l'objet d'une étude acoustique ayant permis de déterminer l'impact du projet.

Tous ces éléments sont détaillés en partie 5 de l'étude d'impact.

Le projet est donc compatible avec cet axe du PADD.

3. Favoriser le changement des pratiques de mobilité

Le territoire communal doit évoluer pour inciter les habitants à diversifier leurs modes de déplacements.

Les transports collectifs sont la seule alternative crédible à la voiture pour les déplacements de plus de 3 km (ils peuvent également l'être pour des trajets plus courts).

L'évolution majeure des dernières années a concerné le réseau urbain Fil bleu, restructuré en 2009, sur la RD943 avec des voies bus en site propre **dans la perspective d'accueillir la seconde ligne de tramway jusqu'au CHU Trousseau**. L'augmentation de la fréquentation est constatée sur l'ensemble des réseaux, preuve d'une réelle demande de la population. Cela implique de continuer le développement des réseaux de transports collectifs, en assurant leur complémentarité et leur connexion.

Le territoire communal se caractérise aussi par une forte concentration d'activités économiques. Celles-ci génèrent de nombreux flux, liés aux salariés, aux chalands et aux livraisons de marchandises. Plusieurs enjeux majeurs apparaissent :

- L'amélioration des dessertes de la Vrillonnerie ;
- La requalification des zones économiques existantes ;
- L'extension limitée des éventuelles zones d'activités futures ;

La commune doit également assurer une bonne gestion des eaux pluviales sur son territoire. Le schéma directeur d'assainissement pluvial constitue le document de référence communal en la matière. **Il détermine les améliorations à apporter au réseau existant et définit des prescriptions pour tout projet d'aménagement et de construction.** Ces dernières sont intégrées au règlement du PLU.

Le développement de la gestion alternative des eaux de ruissellement constitue une composante essentielle de la mise en œuvre du schéma directeur. Dans cette optique, l'optimisation de l'usage des espaces verts (noues, fossés, bassin d'infiltration et de rétention paysagers...) est une priorité du PLU. Ceux-ci permettent de réduire l'impact des événements climatiques (inondation, canicule, sécheresse...) en servant de zones tampon. Ces espaces participeront également au renforcement de la trame verte et bleue à travers la ville.

Le ruisseau du Saint-Laurent, exutoire principal du bassin versant Sud (Indre) de la commune, est à protéger. Fragilisé par son faible débit au regard des superficies urbaines qu'il concerne, l'objectif est de délester, réguler et dépolluer les arrivées d'eaux pluviales avec notamment des bassins de rétention.

- La création de parcs relais ;
- La lisibilité d'un réseau de circulation en mode doux irriguant et reliant les quartiers et équipements.

Le projet de la ligne 2 de tramway est mentionné dans cet axe. De plus, le projet prévoit la réalisation d'un nouveau P+R dans le quartier de la Papoterie et répond donc à l'objectif de création de parcs relais.

Le projet est donc compatible avec cet axe du PADD.

1.5 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les OAP du PLU de Chambray-lès-Tours concernant le projet sont détaillées ci-après.

❑ OAP n°1 : conforter la trame verte et bleue communale

❖ Contexte

Tous les espaces naturels et agricoles concourent à la qualité du cadre de vie des habitants de Chambray-lès-Tours, mais sont soumis à de fortes pressions telles que les infrastructures de transports, le tissu urbain.

Le cloisonnement, la destruction des milieux naturels et la rupture des continuités écologiques sont parmi les causes principales d'appauvrissement de la biodiversité.

❖ Enjeux

- Pérenniser les milieux naturels (boisements, zones humides, mares, etc.) ;
- Conforter les continuités paysagères et écologiques sur tout le territoire communal ;
- Concilier les enjeux écologiques et l'accueil du public au sein de la trame verte et bleue.

❖ Objectifs et principes d'aménagement

Préserver les réservoirs de biodiversité et limiter le morcellement des espaces naturels et agricoles

- **Atténuer les coupures des corridors écologiques (protection des éléments naturels, supports de continuité écologique, aménagement de franchissements des infrastructures et réseaux) ;**
- Ménager des zones tampons entre projets urbains, boisements et espaces agricoles.

Valoriser la trame bleue

- **Proscrire les aménagements pouvant impliquer la détérioration de zones humides** et limiter la constructibilité le long des cours d'eau notamment le ruisseau du Saint Laurent ;
- Préserver et développer les zones tampons végétalisées le long des cours d'eau et fossés (haies, bandes enherbées) ;
- **Dans tous les nouveaux projets urbains, concevoir des aménagements paysagers participant, autant que possible, à la gestion des eaux de pluie (rétention, infiltration, épuration) et utiliser les ouvrages d'assainissement pour préserver et développer la biodiversité dans les quartiers ;**

- Promouvoir la récupération de l'eau pluviale pour les usages extérieurs.

Valoriser le rôle des espaces agricoles au sein de la TVB

- Créer des espaces de transition entre les zones à urbaniser et les terres agricoles : plantations linéaires ou diffuses, de haies, de vergers, de boisement (en conservant des continuités visuelles entre les zones urbanisées et les espaces agricoles voisins) ;
- Préserver les éléments végétaux et bâtis, présents en zone agricole et contribuant à la biodiversité (arbres isolés, mares, fossés, haies, granges, murs, pigeonniers, caves...) ;

Faire de la TVB un élément fort de composition des projets urbains

- Désenclaver et intégrer les éléments existants de la trame verte et bleue (bosquets, arbres isolés, haies, fossés, mares...) dans les projets ;
- S'appuyer sur le traitement paysager des espaces publics (requalification des grands axes et nouveaux espaces publics) pour étendre la TVB dans les quartiers ;
- Valoriser le parcours de l'eau dans la conception du projet avec, par exemple, la création de noues, bassins paysagers, etc. ;
- Favoriser la présence de la nature en ville et limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant les espaces de stationnement (chaussées drainantes et plateformes enherbées notamment) et les espaces bâtis (murs, terrasses et toitures végétalisées) ;
- Utiliser une palette de végétaux diversifiée, adaptée au contexte local et peu consommatrice d'eau ;
- Mettre à profit les opérations d'aménagement urbain pour compléter le réseau existant de cheminements reliant les quartiers et les principaux espaces verts publics et naturels de la commune.

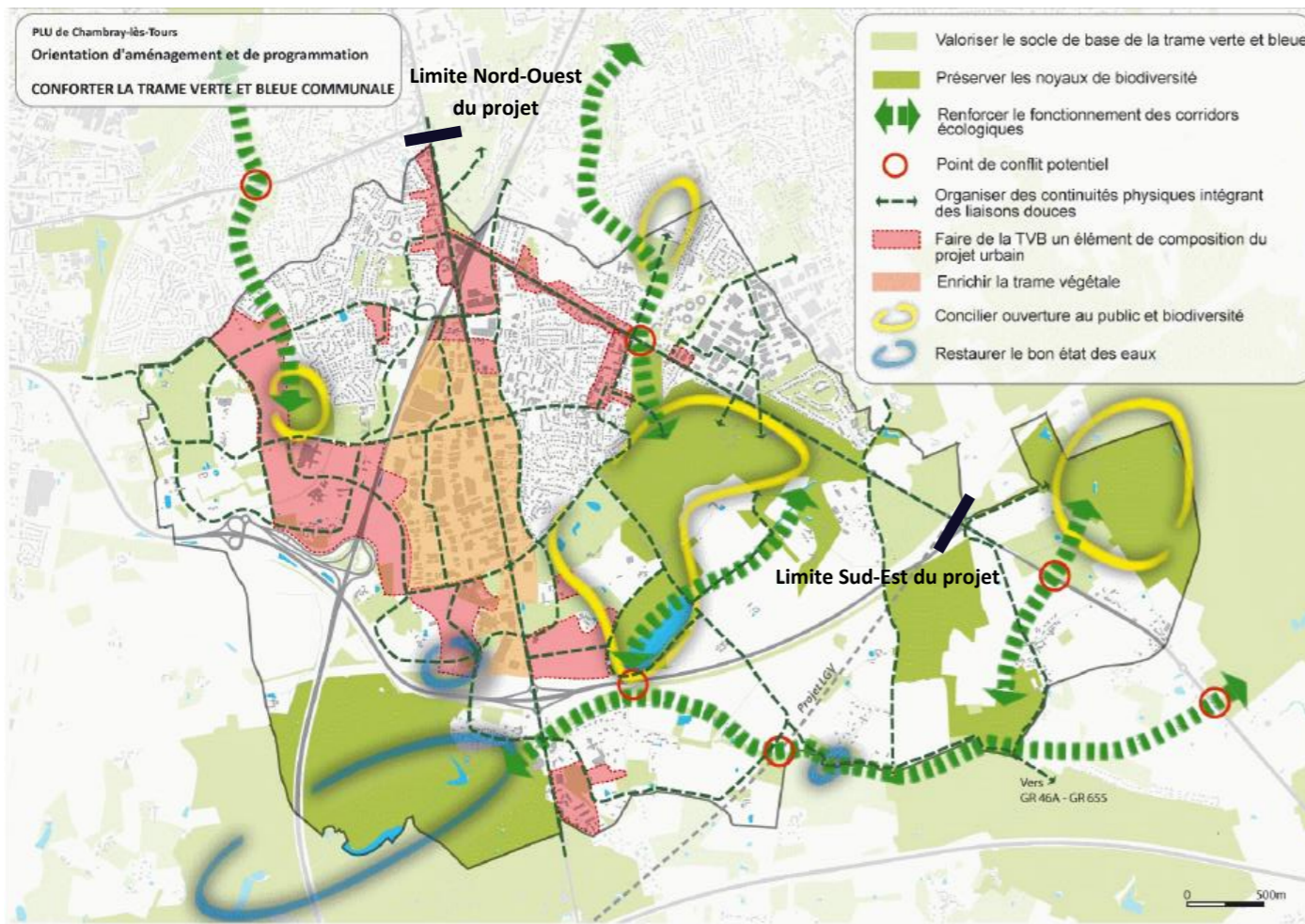


Figure 10 : conforter la trame verte et bleue communale (source : PLU de Chambray-lès-Tours)

Une étude écologique a également été réalisée et a permis d'identifier les enjeux spécifiques au projet. En fonction des incidences du projet sur la faune et la flore, des mesures d'évitement, de réduction et de compensation seront mises en place.

Le projet prévoit la réalisation d'un système de gestion des eaux pluviales, défini selon les prescriptions des réglementations locales d'assainissement. Ainsi, une gestion alternative est mise en œuvre, dès que possible, afin d'éviter les rejets aux réseaux d'assainissement.

Tous ces éléments sont détaillés en partie 5 de l'étude d'impact.

Le projet est donc compatible avec cette OAP.

3. L'avenue de la République – Séquence Est

❖ Présentation du site et enjeux

Le secteur concerné par l'orientation d'aménagement s'étend sur près d'un kilomètre, entre l'avenue des Platanes à l'Ouest et l'allée des Charmettes à l'Est. Au Nord de l'axe, l'urbanisation est dense avec des coupures végétales et correspond à la façade Sud de la zone industrielle Jean Perrin, tandis que la rive Sud, abondamment boisée, est occupée par un tissu résidentiel peu dense.

Cette séquence constitue un espace de transition entre le centre urbain et les espaces boisés à l'Est de la commune.

La rive Nord présente des perspectives de renouvellement urbain intéressantes à vocation d'habitat et de commerces et services de proximité, en raison de la faible densité des espaces urbanisés et de la faible qualité des bâtiments actuels (de type entrepôt). **Les enjeux de l'aménagement de cette partie de l'avenue sont le maintien de l'alternance entre bâti et espaces boisés et la conservation du bâti remarquable** (maison en tuffeau, en bordure de l'avenue, à l'Ouest des services municipaux).

