

Département d'Indre et Loire

Jean-Louis METERREAU
Commissaire enquêteur

ENQUETE PUBLIQUE

DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE

ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE REVISION ALLEGEE N° 1 DU PLU DE LA COMMUNE DE CHAMBRAY LES TOURS

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Enquête du 6 octobre 2016 au 6 novembre 2016 (inclus)

Première partie : Rapport du Commissaire enquêteur

Deuxième partie : Conclusion et avis motivé du Commissaire enquêteur

Destinataires : Monsieur le Maire de la Commune de CHAMBRAY LES TOURS
Monsieur le Président du Tribunal Administratif à ORLEANS
Monsieur le Préfet d'Indre et Loire à TOURS (s/c Mairie de Chambray-lès-Tours)

SOMMAIRE

Première partie : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

	N° de page	
Chapitre I	Contexte et généralités	4
1.1	Préambule	4
1.1.1	Situation géographique et économique	4
1.1.2	Objet de l'enquête	5
1.1.3	Historique du projet de révision	5
1.2	Cadre juridique	6
1.2.1	De la révision allégée	6
1.2.2	De l'enquête publique	6
1.3	Objectifs de la révision	6
1.3.1	Développement des objectifs	7
1.4	Compatibilité avec le PADD	8
1.4.1	Compatibilité avec l'orientation n° 1	8
1.4.2	Compatibilité avec l'orientation n° 2	8
1.4.3	Compatibilité avec l'orientation n° 3	8
1.4.4	Compatibilité avec l'orientation n° 4	8
1.5	Compatibilité avec le SCOT – le PLH et le PDU	9
1.6	Cas particulier relatif aux antennes relais de téléphonie mobile	9
Chapitre 2	Les modifications - Créations – Protections – Divisions Aménagements et précisions impactant le PLU	10
2.1	Modification de la zone UC rue Mansart	10
2.1.1	Création d'une zone UCe	10
2.1.2	Impacts sur le PLU	11
2.1.2.1	Recul des constructions	11
2.1.2.2	Hauteur maximales des constructions	11
2.1.2.3	Aspect extérieur et aménagements	12
2.1.3	Création d'une zone Nk	13
2.1.3.1	Impact sur le PLU	14
2.2	Modification d'une zone N	15
2.2.1	Impact sur le PLU	15
2.3	Modification des périmètres des zones AUv et UX	15
2.3.1	Impact sur le PLU	16
2.4	Protection des éléments du patrimoine	16
2.4.1	Protections complémentaires	16
2.4.2	Intégration des cônes de vue	16
2.4.3	Éléments du patrimoine à protéger	17
2.4.4	Impact sur le PLU	17
2.5	Permettre des divisions parcellaires	18
2.5.1	Impact sur le PLU	19

2.6	Renouvellement urbain en adéquation avec les besoins en habitations	19
2.6.1	Situation géographique	19
2.6.2	Compatibilité avec les objectifs du PADD	19
2.6.3	Faisabilité	20
2.6.4	Impact sur le PLU	20
2.6.5	Extension de la zone UC	21
2.7	Favoriser le développement des transports alternatifs	21
2.7.1	Cadre juridique	21
2.7.2	Incidence sur l'infrastructure	21
2.7.3	Impact sur le PLU	21
2.8	Compléter la justification des règles relatives aux antennes relais de téléphonie mobile	22
2.8.1	Rappel technique pour l'installation sur des bâtiments	22
2.8.2	Cadre juridique de l'interdiction	22
2.8.3	Antennes relais dispensées d'autorisation	22
2.8.4	Impact sur le PLU	22
2.9	Préciser les règles du PLU en termes d'infrastructures d'exploitations agricoles	23
2.9.1.	Compatibilité avec le SCOT	23
2.9.2	Impact sur le PLU	23
2.10	Corriger une erreur au paragraphe NATURA 2000	24
2.10.1	Impact sur le PLU	24
Chapitre 3	Organisation et déroulement de l'enquête	25
3.1	Désignation du CE	25
3.2	Modalités d'organisation de l'enquête publique	25
3.3	Préparation de l'enquête	25
3.3.1	Réunion préparatoire	25
3.3.2	Compte-rendu de la réunion	25
3.4	Publicité et informations du public	26
3.4.1.	Registre des observations et site internet	26
3.5	Déplacements – constatations et permanences du CE	26
3.5.1	Déplacements	26
3.5.2	Constations	27 à 29
3.5.3	Permanences du CE et Observations	30 à 31
3.6	Analyse des observations et synthèse	31
3.7	Consultations des PPA	31
3.9	Clôture du registre	32
3.10	Transmission du rapport	32

Deuxième partie : CONCLUSION ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Joint séparément mais indissociable du rapport du CE

PREMIERE PARTIE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

CHAPITRE 1

CONTEXTE ET GENERALITES

1.1 Préambule

1.1.1 Situation géographique et économique

La commune de Chambray-lès-Tours est située aux portes sud de l'agglomération de Tours. Elle est traversée depuis toujours du nord au sud par l'ancienne RN 10 (RD10) appelée Avenue de Bordeaux puis Avenue du Grand Sud ; et à l'ouest en limite de la commune de Joué-lès-Tours par la RD 751, route de Chinon. Au nord-est, le tracé de la RD 943 (Route de Loches) prend l'appellation Avenue de la République.

Le cœur du bourg est enserré dans un triangle urbanisé délimité par ces axes routiers très importants et a conservé son caractère « village » qui a fait récemment l'objet d'un réaménagement d'ampleur afin de le rénover, l'embellir et le végétaliser.

Jusqu'aux années 70 il s'agissait d'une commune rurale à vocation agricole et résidentielle. A cette époque la politique municipale s'est orientée vers un développement commercial « à l'américaine » le long de l'axe routier principal (RD10) et aujourd'hui ce n'est pas moins de 300 entreprises avec 10 000 emplois auxquels vient s'ajouter depuis cette année un nouveau « Retail Park » dénommé « Ma Petite Madelaine » regroupant 32 nouveaux magasins et 230 emplois sur 40 000 m² au sud de la ville avec des espaces verts, des pistes cyclables et un parc vallonné.

Le développement économique est accompagné par le Centre hospitalier Régional TROUSSEAU et par le Pôle Santé Léonard de Vinci.

La commune est ensuite traversée du nord au sud par l'autoroute A10 (Paris Bordeaux), dans sa partie ouest, puis par la ligne TGV Atlantique dans sa partie Est et dernièrement dans sa partie sud-sud-ouest par le boulevard périphérique de l'agglomération tourangelle. Enfin le vaste chantier de la ligne LGV Paris Bordeaux « saigne » une petite partie campagnarde au sud-est de la commune.

Malgré son développement économique exponentiel et cet amoncellement d'infrastructures routières, autoroutières et ferroviaires, la commune a conservé dans sa périphérie des zones rurales et de nombreux hameaux agricoles et lotissements boisés dont elle entend protéger le caractère paysager ainsi que les éléments du patrimoine naturel et bâti.

La commune compte 10 736 habitants et un nombre d'emplois supérieur.

Elle est chef-lieu de canton (Chambray, Cormery, Esvres sur Indre, Saint Branches et Truyes) totalisant 21 800 habitants et fait partie de la communauté d'agglomérations « TOURS PLUS » qui, elle rassemble 22 communes et environ 300 000 habitants.

1.1.2 Objet de l'enquête

Il s'agit d'une enquête publique portant sur une révision allégée du PLU de la commune de Chambray-lès-Tours justifiée par la modification du périmètre de la zone naturelle et par un renforcement des protections édictées au PLU en raison de la qualité des sites et des paysages.

1.1.3 Historique du projet de révision

Le PLU a été adopté le 18 septembre 2013 et a fait l'objet d'une première modification approuvée le 26 mars 2015.

Aujourd'hui un certain nombre de ses dispositions ont besoin d'évoluer et pour se faire la municipalité a décidé de procéder à une révision allégée de celui-ci.

