

ENQUÊTE PUBLIQUE

TOURS – METROPOLE VAL DE LOIRE
Commune de **CHAMBRAY-LES-TOURS (37)**

MODIFICATION N°3
DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

RAPPORT D'ENQUÊTE-
PARTIE II- AVIS et COCLUSIONS -

CE : A. DUPUY- Réf TA : E 22-000076/45

NATURE : ENQUÊTE PUBLIQUE

Portant sur :

- La modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHAMBRAY LES TOURS (37), présenté par TOURS-METROPOLE

REFERENCES

- Ordonnance du tribunal Administratif d'ORLEANS n° E22 000076/45 du 20/06/2022, portant désignation du commissaire enquêteur.
- La délibération de la commune de Chambray-lès-Tours le 3 juillet 2019 précisant les objectifs et sollicitant l'engagement de la procédure par Tours Métropole Val de Loire ;
- La délibération du conseil métropolitain du 23 septembre 2019 qui entérine le lancement de la procédure de modification n°3.
- Arrêté de Monsieur le Président de TOURS METROPOLE en date du 18 juillet 2022 décidant de l'ouverture de l'enquête publique préalable à la modification n°3 du plan local d'urbanisme sur la commune de CHAMBRAY LES TOURS.

PERIODE D'ENQUÊTE 22 AOÛT AU 21 SEPTEMBRE 2022 INCLUS

Permanences :

- Le 22 août 2022 de 9 heures à 12 heures.
- Le 06 septembre 2022 de 16 heures à 19 heures.
- Le 21 septembre 2022 de 14 heures à 17 heures.

DESTINATAIRES DU RAPPORT

- Mme la présidente du tribunal administratif d'ORLEANS ;
- M. Le Président de TOURS-METROPOLE ;
- M. CHRISTIAN GATARD Maire de CHAMBRAY LES TOURS ;

PARTIE 2 : AVIS ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

I- QUELQUES RAPPELS.

I-1-RAPPEL DU CONTEXTE GENERAL

CHAMBRAY LES TOURS est une commune de la METROPOLE TOURS VAL DE LOIRE (créée par décret du 20 mars 2017 qui compte quelques 292 300 habitants répartis sur 22 communes). Située au sud de l'agglomération et avec près de 12 000 habitants, c'est l'une des plus importantes communes du pôle central de l'agglomération.

L'implantation de zones commerciales et de nombreux programmes immobiliers à partir des années 1970, fait entrer cette commune longtemps tournée vers les activités agricoles et viticoles, dans l'ère urbaine avec une population multipliée par dix depuis la seconde guerre mondiale. Notoirement dynamique, elle se distingue par l'importance de ses zones marchandes, le centre commercial Chambray 2, La Petite Madelaine, et ses grandes infrastructures de santé, l'hôpital TROUSSEAU et le pôle santé VINCI. Elle se positionne ainsi comme un important bassin d'emplois.

Particulièrement bien desservie par les voies de communication qui ouvrent la porte de la métropole (l'autoroute A10 et la RD 910, ex-route nationale RN 10 (Paris-Bordeaux-Bayonne), la RD 943, ex-RN 143 (Tours-Châteauroux), contournée et desservie par le boulevard périphérique de l'agglomération tourangelle avec un point d'accès sur l'A10, un sur la RD 910 et un dernier sur la RD 943 au sud-est, CHAMBRAY LES TOURS se trouve ainsi perpétuellement en mouvement, et subit une **pression foncière particulièrement importante générant un dynamisme immobilier que les élus accompagnent notamment avec le PLU afin d'encadrer l'organisation du développement urbain.**

En conséquence, par délibération municipale en date du 03 juillet 2019, le conseil municipal décide de la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Chambray-lès-Tours. Le 23 septembre 2019, le conseil métropolitain de **TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE** qui détient la compétence juridique en matière d'urbanisme prend le relais et **prescrit la modification n°3 du PLU de Chambray-lès-Tours.**

I-2- RAPPEL SUR LE CADRE JURIDIQUE ET INSTITUTIONNEL.