A l'inverse, l'enjeu pour la rive Sud est le maintien des espaces boisés privés qui bordent l'avenue de la République, en continuité des espaces communaux du Bois de Chambray.



❖ Objectifs

- Favoriser la mixité sociale et générationnelle dans le prolongement du quartier Horizon Vert en accueillant de l'habitat sur le site des services municipaux sous forme d'un écoquartier ;
- Affirmer l'identité de Chambray-lès-Tours en tant que « ville-parc » en pérennisant les espaces boisés situés de part et d'autre de l'axe ;
- Développer les liaisons piétons-vélos pour favoriser les déplacements de proximité et les rabattements vers le réseau de transports en commun desservant l'avenue de la République ;
- Améliorer l'accès aux équipements publics et aux commerces, en particulier aux abords de l'espace culturel Yves Renault.

❖ Principes d'aménagement

Aménager l'avenue de la République en voie urbaine partagée et paysagère

- Créer des cheminements adaptés aux déplacements non motorisés de part et d'autre de l'axe et en multipliant les traversées piétons/vélos sécurisées ;
- Doter l'ensemble de l'avenue d'un traitement paysager participant, au Nord, à la mise en valeur de la façade Sud de la zone industrielle et préserver, au Sud, l'ambiance boisée.

Conforter le caractère boisé de la rive Sud de l'avenue de la République

- Limiter et encadrer les possibilités d'extension des constructions existantes, afin de maintenir le caractère boisé des espaces bordant l'avenue de la République ;
- Renforcer le traitement paysager de ces espaces en cohérence avec les espaces forestiers limitrophes.

Développer les liaisons douces perpendiculaires à l'avenue de la République

- Des cheminements piétons-vélos seront créés afin de relier les quartiers, les équipements et les espaces verts publics situés de part et d'autre de l'avenue de la République (Horizon Vert, Papoterie, Bois de Chambray).

Le projet va impacter des espaces boisés (voir la figure en page suivante, « lisières boisées à conserver ») au Nord et au Sud de l'avenue de la République. Une étude écologique a cependant été réalisée et a permis d'identifier les enjeux spécifiques au projet. En fonction des incidences du projet sur la faune et la flore, des mesures d'évitement, de réduction et de compensation seront mises en place.

Par ailleurs, les cheminements piétons et cyclables mis en place assurent une continuité avec le maillage actuel. Le projet Lignes2tram tient notamment compte du Schéma directeur cyclable de TMVL et est compatible avec ce dernier.

Le projet est donc compatible avec cette OAP.

❑ 4. Avenue de la République – Séquence Ouest

❖ Présentation du site et enjeux

Le secteur concerné par l'orientation d'aménagement correspond à la séquence Ouest de l'avenue de la République. Celle-ci s'étend sur plus d'un kilomètre et représente 7 hectares environ entre l'autoroute A 10, à l'Ouest, et l'avenue des Platanes, à l'Est.

L'un des enjeux de la transformation de l'avenue de la République est de réaliser les aménagements permettant d'assurer, d'une part, une fonction d'axe structurant d'agglomération avec **une desserte en transport en commun du CHRU** et, d'autre part, un rôle d'échange à l'échelle de la ville adapté aux liaisons inter-quartiers grâce à un **traitement paysager et à la création d'espaces piétons/vélos**. En outre, le renouvellement urbain permettra de faire de l'avenue de la République un boulevard urbain composé de constructions formant un front bâti offrant des logements, ainsi que des commerces et services en pieds d'immeubles.



❖ Objectifs

- Faire de l'axe du TCSP le seul secteur de densification en renouvellement urbain ;
- Transformer l'avenue de la République en un boulevard urbain structurant et attractif ;
- Affirmer l'identité de Chambray-lès-Tours en tant que « ville-parc » en s'appuyant sur l'espace public de l'avenue et sur les espaces privés en cœur d'îlot ;
- Organiser des perméabilités physiques et/ou visuelles entre les façades de l'avenue de la République et les espaces verts situés à l'arrière ;
- **Développer les liaisons piétons-vélos parallèles et perpendiculaires à l'avenue pour favoriser les déplacements de proximité et les échanges entre les deux rives et les quartiers voisins ;**
- **Adapter l'offre de stationnement public et privé pour inciter les habitants et les visiteurs à utiliser les modes de déplacements alternatifs à l'automobile ;**
- Construire dans le respect d'une démarche environnementale (matériaux, orientation, réduction des nuisances sonores...).

❖ Principes d'aménagement

Poursuivre la requalification de l'avenue de la République en boulevard urbain

- Aménager l'ensemble de l'avenue de la République en boulevard urbain **en réduisant l'espace affecté aux déplacements automobiles**, en adaptant l'emprise et le profil de la voie aux espaces traversés et en agrémentant d'alignements d'arbres comme suit :
 - De Bois Lopin au CHRU, la configuration de la voirie reste inchangée ;
 - Du CHRU au carrefour de la Branchoire, l'emprise de voirie sera réduite à deux fois une voie, des espaces sécurisés pour les piétons et pour les deux roues seront aménagés, des contre-allées et stationnements en poches seront intégrés dans l'aménagement global ;

- Cette requalification sera réalisée essentiellement sur l'emprise du domaine public existant ;
- Doter l'ensemble de l'avenue d'un traitement paysager homogène participant à la mise en valeur du front urbain.

*Diversifier les fonctions urbaines et l'offre d'habitat à proximité du TCSP et de la **future ligne de tramway***

- Regrouper commerces et services de proximité au rez-de-chaussée des immeubles qui borderont le TCSP et de ceux situés à proximité des principaux carrefours ;
- Développer la mixité de l'habitat (location, accession dans le respect des orientations du PLH) à proximité du TCSP ;
- Les formes architecturales et les matériaux de construction respecteront l'environnement et la qualité de vie des habitants.

Développer les liaisons douces

- **Des cheminements piétons-vélos seront créés, afin de prolonger ou compléter les cheminements qui s'interrompent actuellement au droit de l'avenue de la République ;**
- Ces cheminements feront l'objet d'un traitement paysager permettant d'accroître la qualité des espaces traversés et le confort des usagers ;
- Des petites places seront aménagées à proximité des traversées piétonnes et des stations de TCSP, afin d'accueillir des espaces de stationnement et de repos.

Le projet de deuxième ligne de tramway est mentionné dans cette OAP. Il participe également à l'objectif de desserte en transports en commun du CHRU – Hôpital Trousseau.

Le projet est donc compatible avec cette OAP.

Localisation de l'emprise projet



2011/0012

- Voie automobile
- Transport en commun en site propre (TCSP)
- Liaison piétons-vélos existante
- Principes de liaisons piétons-vélos à prévoir
- Traitement paysager à réaliser
- Façade urbaine à créer
- Implantation préférentielle des commerces et services
- Cœur d'îlot à recomposer

PLU de Chambray-lès-Tours

Orientation d'aménagement
et de programmation

AVENUE DE LA REPUBLIQUE
Séquence ouest

Principes d'aménagement

Figure 12 : l'avenue de la République – Séquence Ouest (source : PLU de Chambray-lès-Tours)

5. La route de Bordeaux

❖ Présentation du site et des enjeux

La route de Bordeaux est l'axe principal reliant Chambray-lès-Tours au centre de l'agglomération.

L'aménagement de la route de Bordeaux comporte plusieurs enjeux. Tout d'abord, cette route a vocation à devenir un espace urbain mixte valorisé par la desserte d'un transport en commun en site propre (TCSP). **L'espace public devra être partagé au profit des modes de déplacement alternatifs à la voiture.** De plus, les perspectives d'évolution de la façade Ouest doivent également être précisées, compte-tenu de l'important potentiel de renouvellement et de la desserte du secteur par un transport en commun en site propre.



❖ Objectifs

- Aménager en boulevard urbain l'entrée Nord de Chambray-lès-Tours en lien avec la présence du transport en commun en site propre et **la future ligne de tramway** ;
- Doter la rive Ouest de la route de Bordeaux d'un front bâti composé de logements et de commerces de proximité et de services ;
- Favoriser la mixité sociale et générationnelle en diversifiant l'offre d'habitat à proximité du TCSP ;
- Assurer la transition entre la façade de la route de Bordeaux et les espaces résidentiels situés à l'arrière ;
- Développer les liaisons piétons-vélos transversales à la route de Bordeaux pour relier les quartiers résidentiels à l'Ouest et le parc de Grandmont à l'Est.

❖ Principes d'aménagement

Requalifier la route de Bordeaux et l'extrémité Nord de l'avenue du Grand Sud en boulevard urbain

- Aménager un trottoir mixte sur la partie Ouest de la route de Bordeaux entrecoupé d'accès automobiles aux logements et activités implantés en front de rue ;
- Agrémenter l'espace public d'aménagements paysagers.

Favoriser l'implantation de commerces et services en façade du TCSP

- Regrouper commerces et services de proximité au rez-de-chaussée des immeubles qui borderont le TCSP et la future ligne de tramway.

Développer les liaisons douces le long de la route de Bordeaux et en cœur d'îlot

- Des liaisons piétons-vélos sécurisées seront développées, l'une au niveau de la station de TCSP située dans l'axe de la rue Bonamy et l'autre au droit du carrefour de Bois Lopin ;
- La restructuration des espaces privés en cœur d'îlot doit permettre la constitution des liaisons piétons-vélos identifiées sur la figure en page suivante.

Le projet proposera une offre de transport alternative à l'utilisation des véhicules personnels et répond donc à l'un des objectifs de cette OAP. De plus, la ligne 2 de tramway est inscrite dans cette dernière.

Le projet est donc compatible avec cette OAP.