Préalablement à l'engagement de la procédure la commune a organisé une concertation auprès des habitants.

La concertation

Conformément aux articles L.153-11 et L.103-2 du Code de l'Urbanisme, la révision a fait l'objet d'une concertation dont l'ensemble des modalités, rappelées dans les délibérations municipales des 9/7/2015 et 8/10/2015, a été effectué.

- Réunions avec les riverains « Mansart ».
- Parution d'un article sur le site internet en décembre 2015.
- Information dans le journal municipal de février 2016.
- Parution d'un article dans la « Nouvelle République » le 25 mai 2016.

Le déroulement de la concertation.

Pendant toute la concertation la commune a renseigné la population et recueilli ses remarques.

Les réunions

Les riverains « Mansart » ont été conviés à deux réunions avec le promoteur, les 20 octobre et 25 novembre 2015, et ont pu rencontrer Monsieur VALLEE Adjoint à l'Urbanisme.

Le registre matériel.

Conformément à l'article L103-4 du Code de l'Urbanisme un registre a été mis à la disposition du public en date du 15 juillet 2015.

Synthèse de la concertation.

Les principales remarques portent sur le projet « Mansart » :

- Déplacement de la limite de la zone naturelle.
- Recul de 5 mètres de la nouvelle construction par rapport aux limites des propriétés actuelles.
- Protection de la haie végétale
- Élévation d'un mur de clôture en limite séparative.

1.2 Cadre juridique

1.2.1 Cadre juridique de la révision allégée

La procédure de révision allégée est prévue à l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme qui indique :

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

Cette procédure ne doit pas changer les orientations du PADD.

1.2.2 Cadre juridique de l'enquête publique

L'enquête publique se déroule dans les formes prévues par les articles L.123-1 à L.123-19 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'Environnement ainsi qu'aux articles L.153-19 à L.153-20 et R.153-8 à L.153-10 du Code de l'Urbanisme.

1.3 Objectifs de la révision

1. Prendre en compte le développement urbain en corrigeant des parcelles ou parties de parcelles classées en zone Naturelle lors du passage du POS au PLU en 2013, considérant que le projet de PLU prévoyait une délimitation différente ou encore que la parcelle supportait une construction.
2. Accroître la protection des éléments du patrimoine naturel et bâti de la commune.
3. Préserver le caractère paysager des secteurs d'habitat situés dans la trame verte du territoire communal en complétant les règles en matière de division et lotissements.
4. Assurer le renouvellement urbain et permettre la satisfaction des besoins en habitat, en adaptant le P.L.U à l'évolution du contexte économique.
5. Favoriser le développement des transports en commun par la réalisation d'un arrêt bus et d'un accès piétonnier rue de la Fourbisserie. Cet objectif s'inscrit dans les enjeux du PADD visant à changer les pratiques de mobilité.
6. Préciser le développement des communications électroniques en complétant la justification dans le rapport de présentation « 4^{ème} partie-Explication des choix » les règles édictées relatives aux installations d'antennes relais de téléphonie mobile.
7. Préciser les règles du PLU et notamment valoriser notre espace naturel et agricole péri-urbain en permettant l'installation de nouvelles exploitations agricoles.

1.3.1 Développement des objectifs

Premier objectif

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

Cela concerne :

- L'unité foncière située au 25 rue Mansart près de l'entrée principale du château de «La Branchoire». Il s'agit de redéfinir la limite de la zone Naturelle et de la zone constructible et de créer des secteurs N et U spécifiques avec des règles particulières compte tenu du caractère stratégique du site.
- Une habitation située en limite Sud du hameau de la Madelaine qui a été classée par erreur en zone naturelle N. Il s'agit de réintégrer cette habitation en zone UH.
- Deux terrains situés dans le secteur de la Vrillonnerie Sud, initialement à vocation économique et classés par erreur en zone naturelle N. Il s'agit d'ajuster les périmètres des zones AUv et UX dans le secteur de la Vrillonnerie Sud.

Second objectif

Assurer une meilleure protection des éléments du patrimoine naturel et bâti remarquables identifiés de la commune en :

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

Troisième objectif

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

Quatrième objectif

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

Cinquième objectif

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

Sixième objectif

Compléter dans le rapport de présentation « 4ème partie-Explication des choix » la justification des règles édictées relatives aux antennes relais de téléphonie mobile.

Le PLU interdit dans certaines zones les antennes de téléphonie mobile et dispositifs associés et les autorise sous conditions dans d'autres secteurs.

Les services de l'Etat ont attiré notre attention sur l'importance du rapport de présentation du PLU qui doit bien expliquer les motifs des règles édictées et l'intérêt de compléter les justifications relatives aux antennes relais de téléphonie mobile.

Septième objectif

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

1.4 Compatibilité avec le PADD

1.4.1 Comptabilité avec l'orientation n°1

La révision est compatible avec l'orientation n°1 en ce que :

« La nature, valeur capitale (dont permettre le développement de filières liées à la production alimentaire, préserver le caractère rural des hameaux et préserver le patrimoine naturel et bâti de la Ville) ».

1.4.2 Comptabilité avec l'orientation n°2

La révision est compatible avec l'orientation n°2 en ce que :

« Un projet novateur en matière d'habitat durable (dont une ville plus compacte, une meilleure articulation entre le développement de l'habitat et les transports en commun et une volonté de favoriser le développement de l'habitat au plus près des emplois, équipements et services existants) ».

1.4.3 Comptabilité avec l'orientation n°3

La révision est compatible avec l'orientation n°3 en ce que :

« Elle favorise le changement des pratiques de mobilité (dont prioriser le développement urbain dans les corridors de transports collectifs performants et développer les pratiques de mobilités douces).

1.4.4 Comptabilité avec l'orientation n°4

La révision est compatible avec l'orientation n°4 en ce que :

« Elle conforte durablement la dynamique économique de CHAMBRAY-LES-TOURS (dont une approche foncière privilégiant la requalification plutôt que l'extension, une croissance verte au service du territoire et une promotion du patrimoine remarquable de la ville comme axe de dynamique économique) ».

1.5 Compatibilité avec le SCOT¹ – avec le PLH² et le PDU³

La révision est compatible avec le SCOT en ce qu'elle porte notamment sur le reclassement de terrains en zone N, en zone constructible (§ 2.2 et 2.3), qu'elle permet une constructibilité maîtrisée et cohérente (§ 2.1), qu'elle offre la possibilité de changer la vocation de terrains en zone UX en zone UC (§ 2.6) ou encore qu'elle favorise les dispositions relatives au développement d'activités agricoles (§ 2.9).

La révision est compatible avec l'esprit global du PLH en intégrant le scénario de densification du noyau urbain de l'agglomération (§ 2.1 et 2.6).

La révision est compatible avec le PDU puisqu'elle permet de renforcer une desserte de transports en commun avec un accès piétonnier (§ 2.7).

¹ SCOT : Schéma de cohérence territoriale

² PLH : Plan local de l'habitat

³ PDU : Plan de déplacements urbains

1.6 Cas particuliers relatifs aux antennes relais de téléphonie mobile

Enfin la révision propose de modifier le § 3.1 « destination des sols » articles 1 et 2 du PLU relatifs à l'interdiction des antennes relais de téléphonie mobile (§ 2.8).