Cette enquête publique est organisée selon les modalités fixées par :

- Code de l'environnement et notamment ses articles L123-1 à L123-16 et R 123-1 à R123-21 du Code de l'Environnement précisant les modalités d'organisation de l'enquête publique.

- Code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-36 et suivants et R.151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme précisant les modalités de modification des PLAN LOCAL D'URBANISME (contenu – effets – procédures d'élaboration et d'évolution)

Et notamment ses dispositions des articles L.153-41 à L.153- 44 qui définissent spécifiquement les procédures de modification du P.L.U.

- L'ordonnance de Madame la présidente du tribunal administratif d'Orléans n° E2200076/45 du 20/06/2022 portant désignation du commissaire enquêteur ;

- L'arrêté de Monsieur le Président de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE en date du 18/07/20

Sur la procédure, CHAMBRAY LES TOURS dispose d'un PLU depuis le 18/09/2013. Il a depuis son approbation connu plusieurs évolutions :

- 2 modifications (26/03/2015 puis 7/07/2016) ;
- 1 révision allégée (8/12/2016) ;
- 2 déclarations de projets valant mise en compatibilité du PLU (21/05/2015 et 8/11/2021).

I-2- RAPPEL SUR LA NATURE, ET LES OBJECTIFS DU PROJET.

Les différentes évolutions auxquelles le PLU a été soumis démontrent combien les élus procèdent avec prudence pour modifier les règles d'utilisation des sols. Néanmoins, celles posées en 2013, même amendées depuis, sont aujourd'hui devenues avec le temps, trop rigides, et ne permettent plus de répondre aux demandes des administrés et à la volonté des élus. Il devient nécessaire de les faire évoluer.

Les **points de modification et leurs objectifs** sont :

- **L'ouverture à l'urbanisation de la zone d'activité artisanale des Renardières** : Il s'agit là, de répondre aux demandes des artisans locaux à la recherche de terrains disponibles. La zone AUr des RENARDIERES, telle que définie dans le PLU actuel, correspond à une zone à urbaniser à vocation économique. En 2013, lors de l'élaboration du PLU, la zone ne disposait pas des réseaux et équipements suffisants et le foncier disponible sur les autres espaces à vocation économique répondait à la demande. Aussi, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur avait-elle été conditionnée à une modification du PLU.

Aujourd'hui, la commune ne dispose plus de terrains disponibles. La municipalité décide donc d'ouvrir ce site qui dispose d'une forte attractivité foncière, à l'urbanisation pour des activités commerciales le long de la RD 910, et pour des activités à dominante artisanale en implantation de second rang. (Desservies par la rue des GIRAUDIÈRES) et propose ainsi l'évolution de la zone AUr vers un zonage UXr dans le cadre d'un projet d'ensemble et la définition des principes d'aménagements de l'OAP qui le concerne et leur concrétisation graphique.

Le **projet doit permettre** :

- ✚ De répondre à de nouvelles demandes, notamment de transfert d'activités artisanales situées sur d'autres sites ou quartiers de la commune à réaménager,
- ✚ D'améliorer la qualité de l'entrée sud de CHAMBRAY ;
- ✚ De réhabiliter des bâtiments en friche et de requalifier cette zone afin de répondre à des besoins de transfert tout en confortant l'attractivité du site dans son environnement naturel et en assurant une desserte nord/sud.

- **La création de 4 secteurs dédiés aux activités agricoles** pour permettre le développement d'activités maraîchères de proximité (avec modification du règlement graphique et écrit du PLU).

L'objectif est ici :

- ✚ De disposer d'espaces cultivables en maraîchage de proximité et répondre ainsi à une nouvelle demande de produits bio cultivés sur place ;

- ✚ Permettre l'implantation des équipements nécessaires à l'exploitation de ces activités.

- **La modification du plan de zonage de l'extrémité ouest de la rue de JOUE.** Dans ce secteur situé en limite du centre bourg, la densification qu'il connaît modifie la morphologie urbaine et les conditions de circulation. Certaines rues convergent vers le pôle d'équipements et de services de la place de la mairie et connaissent ainsi un excès de circulation, Les terrains accueillant des logements individuels de l'extrémité ouest de la rue de Joué sont reclassés en zone UC du PLU.