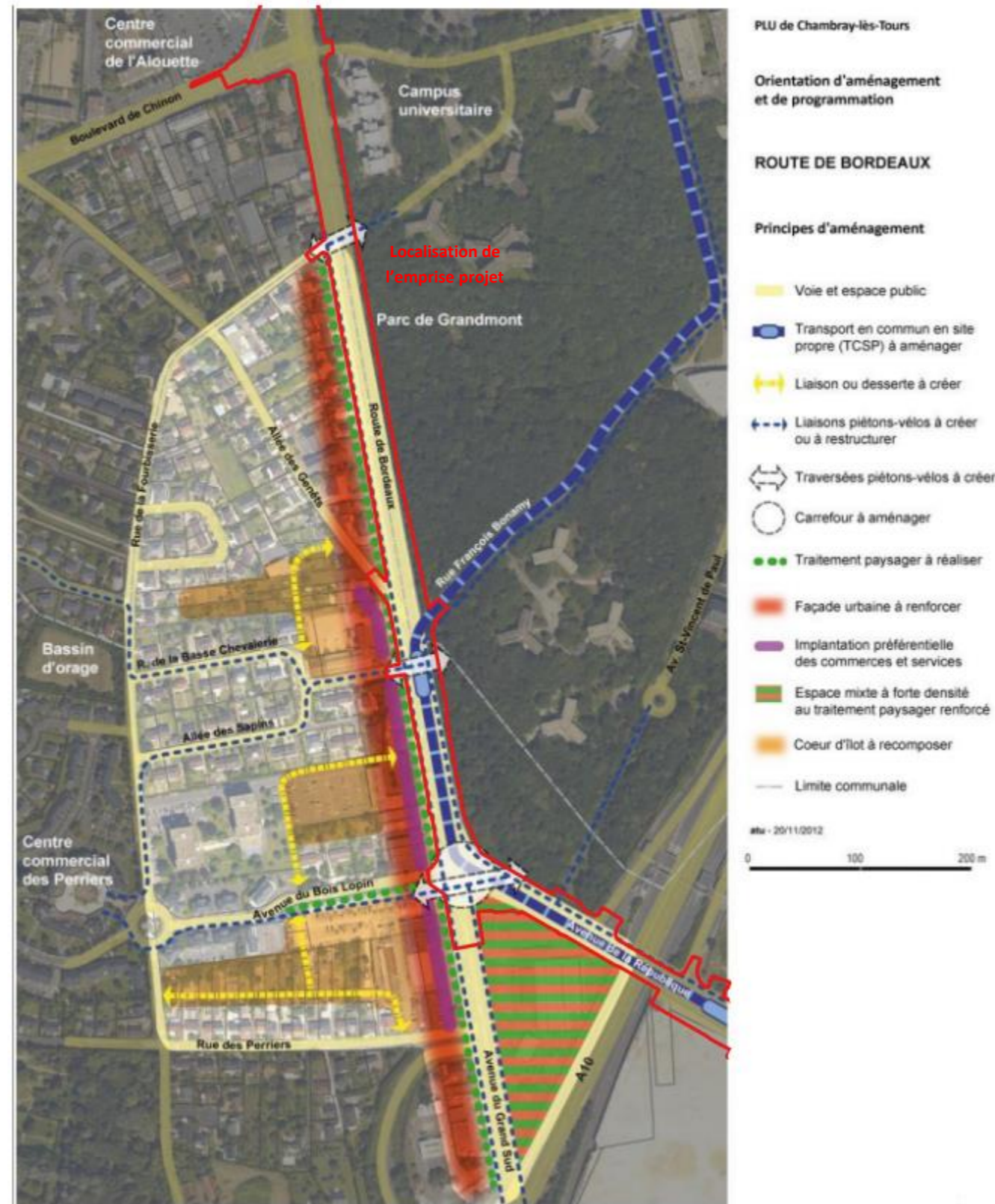


Figure 13 : la route de Bordeaux (source : PLU de Chambray-lès-Tours)

❑ 6. La Porte des Arts

❖ Présence du site et des enjeux

Situé au Sud-Est du croisement de l'autoroute A10 et de l'avenue de la République, ce secteur est d'une superficie de près de 6 hectares. Bordé au Sud par l'entreprise IVECO et à l'Est par la Résidence Gallardon, le site correspond à l'emprise du centre commercial Rallye démolé en 2008.

Entrée de ville Ouest de Chambray-lès-Tours, visible de l'autoroute, ce secteur en cours de construction sera constitué de logements, de commerces de proximité et de locaux tertiaires et desservi par une voie en boucle raccordée à l'avenue de la République au Nord. Au Sud, l'entreprise IVECO dispose d'un accès unique depuis l'avenue du Grand Sud.



Les enjeux de l'aménagement de ce secteur sont de :

- Créer un accès au quartier de la Porte des Arts par l'avenue du Grand Sud ;
- Développer le maillage du réseau de cheminements piétons/vélos reliant le nouveau quartier aux quartiers résidentiels, équipements et services situés au Sud ;
- Créer un espace public de qualité comportant les aménagements paysagers participant à la perception qualitative du site depuis le Télégraphe.

❖ Objectifs

- Créer un nouvel accès automobile depuis l'avenue du Grand Sud pour desservir directement le Sud du quartier de la Porte des Arts ;
- Développer les liaisons douces en cohérence avec le réseau existant et projeté sur les quartiers environnants (Gallardon, Pôle culturel, Cap Sud...);
- Favoriser la mixité des fonctions du secteur en intégrant la mutation des terrains IVECO ;
- Renforcer la perception de la ville depuis l'avenue du Grand Sud en valorisant l'identité paysagère et les vues vers les principaux points de repères de la ville (tour du CHRU, parc de la Branchoire, tours du quartier Horizon vert).

❖ Principes d'aménagement

Aménager un nouvel accès automobile au Sud du quartier de la Porte des Arts

- Cet accès reliera l'avenue du Grand Sud à la voie de desserte de la Porte des Arts (rue Boris Vian) ;
- Une attention particulière sera portée au traitement paysager de cet accès.

Étendre le réseau de cheminements piétons-vélos

- Ce réseau desservira les principaux lieux générateurs de flux (**station du tramway**, pôle commercial Cap Sud et pôle d'équipements de la place de Võru) et les îlots à vocation d'habitat ou d'activité ;
- Les cheminements seront intégrés aux espaces verts publics ou collectifs des îlots.

Poursuivre l'aménagement du Sud du quartier de la Porte des Arts

- Les programmes résidentiels participeront à la mixité sociale et générationnelle en complément des projets en cours de construction au Nord du site ;
- Un secteur à vocation économique sera créé au Sud de la Porte des Arts sur les terrains IVECO.

Créer un espace de transition entre le quartier de la Porte des Arts et le pôle commercial au Sud

- Un espace à dominante végétale sera aménagé ; il constituera un espace de transition entre la Porte des Arts et Cap Sud.

Le projet ne remet pas en cause cette OAP. Il est également mentionné dans cette dernière.

PLU de Chambray-lès-Tours

Orientation d'aménagement
et de programmation

LA PORTE DES ARTS

Principes d'aménagement

-  Opération en cours
-  TCSP et station
-  Voie automobile existante
-  Accès automobile à créer
-  Cheminement piétons / vélos existant
-  Cheminement piétons / vélos à créer
-  Espace à vocation économique
-  Espace à vocation résidentielle
-  Boisement existant à préserver
-  Espace végétal ouvert à créer
-  Cône de vue à préserver

50 m
atu 24/05/12



Figure 14 : la Porte des Arts (source : PLU de Chambray-lès-Tours)

1.6 CONTRAINTES REGLEMENTAIRES : LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)

Le projet est concerné par les servitudes d'utilité publique suivantes :

- ❖ AC2 : protection des sites et des monuments naturels (inscrits ou classés) – Parc de Grandmont

Le projet ne traverse pas le site inscrit du Parc de Grandmont sur la commune de Chambray-lès-Tours.

- ❖ AS1 : périmètre de protection des eaux potables et minérales – Périmètre de protection rapprochée

Le projet traverse le périmètre de protection rapprochée du forage des Pièces de la Branchoire (alimentation en eau potable). Ce périmètre est associé à un règlement fixant les mesures à respecter pour éviter toute pollution.

Le projet est compatible avec les règlements de ces périmètres (voir partie 5 de l'étude d'impact).

- ❖ I4 : servitude relative à l'établissement de lignes de transport électrique

Le projet est concerné par trois lignes électriques gérées par RTE :

- Larçay – La Belonnière (90 kV) ;
- Larçay – Joué-lès-Tours (90 kV) ;
- Larçay I et II (400 kV).

Cette servitude I4 impose aux maîtres d'ouvrage de réserver le libre passage et accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations.

Le projet n'aura aucun impact sur ces lignes électriques (le gestionnaire RTE sera consulté dans le cadre de sa conception) et respectera les dispositions imposées par la servitude en phase travaux.

- ❖ PT1 : servitude radioélectrique contre les obstacles et les perturbations électromagnétiques – Station de Chambray-lès-Tours/Les Fosses Blancs

Cette servitude vise à protéger les centres de réception radioélectriques de Chambray-lès-Tours/Les Fosses Blancs contre les perturbations électromagnétiques.

Le projet n'est pas de nature à créer d'obstacles ou de perturbations électromagnétiques.

- ❖ PT2 : servitude radioélectrique de protection contre les obstacles – Faisceau hertzien Chambray-lès-Tours/Auzouer-en-Touraine, Faisceau hertzien Chambray-lès-Tours/Amboise et Faisceau hertzien Chambray-lès-Tours/Saint-Georges-sur-Cher

Cette servitude instaure :

- Une obligation pour les propriétaires de procéder, si nécessaire, à la suppression ou la modification de bâtiments constituant des immeubles par nature en application des articles 518 et 519 du Code civil. A défaut d'accord amiable, l'administration pourra procéder à l'expropriation de ces immeubles ;
- L'interdiction de créer des obstacles fixes ou mobiles dont la partie la plus haute excède les cotes fixées par le décret de servitudes, sans autorisation du ministre qui exploite ou contrôle le centre.

Le projet ne présentera pas d'aménagement de hauteur importante susceptible de créer un obstacle aux émissions radioélectriques. Il est donc compatible avec cette servitude.

- ❖ T4 et T5 : servitude aéronautique de balisage/de dégagement – Aéroport de Tours Saint-Symphorien et T7 : servitude aéronautique de protection contre les obstacles – Aéroport de Tours Saint-Symphorien

Ces servitudes ont vocation à empêcher tout risque de collision en lien avec le trafic aérien. Ainsi, des hauteurs maximales d'aménagement sont fixées selon les secteurs (les hauteurs les plus contraignantes concernent les secteurs proches des aéroports).

Au droit du projet, la servitude impose des hauteurs maximales de construction de 256 mNGF.

Le projet ne présentera pas d'aménagement de hauteur importante susceptible de créer un obstacle pour le trafic aérien. Le projet est donc compatible avec ces servitudes.

Le projet est compatible avec les servitudes d'utilité publique de la commune de Chambray-lès-Tours.

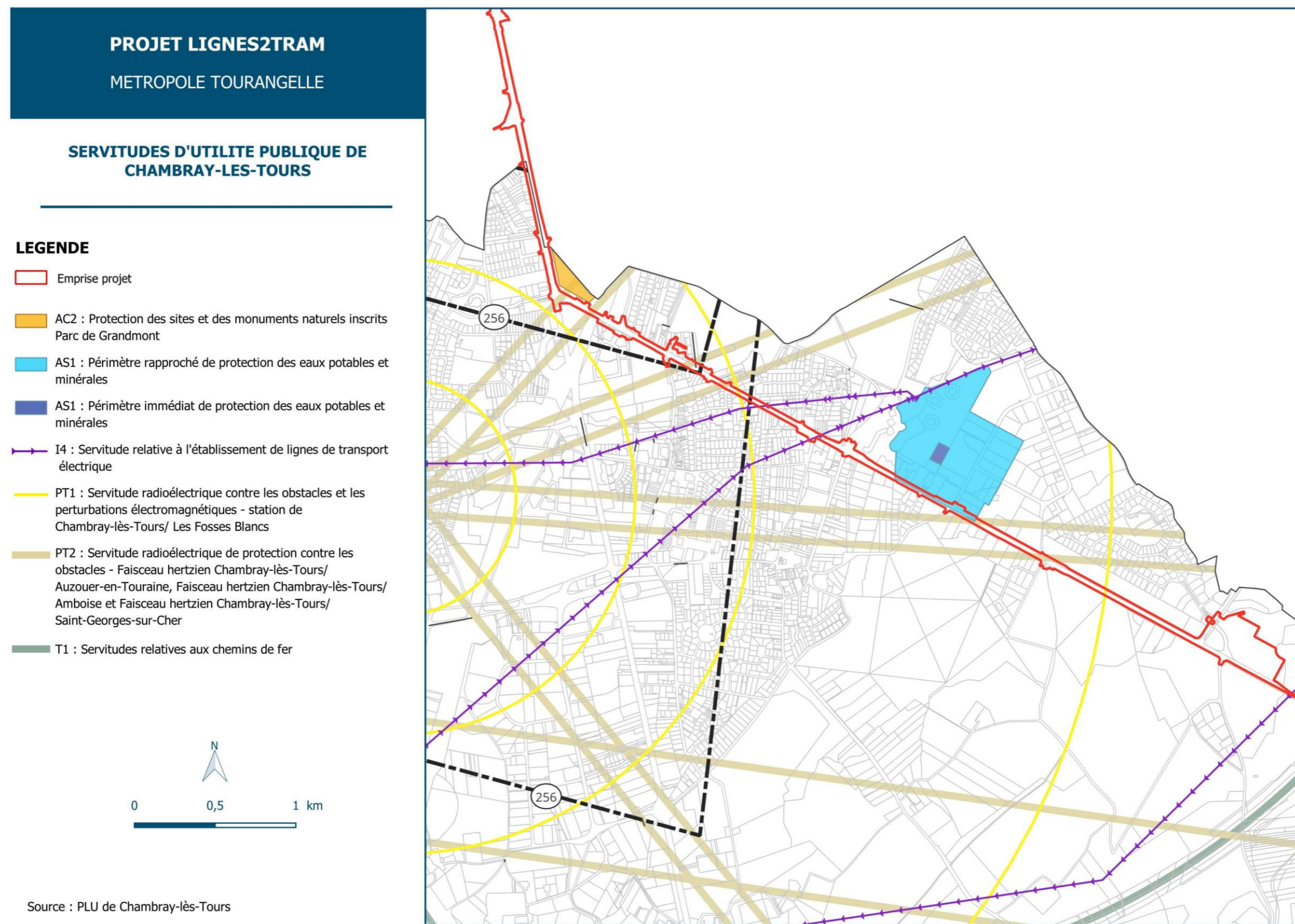


Figure 15 : SUP au droit du projet sur la commune de Chambray-lès-Tours (source : SEGIC Ingénierie/PLU de Chambray-lès-Tours)