CHAPITRE 2 :

LES MODIFICATIONS – CREATIONS – PROTECTIONS DIVISIONS – AMENAGEMENTS et PRECISIONS Impactant le PLU

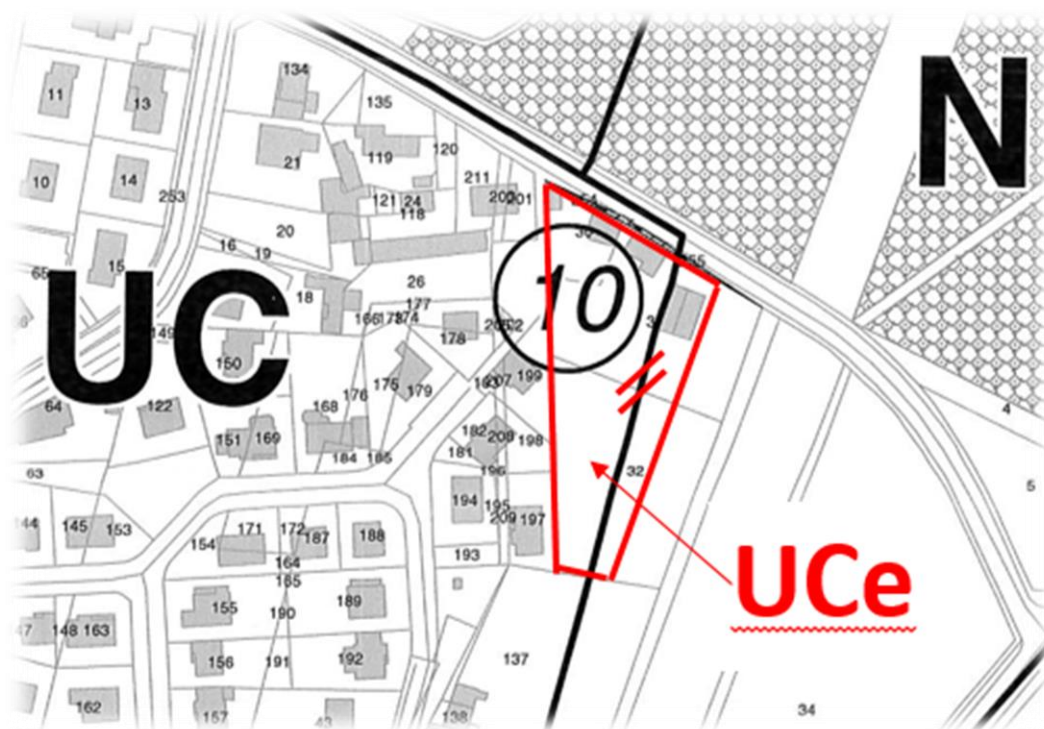
2.1 Modification zone UC rue « Mansart »

Il s'agit de corriger et de modifier la limite de la zone naturelle et de la zone constructible rue Mansart à proximité de la propriété «La Branchoire» en créant deux sous-secteurs UCe et Nk afin de préserver le caractère du site.

2.1.1 Création d'une zone UCe

La propriété objet de la modification est une unité foncière de 4.837 m² située à l'entrée du parc du château de «La Branchoire» au cœur de l'agglomération dans un quartier pavillonnaire à proximité des services, des transports en commun et dans un secteur de renouvellement urbain important.

La création d'une zone UCe a donc pour but de compléter le règlement général de la zone UC afin de tenir compte des enjeux du site dans le nouveau cadre urbain.



2.1.2 Impacts sur le PLU

La zone UC comprend plusieurs secteurs et il convient de la compléter par :

« Un sous-secteur UCe correspondant à un îlot constructible rue Mansart spécifique car situé dans la perspective du parc et du château de «La Brancoire» depuis la plaine de la Brancoire.

Ce nouveau sous-secteur UCe devra être assorti de dispositions particulières entraînant des additifs contraignants au règlement du PLU et portant sur :

- Le recul des constructions (article UC 7).
- La hauteur maximale des constructions (article UC 10).
- L'aspect extérieur, les aménagements des abords, les clôtures et les façades (article UC 11).

2.1.2.1 Recul des constructions

Afin de tenir compte de l'avis général des riverains exprimé lors de la concertation préalable et rappelé par Madame VILLARD (observation n°4 et courrier électronique) la disposition particulière relative au recul des constructions depuis la limite séparative Ouest sera insérée à l'article UC 7.

« Dans le sous-secteur UCe les constructions doivent être implantées en retrait à une distance égale à la demie-hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres ».

2.1.2.2. Hauteur maximale des constructions

Afin de tenir compte des dispositions générales actuelles du PLU appliquées en zone UC :

- R+1+Comble (3 niveaux habitables) et 9 mètres au faîtage pour les constructions avec toitures en pentes
- R+1 (2 niveaux habitables) et 6 mètres à l'égout de toiture pour les constructions en toitures terrasses.

Il est proposé de limiter strictement ces dispositions au seul secteur UCe et de compléter la rédaction de l'article UC 10 en autorisant un gabarit de construction RdC+2+Comble (4 niveaux habitables le long de la rue Mansart hors zone UCe).

L'article UC 10 sera donc complété comme ci-dessous :

« Dans le sous-secteur UCe : »

La hauteur maximale des constructions implantées en façade de la rue Mansart est de R+2 (3 niveaux habitables) et 9 mètres à l'égout de toiture pour les constructions avec toiture-terrasse.

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

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

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

2.1.2.3. Aspect extérieur, les aménagements des abords, les clôtures et les façades et ouvertures en façades

Afin de respecter les spécificités du site de la zone UCe l'article UC 11 sera renforcé par les dispositions complémentaires particulières suivantes :

« Dans le secteur UCe,

Les clôtures en limite de la rue Mansart seront constituées :

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

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

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

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

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

Les clôtures en limites séparatives :

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

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

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

Enfin cet article précisera les spécificités liées aux façades et ouvertures en façades afin de privilégier une architecture de qualité avec la perspective du château voisin de «La Branchoire».

« Façades :

Les façades des constructions seront de préférence en enduit finition grattée ton tuffeau.

Les soubassements devront avoir une teinte plus sombre, en béton teinté dans la masse, finition lissée.

Les façades offriront un couronnement en béton préfabriqué teinté dans la masse ou constitué de dalles de pierre.

Le traitement des gardes de corps des balcons, terrasses...etc. doit être en cohérence avec les clôtures.

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

Ouvertures :

Les loggias doivent présenter une composition verticale.

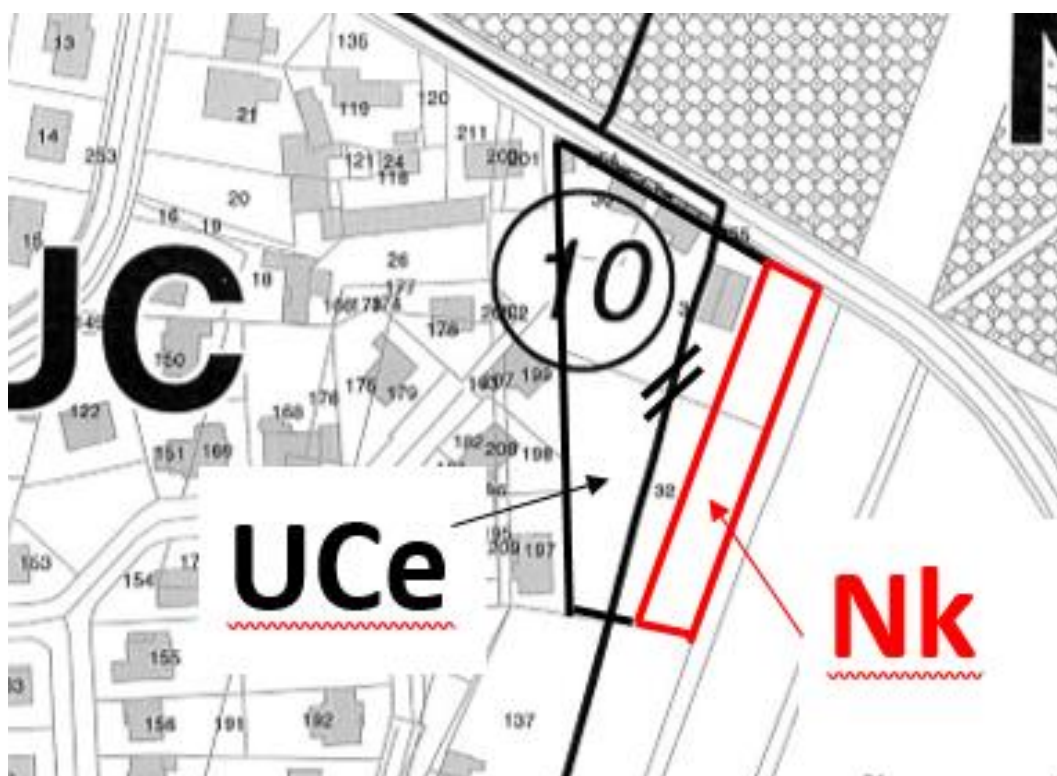
Les entraxes des montants des loggias doivent permettre d'avoir des largeurs vitrées strictement identiques ou alors plus étroites que celles des baies à un vantail présentes en façade ».

2.1.3 Création d'une zone Nk et spécificités

Les justifications et conditions de la création d'un sous-secteur UCe aux abords du site du château de «La Branchoire» ont été définies et il convient de compléter ce chapitre en analysant les dispositions découlant de la création d'une zone Nk et de ses spécificités.

Ainsi et pour tenir compte des enjeux de protection et de mise en valeur du site, la zone N devra être complétée par :

« La zone N comprend un sous-secteur Nk correspondant au terrain privé naturel situé rue Mansart, dans la perspective du château de «La Branchoire» depuis la plaine de la Branchoire. Les allées sont autorisées dans ce sous-secteur. »



Les spécificités du sous-secteur Nk porteront sur les clôtures aux abords de la plaine de la Branchoire, le long de la rue Mansart, sur l'espace végétal des espaces verts et sur la protection de la haie sud existante.

2.1.3.1. Impact sur le PLU

Dans le sous-secteur Nk, il convient de compléter les termes de l'article N 11 de façon suivante :

« Les clôtures en limite de la plaine de la Branchoire seront constituées par des clôtures végétales doublées ou non soit d'un grillage, soit d'une grille de clôture, soit de palisses de bois : Le grillage éventuel sera un grillage à simple torsion ou un treillis soudé, sur poteaux fins, d'une hauteur totale de 1m20 maximum, à condition qu'il soit positionné côté intérieur de la propriété et, par conséquent non visible depuis le domaine public et qu'il soit de teinte grise, à l'exclusion des teintes vertes, blanches et noires ».

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

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

Les haies seront alors positionnées derrière la clôture depuis la plaine de la Branchoire.

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

Les haies seront positionnées derrière la clôture depuis la plaine de la Branchoire.

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

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

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

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

Les clôtures en limite de la rue Mansart seront constituées :

- Soit d'un muret d'une hauteur inférieure ou égale à 0,80 mètre, enduit ton tuffeau, surmonté d'une grille de clôture, de facture simple (barreaux verticaux soudés sur des traverses hautes et basses). Elle sera éventuellement doublée d'une haie.*
- Soit d'une grille de clôture, de facture simple (barreaux verticaux soudés sur des traverses hautes et basses) sur semelle en béton teinté dans la masse. Elle sera éventuellement doublée d'une haie*
- Soit d'une clôture végétale doublée ou non par un grillage à simple torsion ou un treillis soudé, sur poteaux fins, à condition qu'il soit positionné côté intérieur de la propriété et, par conséquent non visible depuis le domaine public et qu'il soit de teinte grise, à l'exclusion des teintes vertes, blanches et noires.*

L'ajout de volutes sur la lisse supérieure est à proscrire afin d'éviter tout maniérisme incompatible avec l'esprit du site. La clôture ne dépassera pas 2 mètres de hauteur totale.

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

Enfin pour privilégier le végétal dans ce sous-secteur la révision prévoit de compléter l'article N13 comme il suit :

« *Dispositions complémentaires particulières :*

Dans le secteur Nk (attention, le rapport de présentation page 26 indique « dans le secteur UCe ». Il s'agit d'une erreur de rédaction, il faut bien lire dans le secteur Nk). Les espaces verts seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de surface ».

2.2 Modification d'une zone N pour intégrer une habitation existante en zone UHb

Il s'agit de procéder à la rectification d'une erreur du PLU de 2013 qui a classé en zone N la parcelle (250 m²) où est construite une habitation mitoyenne à la zone UHb au sud du hameau de la Madelaine.

2.2.1 Impact sur le PLU

Cette correction n'ayant pas d'impact sur la procédure contentieuse au titre de l'urbanisme ni au titre de la police de l'eau, elle ne pose pas de problème au PLU de la commune.

2.3 Modification des périmètres des zones AUv et UX (Vrillonnerie sud)

Il s'agit de procéder comme ci-dessus à la modification de deux terrains à vocation économique classés en zone N au PLU de 2013.

La première parcelle est d'une superficie de 2 250 m² et la seconde de 11 500 m².

Elles sont toutes les deux la propriété de Mr et Mme DESLANDES qui ont rappelé leur demande dans leur double observation n° 1 et 9.

Le projet de révision a bien pris en compte leur souhait et propose de reclasser la première parcelle de 2 250 m² en UX et la seconde de 11 500 m² en zone AUv (en non pas en zone AUx comme indiqué au § 2.3 dernière phrase page 28 du projet).

Cependant le projet reçoit un **avis défavorable** de la part de la Chambre d'Agriculture (CR de l'examen conjoint « avis des PPA » page 4 § III transmis dans le dossier Annexes et § 3.7 « examen conjoint » du présent rapport) tant qu'il n'est pas apporté plus de justifications et de motivations sur un projet d'aménagement de la zone.

Cet avis défavorable est renforcé par la position de la DDT qui exprime une **réserve expresse** relative à la justification du projet et fait état de la présence du corridor écologique qui sera à prendre en compte dans ce secteur.

Mention :

Un **avis défavorable** a également été formulé par la CDPENAF (Commission départementale de la Préservation des Espaces naturels, Agricoles et Forestiers) sur cette modification mais en dehors des délais légaux définis à l'article 1 de l'arrêté municipal du 9 août 2016.

2.3.1. Impact sur le PLU

Le reclassement des deux parcelles s'il était concrétisé malgré les avis défavorables de la Chambre d'Agriculture, de la CDPENAF et la réserve de la DDT entrainerait « de facto » une modification au schéma de principe de l'orientation d'aménagement et de programmation « Vrillonnerie sud » sans cependant impacter le PLU, lesdites parcelles s'intégrant à celles mitoyennes existant actuellement.

Les modifications abordées ci-dessus correspondent au premier objectif de la révision précisée page 7 du présent rapport mais devront être assorties de réponses en direction de la Chambre d'Agriculture, de la CDPENAF et de la DDT.

2.4 **Protection des éléments du patrimoine naturel et bâti de la commune**

Il s'agit de satisfaire au deuxième objectif de la révision, c'est pourquoi la commune propose à la suite de la recodification du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme, de remplacer l'ensemble des références faites dans le PLU à l'article L 123-15-7^{ème} par celles de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions de cet article permettant au PLU d'identifier et de localiser « les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation », un grand nombre d'éléments bâtis a été répertorié sous l'appellation « *Eléments de paysage à préserver* ».

Lors du travail d'identification, il est apparu aux responsables municipaux la nécessité de compléter leur inventaire en étendant la protection de ces éléments à d'autres sites du patrimoine local.

L'objectif du renforcement des dispositions de protection aux éléments relevant de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme permet à la commune :

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

2.4.1 Protections complémentaires

Une extension des mesures de protection a donc été envisagée à des éléments comme les pilastres – les murs de clôture (dit murs tourangeaux à la partie supérieure arrondie) – les importants portails (généralement en fer forgé traditionnel) voire aux éléments végétaux (arbres remarquables) caractérisant et valorisant l'aspect régional et de soumettre leur (éventuel) destruction à un permis de démolir.

2.4.2 Intégration des cônes de vue

Une extension des mesures de protection portant sur le respect de cônes de vue de certains sites (châteaux- maisons typiques – parcs) a été définie.