1.7 CONCLUSION SUR LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PLU DE CHAMBRAY-LES-TOURS

Le projet :

- N'est pas compatible avec le zonage UX ;
- Empiète sur les ER n°11, 13, 15, 18 et 22 ;
- Empiète sur des EBC ;
- Empiète sur des espaces non bâtis à préserver.

Le projet doit donc faire l'objet d'une mise en compatibilité avec le PLU de Chambray-lès-Tours.



CHAPITRE 2. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE CHAMBRAY-LES-TOURS

2.1 PRINCIPES RETENUS POUR LA MISE EN COMPATIBILITE

Les principes retenus pour assurer la mise en compatibilité du projet avec le PLU de Chambray-lès-Tours sont présentés ci-après.

❑ Evolution du plan de zonage

Les évolutions apportées consistent à :

- Déclasser une partie des EBC concernés par l'emprise du projet ;
- Déclasser les espaces non bâtis à préserver concernés par l'emprise du projet ;
- Réduire la surface de l'ER n°13 et supprimer les ER n°11, 15, 18 et 22 (qui ne sont plus d'actualité, à la suite de la mise en œuvre du projet de ligne 2 de tramway) ;
- Réduire la surface du périmètre d'attente de projet global situé à l'intersection de l'avenue de Bordeaux et de l'avenue de la République (bien que ce périmètre ne soit plus applicable réglementairement).

❑ Evolution de la liste des emplacements réservés figurant sur le plan de zonage

La liste des emplacements réservés est modifiée pour les ER n°11, 15, 18 et 22 (suppression).

❑ Evolution du règlement écrit

Le règlement du zonage UX est modifié pour autoriser la réalisation du projet.

2.2 EVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE

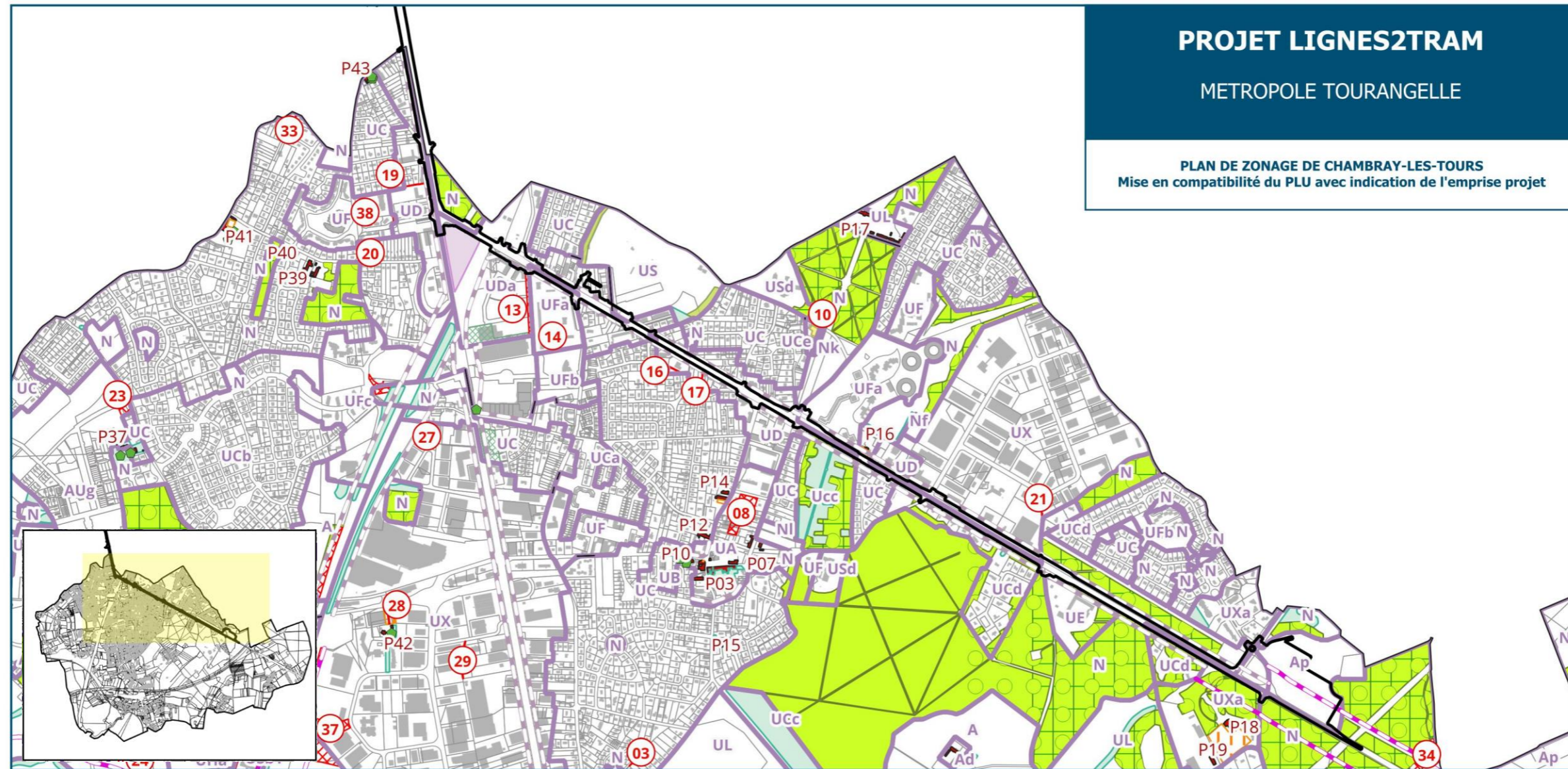
Le plan de zonage après mise en compatibilité du projet est présenté en pages suivantes.

Plusieurs cartes sont exposées :

- Carte générale présentant l'ensemble du secteur concerné par le projet ;
- Zoom selon 4 sections différentes ;
- Zooms sur les EBC déclassés.

Deux catégories de cartes sont réalisées : la première laisse apparaître l'emprise projet pour faciliter le repérage, tandis que la seconde constitue le document graphique définitif à la suite de la mise en compatibilité.

A noter qu'une étude écologique a été réalisée dans le cadre du projet. Des mesures spécifiques ont été définies, afin de limiter les impacts du projet sur les milieux naturels, la faune et la flore (en lien avec les EBC et les espaces non bâtis à préserver). Ces éléments sont présentés en partie 5 de l'étude d'impact.



PROJET LIGNES2TRAM
METROPOLE TOURANGELLE

PLAN DE ZONAGE DE CHAMBRAY-LES-TOURS
Mise en compatibilité du PLU avec indication de l'emprise projet

LEGENDE

- Zonage du PLU
- Emprise projet

Dispositions relatives à des intentions opérationnelles

- Emplacement réservé
- Périmètre d'attente de projet**
- Périmètre à l'intérieur duquel les constructions et installations d'une superficie supérieure au seuil défini par le règlement de la zone et mentionné au plan sont interdites

Servitudes de localisation en zone U

- Périmètre de localisation de projet et ouvrages publics, installation d'intérêt général et espaces verts à créer ou à modifier

Dispositions de composition urbaine

- Périmètre à l'intérieur duquel la hauteur maximale (HM) des constructions et installations est limitée pour préserver les cônes de vue
- Espace non aedificandi

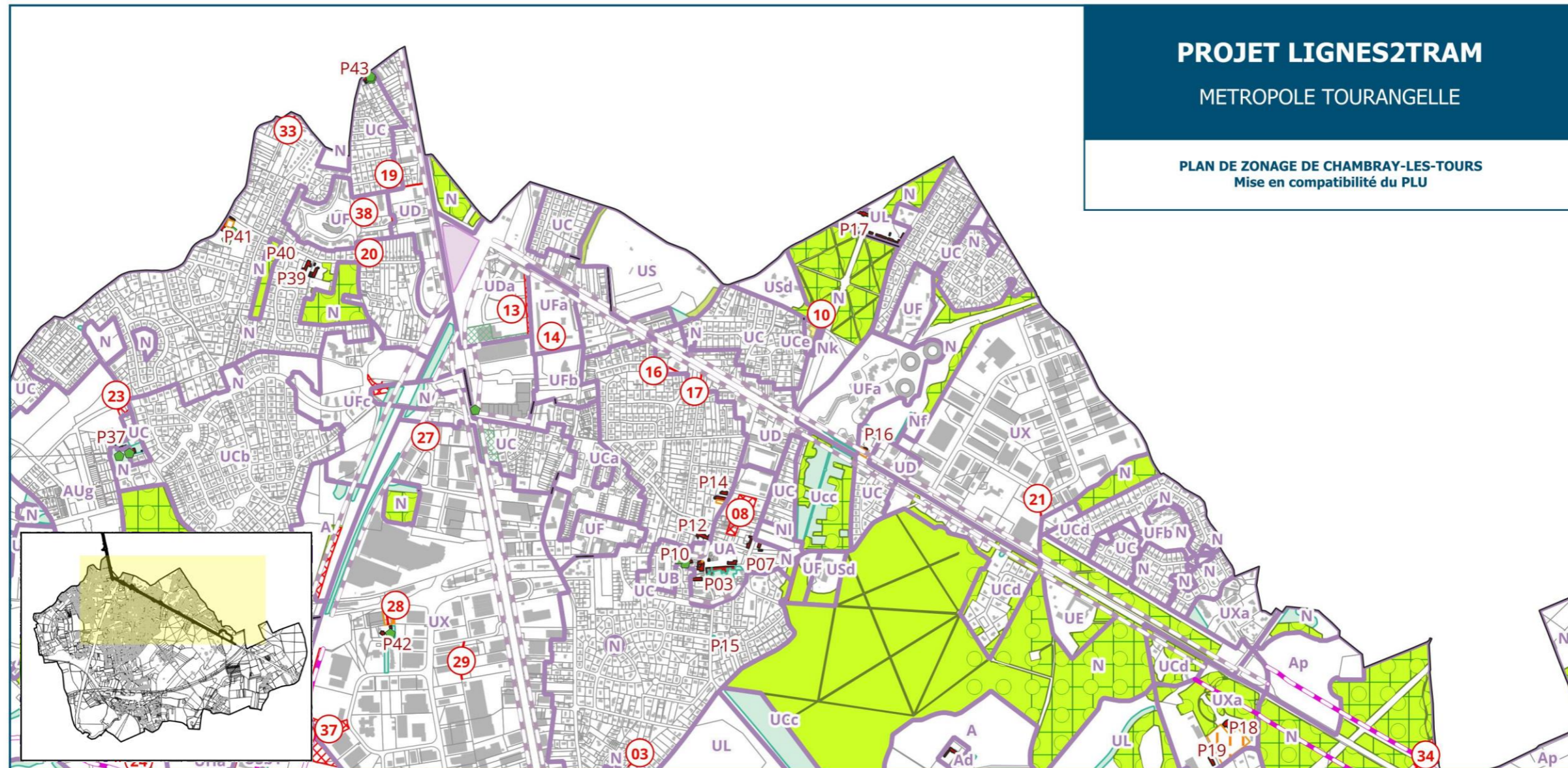
- Marge de recul par rapport à la limite de l'espace public
- Marge de recul par rapport à l'axe de la voirie