2.4.3 Éléments du patrimoine naturel et bâti identifiés à protéger

L'analyse de ces éléments du patrimoine a permis de réaliser une liste d'une quarantaine de sites sur la commune au titre de l'article L 151-19 et le rapport de présentation n'en propose qu'une énumération sommaire reprise ci-dessous :

- Un ensemble de maisons de bourg à l'entrée de la rue de l'Hippodrome et de la rue de Joué où il est proposé, pour des raisons de sécurité, de classer l'espace situé à l'angle de la maison et de l'intersection du rond-point.
- Un ensemble de maisons de bourg dans le secteur ouest du centre historique où il est proposé de protéger, clôtures, portails et portillons, grilles, piliers et murs de clôture (dans l'esprit architectural tourangeau) ainsi que deux arbres (tilleuls) remarquables.
- Une grange (ancien bâtiment agricole) rue de la Plaine où il est proposé de créer une zone « non aedificandi » dans la cour du bâtiment afin d'en protéger le caractère, et l'instauration d'un cône de vue permettant de préserver une bonne visibilité de l'ensemble.
- Une maison bourgeoise en tuffeau (pierre naturelle de Touraine) avenue de la République où il est envisagé les mêmes protections, zone « non aedificandi » et cônes de vue que ci-dessus.
- Le château « des Barillets » pour lequel il est prévu de protéger l'ensemble grille et clôture et d'installer également une zone « non aedificandi » sur le terrain même de la propriété de 6 hectares dont le bois est classé « Espace boisé » au PLU.
- Le manoir de la « Guignardière » rue Guillaume Louis, et plusieurs maisons de ville ou bourgeoise en tuffeau, rue des Perriers et rue du Clos Robert.
- Une tourelle en brique et tuffeau pour laquelle il est proposé des mesures de protection à son caractère.
- Enfin une grange réhabilitée (ferme Marsin) au lieu-dit la Vrillonnerie où il est proposé de compléter la protection par l'instauration d'une zone « non aedificandi » à l'endroit actuel du parking existant afin d'en garantir le caractère inconstructible.

La liste de ces éléments à protéger et les mesures de protection, impactant de nombreux propriétaires n'a amené qu'une observation (N° 12) sans demande particulière d'aménagement ou de refus.

2.4.4 Impact sur le PLU

Le développement des mesures de protection de ces éléments du patrimoine incluant certains espaces verts de la commune en zone « non aedificandi », entraîne une modification du plan de zonage et un renforcement des articles 6 - 7 - 8 – 9 et 13 dans les zones UA – UB – UC – UH – UL – UX – A et N.

Les articles 6 – 7 – 8 et 9 de chaque zone seront complétés par :

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

Les articles 13 de chaque zone seront complétés par :

« Espaces non aedificandi et préservation des vues

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

Enfin les articles 2 des zones UA – UB – UC – UH – UL – UX – A et Nh seront renforcés par les dispositions suivantes :

« Par mesure de sauvegarde et d'évolution du patrimoine, les démolitions sont soumises au permis de démolir. Sont concernées les constructions identifiées au L. 151-19 ainsi que éléments annexes situées sur l'unité foncière, tels portes, portails, grilles et murs de clôture, etc. Ces derniers, en ce qu'ils mettent en valeur un élément bâti identifié, peuvent à ce titre faire l'objet d'une prescription de préservation ou de conservation ».

La démolition des éléments bâtis identifiés « au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme » est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain, agricole ou naturel préexistant.

« Aucune construction, ni aménagement, ni plantation ne devra occulter la vue à partir des « cônes de vue » indiqués aux documents graphiques. Le niveau de perception sera situé à un mètre de sol à partir de l'espace public, suivant un plan horizontal inscrit dans l'angle de cône de vue ».

Les protections générales et complémentaires relatées sur les éléments identifiés et leurs conséquences sur le PLU correspondent au second objectif de la révision précisée page 7.

2.5 Permettre des divisions parcellaires en préservant le caractère rural et paysager des hameaux

La cible de cette possibilité de divisions parcellaires concerne quatre grands secteurs de la commune, zone UH (UH_a et UH_b) – UC (UC_c et UC_d) – A (Ah) et N (Nh).

Dans la situation actuelle ce sont les règles de l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

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

De ce fait, sur un terrain de 1 500 m² avec une emprise au sol d'un maximum de 30 % il est possible de construire 450 m² au sol et de réaliser plusieurs bâtiments accolés. Le même exemple peut se présenter sur une parcelle de plusieurs lots de 1 500 m² et aboutir à une opération groupée de constructions accolées ce qui va à l'encontre du caractère rural de l'habitat existant et qui remet en cause l'esprit de « la trame verte ».

La commune envisage donc d'apporter à son PLU une dérogation à l'article L 151-21 du Code de l'Urbanisme afin que les règles édictées, en cas de division, imposent ses principes à chacun des lots créés pour en garantir le maintien du caractère paysager local.

C'est pourquoi, il est prévu d'insérer cette dérogation dans les articles 5 – 6 – 7 – 8 – 9 et 13 des différentes zones concernées.

2.5.1. Impact sur le PLU

Chaque article en ce qui le concerne, dans sa propre zone (pour mémoire UH – UC – A et N) recevra donc la disposition suivante :

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

L'intégration de cette dérogation aux règles du PLU correspond parfaitement au 3^{ème} objectif de la révision précisée page 7 du présent rapport.

2.6 **Renouvellement urbain en adéquation avec les besoins en habitations**

Il s'agit de transformer une importante unité foncière de 27 000 m² dite « Unité Godeberge » (du nom de son propriétaire) en vue de réaliser :

- Quatre (4) immeubles comprenant quarante (40) logements collectifs dont vingt (20) logements en accession à la propriété – cinq (5) logements primo-accession et quinze (15) logements sociaux.
- Un ensemble pavillonnaire mixant six (6) logements en accession – huit (8) logements sociaux et trente-sept (37) pavillons en accession et primo-accession soit un « nouveau quartier » de quatre-vingt-onze (91) logements.

2.6.1. Situation géographique

Le site est cadastré AL1 – AL 108 et AL 109 et se compose d'une maison ancienne « longère tourangelle » à préserver et de terrains anciennement agricoles situés près des zones commerciales de Tours-sud. Une grande façade s'ouvre sur l'avenue du Grand Sud (route Tours. Bordeaux ex RN 10), axe routier à quatre voies de circulation, à proximité d'une grande station de distribution de carburants et fait face à l'ancien hameau dit du « Télégraphe ».

Au nord, séparé par la rue des Petites Maisons, prolongeant la rue des Buissons, qui elle accède directement au centre bourg historique avec la Mairie, la poste et les écoles, se trouve le centre commercial n° 1 et l'ensemble est mitoyen du secteur résidentiel Rolland Pilain à l'Est.

L'aménagement de cette zone en harmonie avec celle des « Petites Maisons » et celle du « Télégraphe » intégrera une trame verte urbaine et la zone pavillonnaire existante.

2.6.2. Compatibilité avec les objectifs du PADD

Le projet d'aménagement de ce secteur est compatible avec les principaux objectifs du PADD que nous rappelons ci-dessous :

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

2.6.3. Faisabilité

La surface foncière de l'unité est, rappelons-le, de 27 000 m².

La surface des espaces verts calculée sur la base de 30 % est donc de 8 000 m², partie (± 1 000 m²) pour la longère à préserver et partie (± 7 000 m²) pour la bande de recul¹ de 50 mètres, par rapport à l'avenue du Grand Sud en protection des premiers immeubles.

La surface en renouvellement urbain est quant à elle de 19 000 m².

¹ La bande de recul devra être composée :

- D'une noue paysagère qui respectera les recommandations de l'ARS sur les risques engendrés par le voisinage d'une station-service et par certaines essences de végétaux (§ 3.8. alinéa 3 du présent rapport).
- D'un cheminement doux.
- D'un talus paysager.
- De bassins de rétention et de jardinets.

2.6.4. Impact sur le PLU

Il s'agit de changer ce secteur classé UX pour le mettre en zone d'habitats UC, en préservant une large bande paysagère en bordure de l'avenue du Grand Sud et en cohérence avec le projet de requalification urbaine.

Mention :

Lors de l'enquête publique l'observation N° 5 de Monsieur CARNOY – Architecte – a porté sur le souhait d'obtenir une dérogation afin que les bâtiments des logements collectifs en face de l'avenue du Grand Sud, bénéficient d'un R+2+ combles habitables soit un total entre 12 et 15 mètres de hauteur afin de pouvoir réaliser des places de stationnement automobile en rez-de-chaussée.

Cette demande a reçu une réponse dont la copie intégrale du mémoire en réponse de la Mairie figure ci-dessous :

Réponse de la Mairie : Il est proposé d'autoriser que la hauteur des constructions en façades de l'avenue du Grand Sud soit portée à 12 mètres maximum au lieu de 9 mètres maximum, à la condition que cela se justifie par une volonté d'intégrer le stationnement des véhicules en rez-de-chaussée des constructions, privilégiant ainsi les espaces verts communs.

Cette modification de hauteur doit être justifiée aussi par un travail sur les gradients de hauteur visant à une bonne intégration du projet dans l'environnement bâti existant, avec des bâtiments collectifs, des bâtiments intermédiaires et des maisons de ville.

Dans le cadre de cette réponse le CE a rappelé que les hauteurs maximales de construction prévues à l'article UC10 sont de :

La hauteur maximale des constructions en zone UC est de :

- **R+1+comble (3 niveaux habitables) et 9 mètres au faitage pour les constructions comportant une toiture avec pente(s) ;**
- **R+1 (2 niveaux habitables) et 6 mètres à l'égout de toiture pour les constructions comportant une toiture-terrasse.**

De ce fait, il conviendra d'appliquer les normes fixées au PLU, à moduler suivant la possibilité d'une dérogation à 12 mètres maximum.

2.6.5. Extension de la zone UC

Dans le rapport de présentation de la révision il est envisagé d'étendre la nouvelle zone UC à une parcelle avec habitation et, actuellement classée comme celle de la prochaine unité foncière voisine en zone UX.

Cette démarche relève des mêmes motivations et justifications que celles évoquées pour le renouvellement urbain évoqué ci-avant et entrainera une rectification du zonage du PLU.

L'ensemble des transformations de l'unité foncière « Godeberge » et de son extension, dans le respect des règles du PLU correspond aux enjeux du PADD et au quatrième objectif de la révision précisée page 7 du présent rapport.

2.7 Favoriser le développement des transports alternatifs

La commune souhaite le réaménagement d'un arrêt de bus avec la création d'un accès piétonnier sur la voie publique, impactant la parcelle cadastrée AH 119, rue de la Fourbisserie, face au centre commercial « Les Perriers », et pour ce faire doit créer un emplacement réservé supplémentaire.

2.7.1 Cadre juridique

L'article L 151-41 de Code de l'Urbanisme précise que :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ».

Les emplacements ne peuvent donc être réservés que pour de futurs équipements publics d'intérêt général, remplissant une fonction collective.

Le projet municipal est parfaitement adapté au Code de l'Urbanisme.

2.7.2 Incidence sur l'infrastructure

Afin d'assurer une meilleure continuité des transports inter-quartiers, des liaisons avec le centre-ville, accroître la sécurité et le confort des modes de déplacements non motorisés, la commune engagera une restructuration portant sur l'élargissement du trottoir à l'arrêt de bus avec accès pour les PMR.

2.7.3 Impact sur le PLU

Le PLU actuel comporte 37 emplacements réservés aussi l'article 5.1 zone CU devra-t-il être complété en mentionnant « 38 emplacements » et porter la modification de zonage en rapport.

La réalisation de cet emplacement réservé supplémentaire en vue de favoriser le développement des transports correspond aux enjeux du PADD et au cinquième objectif de la révision précisée page 7 du présent rapport.

2.8 Compléter la justification des règles relatives aux antennes relais de téléphonie mobile

Dans son § 3.1 articles 1 et 2 « Destination générale des sols » le PLU interdit actuellement les antennes relais de téléphonie mobile et dispositifs associés sur les relais pylônes en invoquant les atteintes au domaine paysager.

Cependant cette interdiction ne s'applique pas aux antennes relais sur les bâtiments.

2.8.1. Rappel technique pour l'installation des antennes relais de téléphonie mobile sur les bâtiments

- Toute antenne relais de téléphonie mobile est systématiquement accompagnée d'une armoire technique d'environ 500 kg.
- L'installation implique des conditions particulières liées aux murs porteurs du bâtiment, au local technique et aux protections s'y rapportant.
- L'installation nécessite en outre des câbles de raccordement dont il faut envisager le gainage.
- L'installation peut provoquer des problèmes d'étanchéité de toiture.

2.8.2. Cadre juridique de l'interdiction

L'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme permet au maire de refuser ou d'imposer des règles spéciales si le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

L'article R111-21 du Code de l'Urbanisme permet au maire d'interdire le projet si celui-ci porte atteinte aux caractères des lieux, des sites et des paysages.

2.8.3. Antennes relais dispensées d'autorisation

- Les antennes inférieures ou égales à une hauteur de 12 mètres.
- Les emprises au sol inférieures à 2 m².
- Les surfaces de plancher inférieures à une surface de 2 m².

2.8.4 Impact sur PLU

Les articles 1 et 2 du § 3.1 précisés ci-dessus devront être complétés par :

« Concernant l'interdiction relative aux antennes-relais de téléphonie mobile et dispositifs associés qui est disposée dans certaines zones du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme, celle-ci est également justifiée pour des motifs d'insertion paysagère et d'intégration dans l'environnement. Concernant les zones du Plan Local d'Urbanisme non concernées par cette interdiction, en présence d'une demande d'implantation, celle-ci fera l'objet d'une étude et de mesures avant autorisation et après, en particulier dans les sites sensibles tels que ceux pavillonnaires et les établissements scolaires ».

Les dispositions complémentaires au PLU relatives aux règles édictées aux antennes relais de téléphonie mobile correspondent au sixième objectif de la révision précisée page 8 du présent rapport.

2.9 Préciser les règles du PLU en termes d'infrastructures d'exploitations agricoles

En raison de l'implantation effective d'une unité de culture maraîchère bio à l'entrée Est de la commune en zone classée Ap aux abords de la RD 943 (route de Loches) et afin de favoriser l'installation de nouveaux exploitants, la commune souhaite compléter son règlement pour autoriser l'installation de serres agricoles.

Actuellement dans ce secteur Ap, et ce afin de protéger son caractère agricole, aucune construction même agricole n'est autorisée.

C'est sur cette disposition que les PPA, dans le CR conjoint (page 3 objectif n° 9) posent questions sur :

- La possibilité de construire des lieux de stockage agricole.
- La possibilité de construire un point de vente direct.
- De classer la partie du secteur actuel classée Ah en zone Ad pour favoriser l'installation d'équipements complémentaires.
- Et demande à ce que soit reformulée la motivation du rapport de présentation de la révision de façon à autoriser l'édification de serres agricoles.

2.9.1 Compatibilité avec le SCOT

C'est pourquoi en adéquation avec le SCOT, qui précise dans son orientation « La nature valeur capitale » les objectifs suivants :

- Faire de l'espace agricole un pilier de l'organisation territoriale.
- Encourager le développement d'activités agricoles en lien avec l'espace urbain.

La révision porte sur la possibilité d'autoriser la réalisation de serres agricoles constituant un élément nécessaire à l'agriculture de proximité.

A cet effet le rapport de l'autorité environnementale n'a pas noté, pour la révision, d'incidences notables sur l'environnement.

2.9.2. Impact sur le PLU

L'article 2 zone A secteur Ap sera modifié pour lire :

« 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 ».