Dispositions relatives aux protections et mise en valeur des espaces verts et du patrimoine

- Espace boisé classé existant ou à créer
- Espace non bâti à préserver
- Arbres remarquables à préserver
- Élément bâti à préserver
- Espace arboré à protéger
- P1b** Numéro de l'élément bâti à préserver à la liste jointe au rapport de présentation



Figure 16 : extrait du plan de zonage du PLU de Chambray-lès-Tours avec indication de l'emprise projet après mise en compatibilité (source : SEGIC Ingénierie/PLU de Chambray-lès-Tours)



PROJET LIGNES2TRAM
METROPOLE TOURANGELLE
PLAN DE ZONAGE DE CHAMBRAY-LES-TOURS
Mise en compatibilité du PLU


LEGENDE

 Zonage du PLU


Dispositions relatives à des intentions opérationnelles

 Emplacement réservé


Périmètre d'attente de projet


 Périmètre à l'intérieur duquel les constructions et installations d'une superficie supérieure au seuil défini par le règlement de la zone et mentionné au plan sont interdites


Servitudes de localisation en zone U


 Périmètre de localisation de projet et ouvrages publics, installation d'intérêt général et espaces verts à créer ou à modifier

Dispositions de composition urbaine


 Périmètre à l'intérieur duquel la hauteur maximale (HM) des constructions et installations est limitée pour préserver les cônes de vue

 Espace non aedificandi

 Marge de recul par rapport à la limite de l'espace public

 Marge de recul par rapport à l'axe de la voirie


Dispositions relatives aux protections et mise en valeur des espaces verts et du patrimoine


 Espace boisé classé existant ou à créer

 Espace non bâti à préserver

P16 Numéro de l'élément bâti à préserver à la liste jointe au rapport de présentation

 Arbres remarquables à préserver

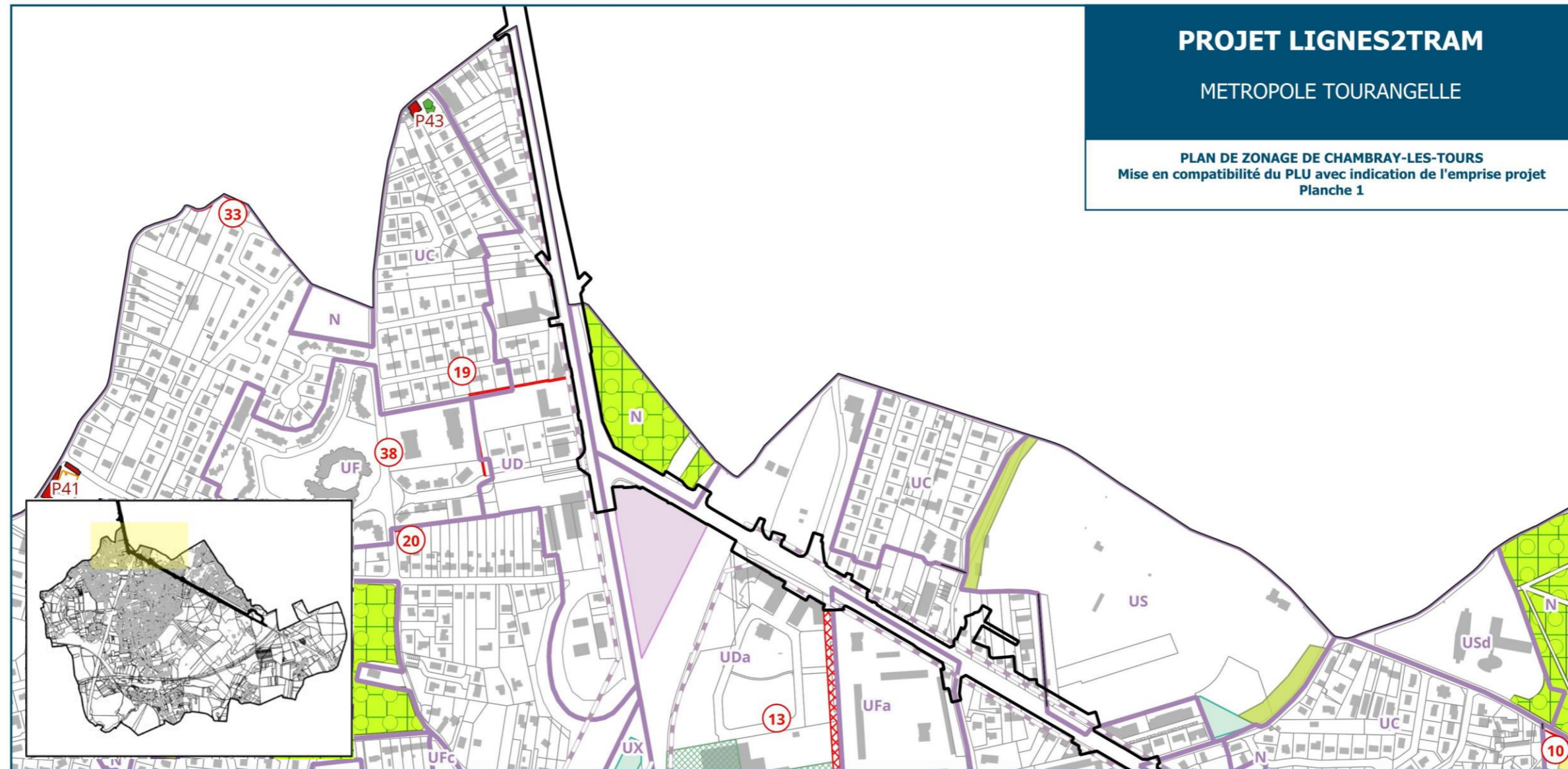
 Élément bâti à préserver

 Espace arboré à protéger



Source : PLU de Chambray-lès-Tours

Figure 17 : extrait du plan de zonage du PLU de Chambray-lès-Tours après mise en compatibilité (source : SEGIC Ingénierie/PLU de Chambray-lès-Tours)



LEGENDE

- Zonage du PLU
- Emprise projet

Dispositions relatives à des intentions opérationnelles

- Emplacement réservé

Périmètre d'attente de projet

- Périmètre à l'intérieur duquel les constructions et installations d'une superficie supérieure au seuil défini par le règlement de la zone et mentionné au plan sont interdites

Servitudes de localisation en zone U

- Périmètre de localisation de projet et ouvrages publics, installation d'intérêt général et espaces verts à créer ou à modifier

Dispositions de composition urbaine

- Périmètre à l'intérieur duquel la hauteur maximale (HM) des constructions et installations est limitée pour préserver les cônes de vue
- Espace non aedificandi

- Marge de recul par rapport à la limite de l'espace public
- Marge de recul par rapport à l'axe de la voirie

Dispositions relatives aux protections et mise en valeur des espaces verts et du patrimoine

- Espace boisé classé existant ou à créer
- Espace non bâti à préserver
- P16 Numéro de l'élément bâti à préserver à la liste jointe au rapport de présentation

- ◆ Arbres remarquables à préserver
- Élément bâti à préserver
- Espace arboré à protéger

0 0,1 0,2 km
Source : PLU de Chambray-lès-Tours

Figure 18 : extrait du plan de zonage du PLU de Chambray-lès-Tours avec indication de l'emprise projet après mise en compatibilité – Planche 1 (source : SEGIC Ingénierie/PLU de Chambray-lès-Tours)



Figure 19 : zoom sur les EBC, l'ER n°13 et le périmètre d'attente de projet avec indication de l'emprise projet avant MECDU