Enfin les articles 1 et 2 « Destination générale des sols » du rapport de présentation dans son § « Explication des choix » sera réécrit comme précisé ci-après :

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

Les précisions aux règles du PLU portant sur la valorisation de l'espace agricole péri-urbain développées ci-dessus correspondent au septième objectif de la révision précisée page 8 du présent rapport.

2.10 Corriger une erreur au paragraphe Natura 2000

La révision prévoit de supprimer la mention « et le lac de Rillé » portée dans le § précisant l'impact des trois sites Natura 2000 sur le territoire du SCOT de l'agglomération de Tours, car il n'existe pas sur la commune de Chambray de secteur concerné par cette protection.

Cette demande de suppression est conforme au souhait exprimé par la DDT 37 (courrier de Mme EL-MAZOUNI) et notée à la suite des observations recueillies pendant l'enquête.

2.10.1 Impact sur le PLU

Le paragraphe ci-dessus précisé sera amputé de l'expression « et le lac de Rillé ».

CHAPITRE 3 :

ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1 Désignation du Commissaire enquêteur

Par décision n° 16000134/45 du 28 juillet 2016, Monsieur le Président du TA d'Orléans a désigné Monsieur Jean-Louis METERREAU comme CE Titulaire et Monsieur Pierre-Louis MINIER comme suppléant.

3.2 Modalité d'organisation de l'enquête publique

Monsieur le Maire de Chambray a pris le 9 août 2016 l'arrêté n° 2016/419/URB soumettant à enquête publique la révision allégée n° 1 du PLU de sa commune (joint dans le document Annexes).

3.3 Préparation de l'enquête publique

Le 1^{er} août 2016 le CE a réceptionné le rapport de présentation, effectué les contacts avec le CE suppléant, avec Madame PIOLOT (Responsable de l'Urbanisme de la commune de Chambray) et un premier rendez-vous commun a été fixé au 4 août 2016.

3.3.1 Réunion préparatoire

Le 4 août 2016, de 14 H 30 à 16 H, les CE titulaire et suppléant ont rencontré Madame PIOLOT accompagnée de Mademoiselle GIAMMEI (Chargée de missions au Service Urbanisme).

3.3.2 Compte-rendu de la réunion

- ✓ Madame PIOLOT a présenté la révision allégée et ses points clés détaillés dans le rapport de présentation.
- ✓ Les dates de l'enquête, du 6 septembre au 6 octobre 2016, ont été définies en raison des disponibilités des intervenants et de la concordance dans le temps avec une seconde enquête publique sur le territoire communal et seront portées à l'Article 1 de l'arrêté municipal.
- ✓ Les dates de permanences ont été fixées en tenant compte des mêmes impératifs et seront portées à l'Article 5 de l'arrêté municipal :
 - Mardi 6 septembre 2016 de 08 H 30 à 12 H.
 - Mercredi 21 septembre 2016 de 13 H 30 à 17 H.
 - Jeudi 6 octobre 2016 de 14 H à 17 H.
- ✓ La date du 26 août 2016 a été retenue pour une visite sur les lieux.
- ✓ L'ouverture du registre a été précisée ainsi que les modalités de recueil des observations sur le site internet (urbanisme@ville-chambray-les-tours.fr) qui sera mentionné à l'Article 4 de l'arrêté municipal.
- ✓ Les mesures de publicité avec l'affichage en mairie et sur les lieux de l'enquête ainsi que les avis de l'enquête à paraître dans la presse locale ont été déterminées et figureront à l'Article 8 de l'arrêté municipal.

3.4 Publicité et informations du public

L'avis d'enquête publique a été porté à la connaissance du public dans les formes et délais réglementaires après clôture de la phase préparatoire rappelée dans le § 1.1.3 « Historique du projet de révision » page 5 du présent rapport.

- Première insertion « Nouvelle République du Centre » quotidienne le vendredi 19/08/2016.
- Première insertion « Nouvelle République du Centre » dominicale le dimanche 21/08/2016.
- Deuxième insertion « Nouvelle République du Centre » quotidienne le mercredi 7/09/2016.
- Deuxième insertion « Nouvelle République du Centre » dominicale le dimanche 11/09/2016.

Ces dates paraissent à l'Article 5 de l'arrêté municipal.

Les lieux de mise en place des affiches, visibles et lisibles des voies publiques ont été respectés et un certificat d'affichage a été délivré.

Une copie des quatre parutions et du certificat d'affichage sont joints au document Annexes.

Notons que durant toute la durée de l'enquête les pièces du dossier ont été consultables sur le site internet de la ville (www.ville-chambray-les-tours.fr, rubrique « Toute l'actualité ») comme il sera précisé dans l'Article 4 de l'arrêté municipal.

3.4.1 Registre des observations et site internet

Un registre comprenant 32 feuillets non mobiles, numérotés et paraphés a été ouvert et clos par le CE (Article 6 de l'arrêté municipal).

Conformément l'Article 4 de l'arrêté municipal le site internet (urbanisme@ville-chambray-les-tours.fr) a été ouvert pour recueillir les observations par voie électronique.

3.5 Déplacements – Constatations et Permanences du commissaire enquêteur

3.5.1 Déplacements du CE

Le 4/08/2016, de 14 H 30 à 16 H les CE rencontrent le Service Urbanisme (§ 3.3.1).

Le 26 août 2016 de 14 H à 18 H le CE a effectué une première visite sur le terrain, guidé par Madame PIOLOT et accompagné de Mademoiselle GIAMMEI.

- Les principaux points impactés par la révision ont été situés géographiquement et expliqués.
- Un contrôle de l'affichage a été réalisé sur tous les lieux prévus par la liste dressée à cet effet et plusieurs panneaux qui avaient fait l'objet d'un arrachage ont été enregistrés pour une remise en place.

Le 13 septembre 2016 de 10 H à 12 H 30 le CE a effectué une seconde visite sur le terrain dirigé par Madame PIOLOT pour :

- Contrôle de l'affichage après l'intervention des services municipaux suite à la première visite.
- Modification d'un emplacement (Bois Neuf) pour une meilleure visibilité.

Le 20 septembre 2016 de 17 H à 18 H le CE a effectué « Réunion intermédiaire » avec Madame PIOLOT et Mademoiselle GIAMMEI, et abordé :

- Le bilan des observations (registre et internet).
- Les observations de Monsieur CARNOY (Architecte) et de Madame VILLARD (Présidente de l'Association de Défense du « Hameau de la Cour »).
- Le courrier de Madame EL-MAZOUNI (DDT 37).

3.5.2 Constatations du CE

A l'occasion de ces deux transports sur les lieux le CE a constaté la nécessité :

- Des dispositions détaillées au § 2.4.3. « Eléments du patrimoine bâti et naturel, identifiés à protéger (alinéa 4) impactant une maison bourgeoise en tuffeau avenue de la République.



Maison bourgeoise en tuffeau avenue de la République

- De l'ensemble des mesures relatives au site Mansart à proximité du château de « La Branchoire » avec : « Modification de la zone UC » § 2.1 et « Création d'une zone UCe » § 2.1.1. (clichés ci-après)
- Des précisions sur les reculs nécessaires imposés § 2.1.2.1 et sur les hauteurs maximales de construction à R+1+Comble (3 niveaux – 9 mètres maximum) et R+1 (2 niveaux et 6 mètres maximum) § 2.1.2.2.
- De la création du secteur Nk § 2.1.3



Château de «La Branchoire»



Terrains concernés par la modification de la zone UC
et la création de la zone Nk devant le château

- Des modifications nécessaires sur le site «Godeberge» § 2.6 (Renouvellement urbain en adéquation avec les besoins en habitations) et de la préservation de la longère tourangelle § 2.6.1.



A gauche les terrains destinés à recevoir la future unité foncière



« Longère tourangelle » à préserver

- De l'importance des corrections prévues pour «favoriser le développement des transports alternatifs» sur le site du centre commercial « Les Perriers » rue de la Fourbisserie § 2.7.
- De la préservation des clôtures, des piliers, des murs et tourelles, notamment au profit d'une propriété rue de la Fourbisserie, d'un parc au lieu-dit « Le Petit Baudet » et d'un manoir au « Clos de la Guignardièrre ». § 2.4.3.
- De la protection d'un portail et d'un bois classé N au Château des « Barillets » § 2.4.3.



Château des « Barillets » portail et bois classé

- De l'intérêt porté sur la protection des éléments naturels tels que les haies ou les arbres comme deux tilleuls remarquables rue de Joué § 2.4.3.
- De l'évidence de la réduction de la zone N pour intégrer l'habitation existante en zone UHb § 2.2.
- De la prise en compte au hameau de « La Vrillonnerie » de la correction des périmètres des zones AUv et UX § 2.3.
- De la particularité de la zone Ap au lieu-dit « La Coudre » relative à l'aménagement du PLU pour permettre la construction de serres agricoles § 2.9



Zone Ap – Lieu-dit « La Coudre »

3.5.3 Permanences du CE et observations

Afin que le public soit en mesure de délivrer ses observations, les permanences ont été réparties, la première le jour de l'ouverture de l'enquête, la seconde à mi enquête, le quinzième jour et la troisième et dernière le jour de la clôture de l'enquête.

Mardi 6 septembre 2016 – 8 H 30 à 12 H.

Le jour de la 1^{ère} permanence le CE s'est entretenu avec Madame PILOT et Mademoiselle GIAMMEI sur :

- L'ouverture du registre (vérifications et paraphe)
- La mise à disposition du dossier au public.
- Les parutions de l'avis d'enquête dans la presse.
- L'affichage sur le terrain.
- Le CR de l'examen conjoint (Mairie - PPA).
- Le CE a reçu l'observation de Monsieur DESLANDES qui rappelle sa demande de modification de zone pour ses deux parcelles à la Vrillonnerie sud (observation 1).

Mercredi 21 septembre 2016 – 13 H 30 à 17 H 30.

Le jour de la 2^{ème} permanence le CE s'est entretenu avec Monsieur VALLEE – Adjoint au Maire – Délégué à l'Urbanisme et au développement économique – sur le contenu du rapport de présentation de la révision et sur les observations recueillies.

- Le CE a pris note de l'observation de Monsieur POIRIER qui s'exprimera après un examen approfondi du dossier. Il adressera un courrier électronique le 14 septembre pour demander une précision sur une zone grisée sur un plan (observation 2).
- Le CE a enregistré le courrier de Madame BOGO relatif à une demande de modification de zone pour trois parcelles (observation 3).
- Le CE a reçu Madame VILLARD Présidente de l'Association de défense du « Hameau de la Cour » au sujet du recul et des hauteurs des constructions rue « Mansart ». Elle joint un courrier au registre (observation 4).
- Le CE reçoit Monsieur CARNOY – Gérant du Cabinet d'architecture LCA à Orléans qui formule une demande de dérogation pour porter la hauteur des futurs bâtiments de l'unité foncière « Godeberge » entre 12 et 15 mètres (observation 5).
- Le CE a reçu Messieurs BARBOT– FOUQUET et BOUC lesquels se renseignent sur des qualifications de zones de leurs parcelles respectives (observations 6 – 7 - 8).

Jeudi 6 octobre 2016 – 13 H 30 à 17 H.

Le jour de la 3^{ème} et dernière permanence le CE a pris en compte :

- Le CE a noté la seconde observation de Monsieur DESLANDES pour ses parcelles à la Vrillonnerie sud rappelant son observation du 6 septembre (observation 9).
- Le CE a pris note de la réception du mail de Madame GIBault ayant servi d'adresse pour l'observation de Madame BOGO (observation 10).
- Le CE a pris note de la réception du mail de Monsieur VERDONI au sujet d'aménagements extérieurs sur les futurs bâtiments de la Résidence « Mansart » (observation 11).
- Le CE a pris connaissance de l'observation de Monsieur SIONNEAU au sujet d'une zone « non aedificandi » (observation 12).
- Le CE a reçu Madame VILLARD et Monsieur et Madame BRE qui ont porté leurs observations sur la réalisation de terrasses au sol et sur le rappel des hauteurs des futurs bâtiments de la « Résidence Mansart' (observations 13 et 14).
- Le CE a reçu Monsieur DESPLAT au sujet d'un changement de zone d'une parcelle dans le prolongement de sa propriété (observation 15).
- Le CE a acté la réception du mail de Madame EL-MAZOUNI – DDT 37 – relatif à la demande de correction du § 2.10 page 71 du rapport de présentation NATURA 2000 « Lac de Rillé » (observation 16).

3.6 Analyse des observations et synthèse

Conformément aux délais prévus à l'article 6 de l'arrêté municipal un PV de synthèse des observations a été transmis à la mairie accompagné d'une présentation exhaustive de celles-ci.

Le 26 octobre 2016 la mairie a formulé son « mémoire en réponse ».

Dans un souci de bonne lisibilité chacune de ces réponses a été mentionnée sous l'observation s'y rapportant.

Le CE a également formulé son avis dont la forme et l'ensemble sont joints au dossier Annexes du présent rapport.

3.7 Consultations des PPA et Examen conjoint

Le 4 janvier 2016 la mairie de Chambray a formulé auprès de l'autorité environnementale une demande d'examen relative à la révision du PLU et cette autorité a arrêté en date du 3 mars 2016 en application des articles R 104-28 à R.104-33 du code de l'urbanisme, dans son article 1^{er} :

« La révision du PLU de la commune de Chambray n'est pas soumise à évaluation environnementale ».

Cet arrêté est joint au dossier Annexes du présent rapport.

Le 29 juillet 2016 l'ensemble des PPA a été rendu destinataire individuellement d'un exemplaire du projet de révision (sur Cédérom) et convié à la réunion de l'examen conjoint qui s'est déroulée le 23 août 2016.

La Préfecture d'Indre et Loire, l'INAO, l'Architecte des bâtiments de France, la commune voisine de Saint-Avertin, le Conseil Régional du Centre Val de Loire et le Conseil Départemental d'Indre et Loire, excusés n'ont pas formulé d'observation.

L'ARS dans son courrier du 17 août 2016 attire l'attention principalement sur les risques de nuisances dues aux activités économiques et sur ceux relatifs aux allergies engendrées par certaines essences de végétaux plantées dans les espaces verts du futur quartier de l'unité foncière « Godeberge ».

La Chambre d'Agriculture émet un avis défavorable sur le projet de modification de classement des zones dans le secteur de la Vrillonnerie sud et souhaite l'aménagement de la zone A secteur Ap afin de favoriser l'installation d'équipements agricoles complémentaire sur ce site.

La DDT quant à elle exprime une réserve expresse relative à la prise en compte du corridor écologique dans le secteur la Vrillonnerie sud.

Le compte-rendu de l'examen conjoint est joint au dossier Annexes du présent rapport.

En outre, le 27 octobre 2016, **hors des délais légaux de l'enquête**, la CDPENAF a adressé à la mairie de Chambray l'extrait de son PV de réunion du 11 octobre 2016 relatif à la révision mentionnant un avis défavorable relatif à la modification des périmètres des zones de la Vrillonnerie sud (AUv et UX). (courrier joint au dossier Annexes du présent rapport).

3.8 Clôture du registre

A l'expiration du délai de l'enquête soit le 6 octobre 2016 à 17 heures et conformément à l'article 6 de l'arrêté municipal le registre a été clos par nos soins et remis à l'autorité municipale.

3.9 Transmission du rapport

Après contrôle du registre, analyse du dossier et des observations, le présent rapport comprend :

- Le rapport d'enquête sur le projet de la révision auquel est joint « in fine » un dossier d'annexes.
- L'avis motivé du CE transmis quant à lui séparément mais indissociable du rapport.

Fait et clos à Cinq Mars la Pile
le 3 novembre 2016
Jean-Louis METERREAU
Commissaire enquêteur