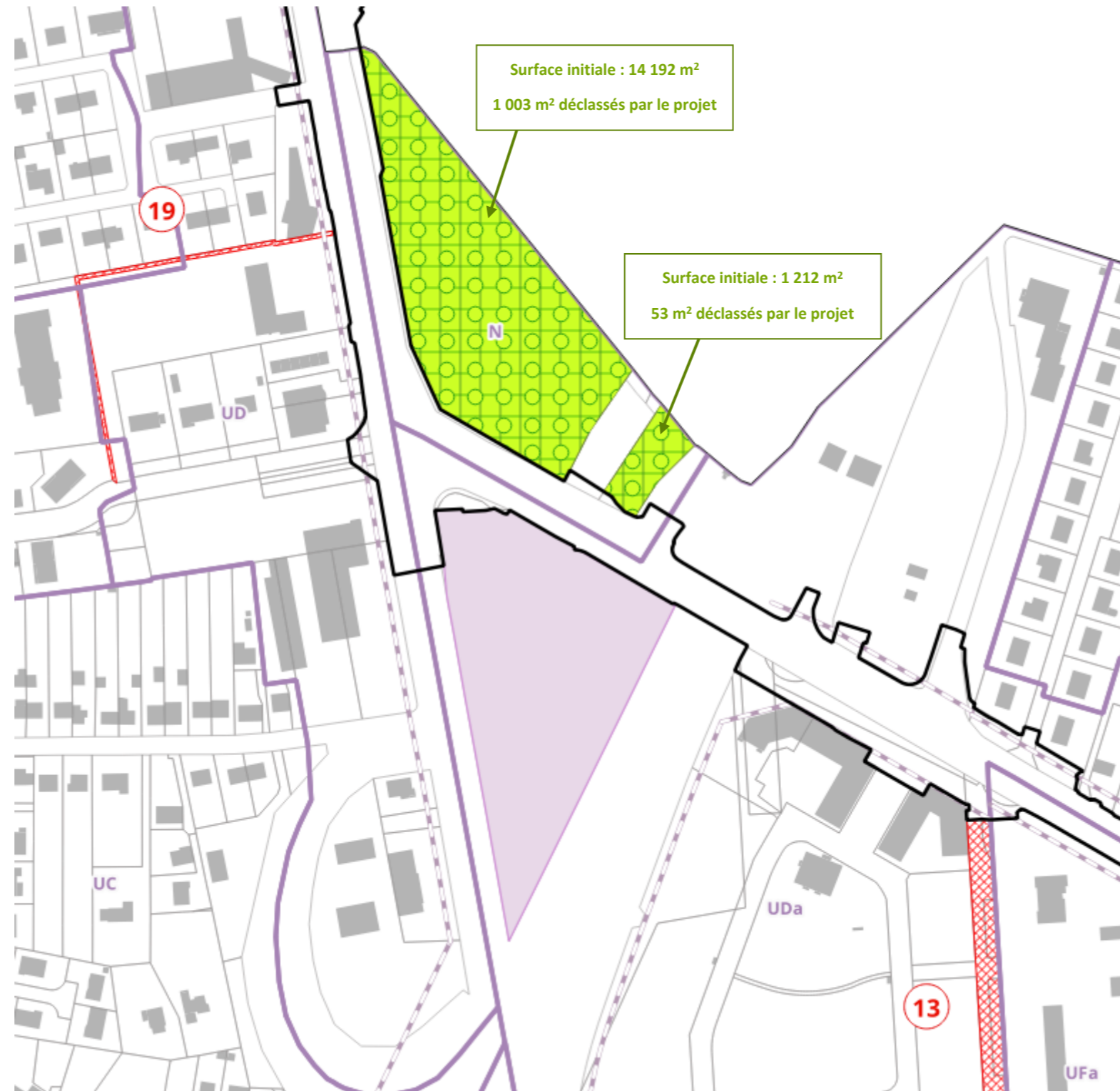
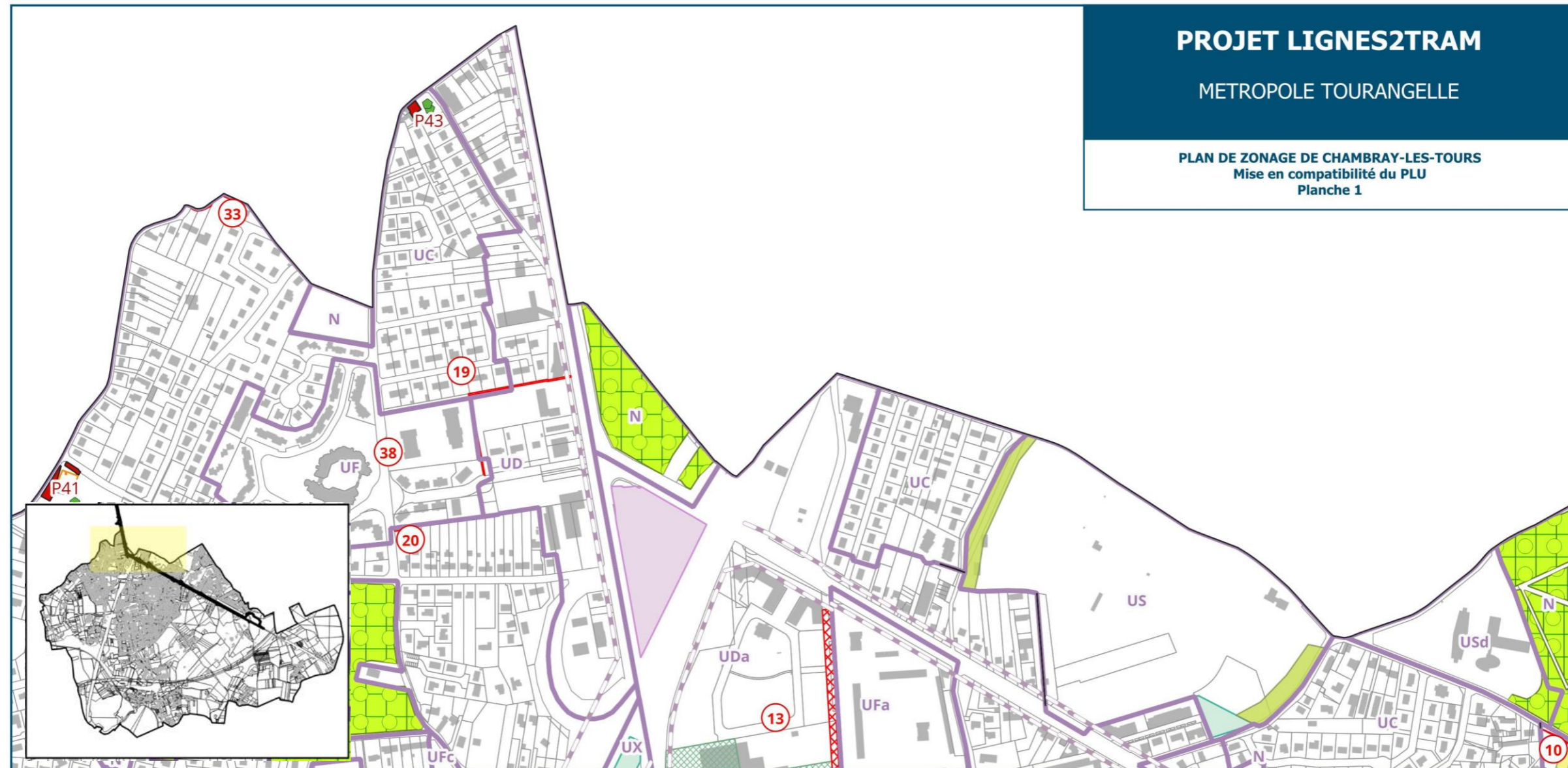


Figure 20 : zoom sur les EBC déclassés et la réduction des surfaces de l'ER n°13 et du périmètre d'attente de projet avec indication de l'emprise projet



PROJET LIGNES2TRAM
METROPOLE TOURANGELLE
PLAN DE ZONAGE DE CHAMBRAY-LES-TOURS
Mise en compatibilité du PLU
Planche 1


LEGENDE

 Zonage du PLU


Dispositions relatives à des intentions opérationnelles

 Emplacement réservé


Périmètre d'attente de projet


 Périmètre à l'intérieur duquel les constructions et installations d'une superficie supérieure au seuil défini par le règlement de la zone et mentionné au plan sont interdites


Servitudes de localisation en zone U


 Périmètre de localisation de projet et ouvrages publics, installation d'intérêt général et espaces verts à créer ou à modifier

Dispositions de composition urbaine


 Périmètre à l'intérieur duquel la hauteur maximale (HM) des constructions et installations est limitée pour préserver les cônes de vue


 Espace non aedificandi

 Marge de recul par rapport à la limite de l'espace public

 Marge de recul par rapport à l'axe de la voirie


Dispositions relatives aux protections et mise en valeur des espaces verts et du patrimoine


 Espace boisé classé existant ou à créer

 Espace non bâti à préserver

P16 Numéro de l'élément bâti à préserver à la liste jointe au rapport de présentation

 Arbres remarquables à préserver

 Élément bâti à préserver

 Espace arboré à protéger



Source : PLU de Chambray-lès-Tours

Figure 21 : extrait du plan de zonage du PLU de Chambray-lès-Tours après mise en compatibilité – Planche 1 (source : SEGIC Ingénierie/PLU de Chambray-lès-Tours)

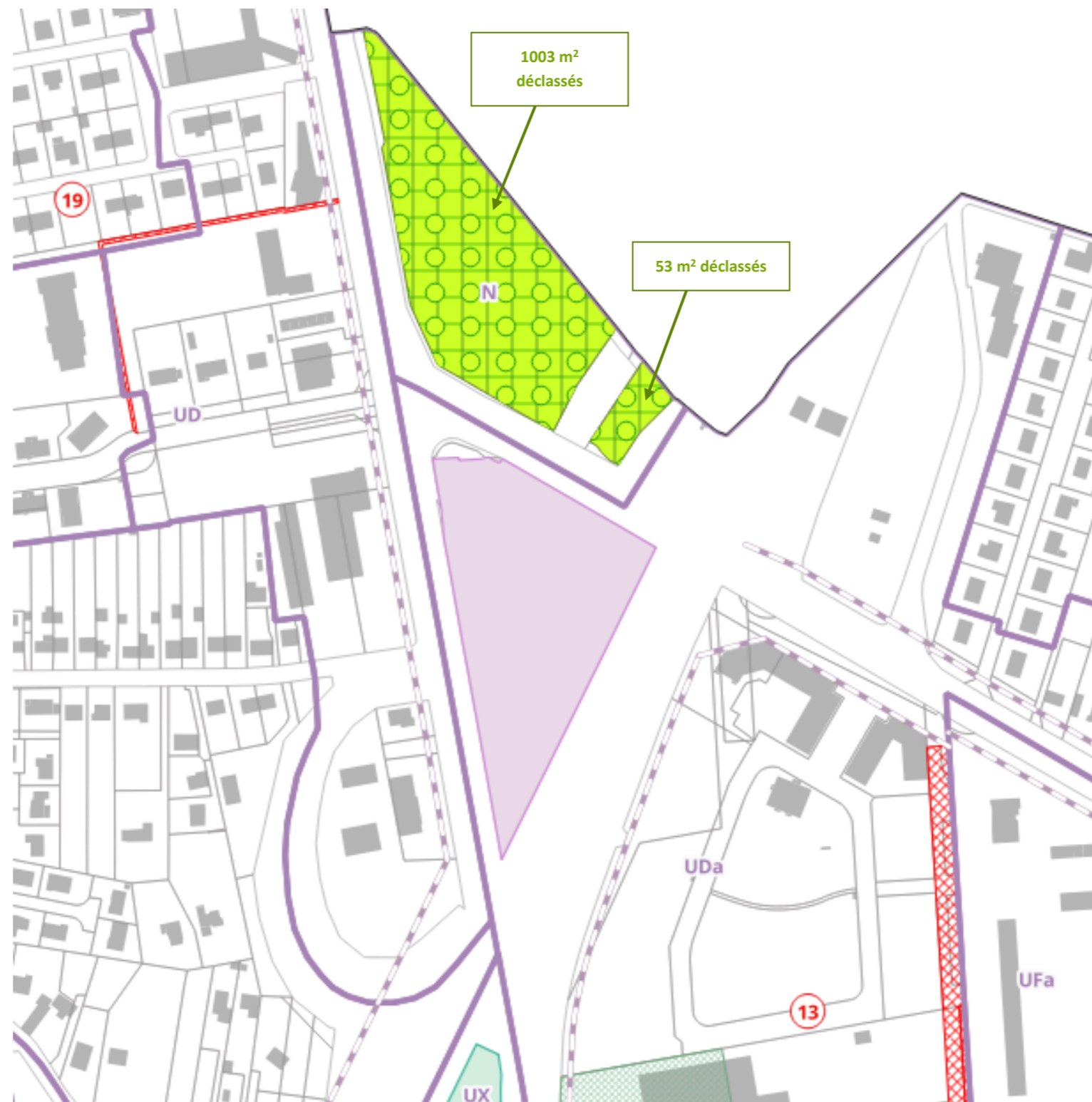
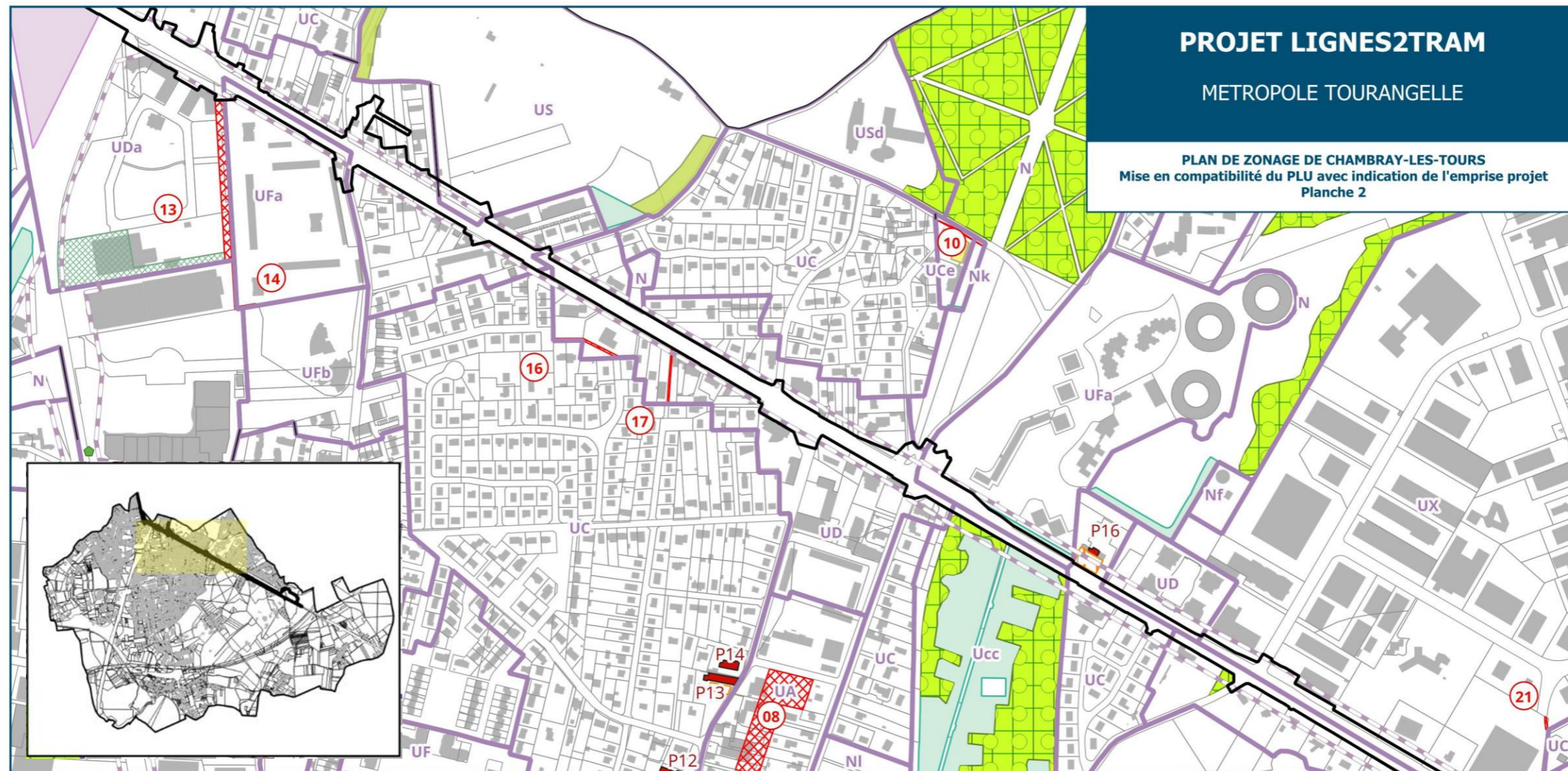


Figure 22 : zoom sur les EBC déclassés et la réduction des surfaces de l'ER n°13 et du périmètre d'attente de projet





PROJET LIGNES2TRAM

METROPOLE TOURANGELLE

PLAN DE ZONAGE DE CHAMBRAY-LES-TOURS
Mise en compatibilité du PLU avec indication de l'emprise projet
Planche 2


LEGENDE

-  Zonage du PLU
-  Emprise projet


Dispositions relatives à des intentions opérationnelles

-  Emplacement réservé


Périmètre d'attente de projet


-  Périmètre à l'intérieur duquel les constructions et installations d'une superficie supérieure au seuil défini par le règlement de la zone et mentionné au plan sont interdites


Servitudes de localisation en zone U


-  Périmètre de localisation de projet et ouvrages publics, installation d'intérêt général et espaces verts à créer ou à modifier

Dispositions de composition urbaine


-  Périmètre à l'intérieur duquel la hauteur maximale (HM) des constructions et installations est limitée pour préserver les cônes de vue


-  Espace non aedificandi


-  Marge de recul par rapport à la limite de l'espace public

-  Marge de recul par rapport à l'axe de la voirie


Dispositions relatives aux protections et mise en valeur des espaces verts et du patrimoine


-  Espace boisé classé existant ou à créer

-  Espace non bâti à préserver

-  P16 Numéro de l'élément bâti à préserver à la liste jointe au rapport de présentation

-  Arbres remarquables à préserver

-  Élément bâti à préserver

-  Espace arboré à protéger



Source : PLU de Chambray-lès-Tours

Figure 23 : extrait du plan de zonage du PLU de Chambray-lès-Tours avec indication de l'emprise projet après mise en compatibilité – Planche 2 (source : SEGIC Ingénierie/PLU de Chambray-lès-Tours)



Figure 24 : espaces non bâtis à préserver avant mise en compatibilité à gauche et après mise en compatibilité à droite (zoom)




LEGENDE

 Zonage du PLU


Dispositions relatives à des intentions opérationnelles

 Emplacement réservé


Périmètre d'attente de projet


 Périmètre à l'intérieur duquel les constructions et installations d'une superficie supérieure au seuil défini par le règlement de la zone et mentionné au plan sont interdites


Servitudes de localisation en zone U


 Périmètre de localisation de projet et ouvrages publics, installation d'intérêt général et espaces verts à créer ou à modifier

Dispositions de composition urbaine


 Périmètre à l'intérieur duquel la hauteur maximale (HM) des constructions et installations est limitée pour préserver les cônes de vue


 Espace non aedificandi

 Marge de recul par rapport à la limite de l'espace public

 Marge de recul par rapport à l'axe de la voirie


Dispositions relatives aux protections et mise en valeur des espaces verts et du patrimoine


 Espace boisé classé existant ou à créer

 Espace non bâti à préserver

P16 Numéro de l'élément bâti à préserver à la liste jointe au rapport de présentation

 Arbres remarquables à préserver

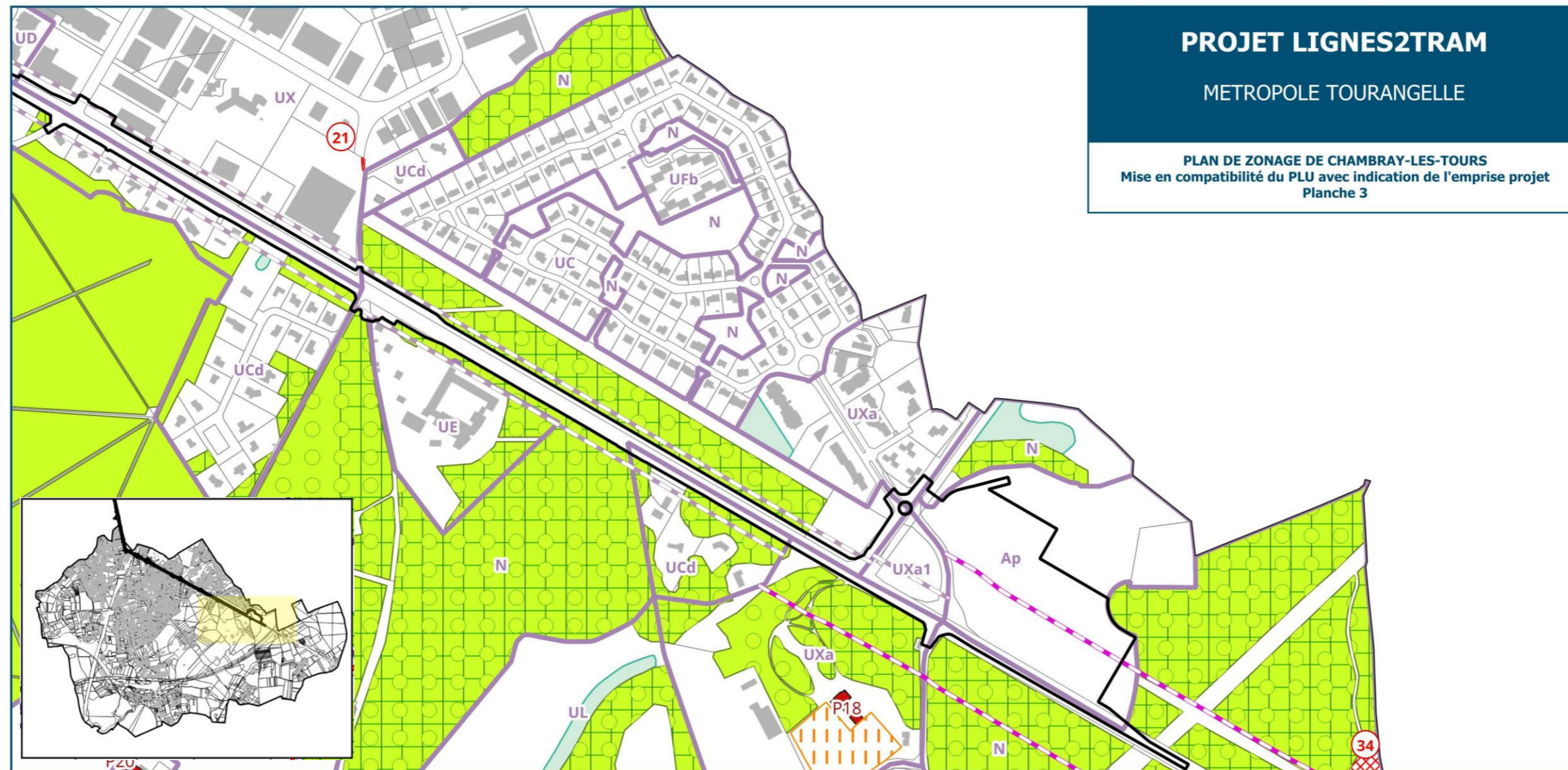
 Élément bâti à préserver

 Espace arboré à protéger



Source : PLU de Chambray-lès-Tours

Figure 25 : extrait du plan de zonage du PLU de Chambray-lès-Tours après mise en compatibilité – Planche 2 (source : SEGIC Ingénierie/PLU de Chambray-lès-Tours)



LEGENDE

- Zonage du PLU
- Emprise projet

Dispositions relatives à des intentions opérationnelles

- Emplacement réservé
- Périmètre d'attente de projet
- Périmètre à l'intérieur duquel les constructions et installations d'une superficie supérieure au seuil défini par le règlement de la zone et mentionné au plan sont interdites

Servitudes de localisation en zone U

- Périmètre de localisation de projet et ouvrages publics, installation d'intérêt général et espaces verts à créer ou à modifier

Dispositions de composition urbaine

- Périmètre à l'intérieur duquel la hauteur maximale (HM) des constructions et installations est limitée pour préserver les cônes de vue
- Espace non aedificandi

- Marge de recul par rapport à la limite de l'espace public
- Marge de recul par rapport à l'axe de la voirie

Dispositions relatives aux protections et mise en valeur des espaces verts et du patrimoine

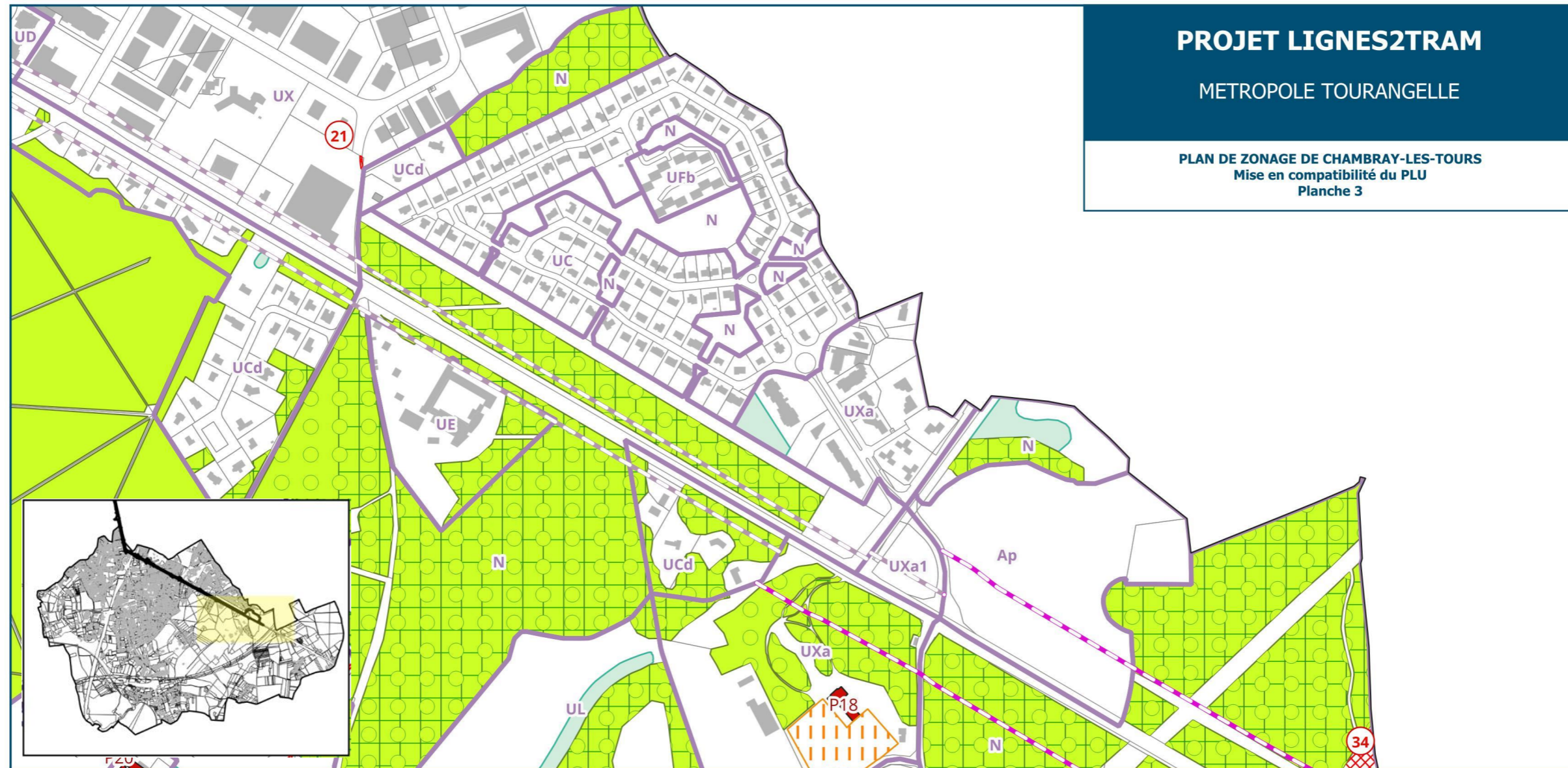
- Espace boisé classé existant ou à créer
- Espace non bâti à préserver
- P16 Numéro de l'élément bâti à préserver à la liste jointe au rapport de présentation

- Arbres remarquables à préserver
- Élément bâti à préserver
- Espace arboré à protéger



Source : PLU de Chambray-les-Tours

Figure 26 : extrait du plan de zonage du PLU de Chambray-les-Tours avec indication de l'emprise projet après mise en compatibilité – Planche 3 (source : SEGIC Ingénierie/PLU de Chambray-les-Tours)



LEGENDE

Zonage du PLU

Dispositions relatives à des intentions opérationnelles

Emplacement réservé

Périmètre d'attente de projet

Périmètre à l'intérieur duquel les constructions et installations d'une superficie supérieure au seuil défini par le règlement de la zone et mentionné au plan sont interdites

Servitudes de localisation en zone U

Périmètre de localisation de projet et ouvrages publics, installation d'intérêt général et espaces verts à créer ou à modifier

Dispositions de composition urbaine

Périmètre à l'intérieur duquel la hauteur maximale (HM) des constructions et installations est limitée pour préserver les cônes de vue

Espace non aedificandi

Marge de recul par rapport à la limite de l'espace public

Marge de recul par rapport à l'axe de la voirie

Dispositions relatives aux protections et mise en valeur des espaces verts et du patrimoine

Espace boisé classé existant ou à créer

Espace non bâti à préserver

P16 Numéro de l'élément bâti à préserver à la liste jointe au rapport de présentation

Arbres remarquables à préserver

Élément bâti à préserver

Espace arboré à protéger



Source : PLU de Chambray-lès-Tours

Figure 27 : extrait du plan de zonage du PLU de Chambray-lès-Tours après mise en compatibilité – Planche 3 (source : SEGIC Ingénierie/PLU de Chambray-lès-Tours)

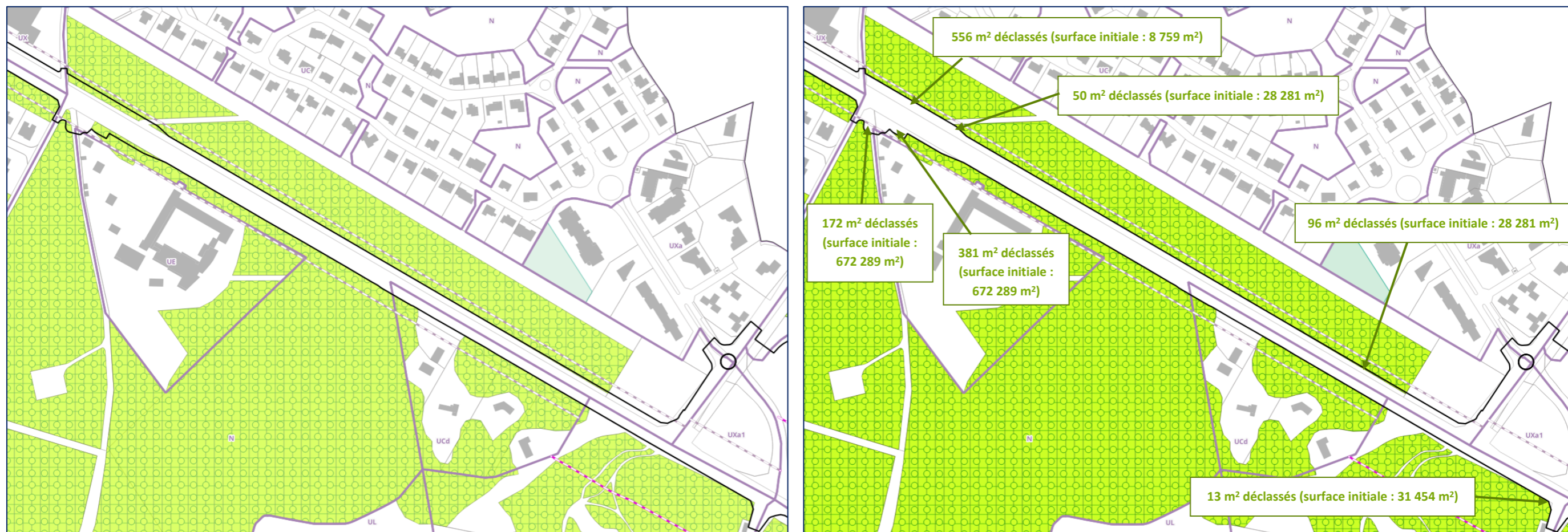


Figure 28 : zoom sur les EBC déclassés sur la planche 3 avec indication de l'emprise projet



Figure 29 : zoom sur les EBC déclassés sur la planche 3

Le projet nécessite le déclassement d'une surface de 2 324 m² d'EBC sur le territoire de Chambray-lès-Tours.

MRAe En lien avec l'avis de la MRAe (Pièce L du dossier DUP), un tableau récapitulatif des surfaces d'EBC a été ajouté ci-après (remarque formulée ne faisant pas l'objet d'une recommandation n°1).

Figure 30 : Surfaces d'EBC déclassées

EBC	SURFACE INITIALE	SURFACE DECLASSEE	SURFACE APRES DECLASSEMENT
EBC avenue de la République Nord 1	14 192 m ²	1 003 m ²	13 189 m ²
EBC avenue de la République Nord 2	1 212 m ²	53 m ²	1 159 m ²
EBC avenue de la République Sud 1	8 759 m ²	556 m ²	8 203 m ²
EBC avenue de la République Sud 2	28 281 m ²	146 m ²	28 135 m ²
EBC avenue de la République Sud 3	672 289 m ²	553 m ²	671 736 m ²
EBC avenue de la République Sud 4	31 454 m ²	13 m ²	31 441 m ²
TOTAL	756 187 m²	2 324 m²	753 863 m²

2.3 EVOLUTION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES FIGURANT SUR LE PLAN DE ZONAGE

L'évolution apportée à la liste des emplacements réservés consiste à supprimer les ER n°11, 15, 18 et 22 qui ne sont plus d'actualité avec le projet de ligne 2 de tramway.

Tableau 2 : liste des emplacements réservés avant mise en compatibilité

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	Élargissement du chemin rural n°59	Commune
7	Aménagement de la voie communale de la Brissonnière 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 Tilleuls et l'allée de la Forêt	Commune
13	Espace végétal et cheminement piétons-vélos entre l'avenue de la République 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 Guignardièrre	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 et aménagements liés à la 3ème voie de l'A10	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

Tableau 3 : liste des emplacements réservés après mise en compatibilité

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	Élargissement du chemin rural n°59	Commune
7	Aménagement de la voie communale de la Brissonnière 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 Tilleuls et l'allée de la Forêt	Commune
13	Espace végétal et cheminement piétons-vélos entre l'avenue de la République 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 Guignardièrre	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 et aménagements liés à la 3ème voie de l'A10	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

2.4 EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT

Les évolutions apportées au règlement écrit de la zone UX sont mentionnées en **vert** dans la dernière colonne du tableau en page suivante.

Nota : pour rappel, le projet est autorisé au droit des sous zonages UXa et UXa1, dans lesquels « *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* » sont admises sous conditions. Cette formulation est reprise dans le cadre de la mise en compatibilité du zonage UX (validée avec la commune de Chambray-lès-Tours lors de la réunion du 4 mai 2021).

Tableau 4 : évolutions du règlement écrit du PLU de Chambray-lès-Tours

ZONE	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	EVOLUTIONS DU REGLEMENT POUR MISE EN COMPATIBILITE (EN VERT)
<p>UX <i>Zone urbaine dédiée aux activités économiques</i></p>	<p>UX- Article 1 :</p> <p>Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.</p> <p>De plus, est interdit le comblement des puits, des mares, des zones humides et des fossés, sauf pour des raisons techniques dûment justifiées.</p>	<p>UX- Article 2 :</p> <p>Sont admises à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ; - D'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus ; <p>Les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, d'entrepôt, de bureaux et l'hébergement hôtelier ; - Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient liées à l'activité urbaine de la zone ou du secteur concerné et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ; - Les habitations et leurs annexes destinées au logement de personnes [...] ; - L'extension des logements existants à la date d'approbation du présent document et leurs annexes ; - Les entrepôts, stockages et dépôts liés aux constructions autorisées dans la zone, à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis de l'avenue du Grand Sud, de la RD 910, de l'A10, de l'avenue de la République et des autres voies structurantes des zones d'activités ; - Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux constructions autorisées dans la zone ; - Les antennes de téléphonie mobile et dispositifs associés [...] ; - Les affouillements ou exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, d'une superficie inférieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur inférieure à 2 mètres, de même que ceux dépassant ces seuils mais qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ; - Les constructions, installations et aménagements liés ou nécessaires à la création ou à l'exploitation de la 3ème voie de l'A10. - 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 ; - Une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme peut être refusée dès lors qu'elle porte atteinte, par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à leur caractère culturel ou historique initial ; - Peut également être refusé tout aménagement portant atteinte au caractère paysager ou écologique des sites non bâtis identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme. 	<p>Sont admises à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ; - D'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus ; <p>Les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, d'entrepôt, de bureaux et l'hébergement hôtelier ; - Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient liées à l'activité urbaine de la zone ou du secteur concerné et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ; - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. <p>[...]</p>