L'objectif est donc

- ✚ De maîtriser et limiter ainsi l'urbanisation d'une trop grande densification. (Modification du plan de zonage) ;

- ✚ De préserver l'identité pavillonnaire de l'extrémité ouest de la rue de Joué en limitant l'élévation des constructions nouvelles ;

- ✚ De maîtriser les conditions de circulation.

- **La modification de la définition relative à l'emprise maximale au sol des constructions** afin de tenir compte de la réduction de la taille des terrains et de la densification des espaces urbanisés (modification du règlement écrit). Il est proposé de revoir la définition des types de constructions prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol. Sont ainsi exclus du calcul les piscines non couvertes, les dispositifs d'isolation les équipements d'énergies renouvelables

On se tiendra ici à rappeler l'objectif de cette modification, qui est :

- ✚ de redonner aux propriétaires un peu de leur capacité à construire, sans modifier la morphologie de l'espace urbain ;

- **L'adaptation des règles d'emprise au sol relatives aux constructions annexes dans les secteurs déjà urbanisés des écarts** : En l'absence de coefficient d'emprise au sol (abrogé par la loi ALUR), c'est principalement la règle d'emprise au sol des constructions qui permet d'encadrer la morphologie urbaine des espaces concernés. Ainsi, il y a lieu de modifier la règle d'emprise au sol des constructions en zone UH sur des terrains dont la superficie tend à se réduire et qui est aujourd'hui jugée trop limitative.

Une telle **disposition a pour objectif** :

- ✚ D'éviter une densification excessive de ces hameaux dont certains font face à des contraintes importantes notamment en matière d'assainissement ;

- ✚ De dégager des possibilités de constructibilités limitées sans pour cela empiéter sur les espaces agricoles

- ✚ De conserver le caractère aéré du bourg et de ses hameaux.

- **La mise à jour de la liste des espaces réservés** : De nouveaux emplacements réservés créés en vue du **développement de nouvelles liaisons douces** oblige en effet de mettre à jour la liste annexée au PLU ;

- **La correction d'erreurs matérielles en zone UX et la mise à jour d'informations annexées au dossier de PLU.**

II- MON AVIS SUR LA FORME.

II-1 SUR LE DOSSIER.

Le dossier présenté est établi conformément à la réglementation.

- Pour chacune des modifications proposées dans le projet de modification n° 3 du PLU de CHAMBRAY LES TOURS, présente clairement les **modifications** envisagées, en expose les **justifications**. L'ensemble est clair, précis, et facilement accessible, tant en termes de plan, de zonage, ou de règlement.

- La présentation des différents points modifiés sur la commune s'accompagne chaque fois du règlement de zonage rédigé et nouvellement proposé, parfaitement identifiable par rapport aux rédactions précédentes ;

- Les plans de zonage redessinés avec les nouvelles limites sont clairs et établis sur des plans parfaitement lisibles ; Et les règles d'aménagement sont précises et accessibles

- Les impacts sont clairement identifiés.

- Le dossier projet s'accompagne des pièces administratives réglementaires.

II-2- SUR LA PROCEDURE RETENUE POUR L'ENQUETE

II-2-1- DE L'INFORMATION ET LA PUBLICITE DE L'ENQUETE

- Les élus ont été largement informés ; ils se sont prononcés sur le projet tant sur le plan communal qu'au niveau métropolitain.

- Les Personnes Publiques Associées ont été consultées dans les délais réglementaires. Elles ont été en mesure de donner leur avis, et leurs avis ont été intégrés au dossier d'enquête.

- La Mission régionale de l'environnement a été contactée et a délivré son avis ;

- Le public a été informé de l'enquête par une publicité dans des journaux habilités et des affichages réglementaires apposés avant l'enquête publique, l'ensemble maintenu pendant toute la durée de l'enquête, adapté et suffisant ; Les sites de la Métropole et de la commune se sont fait l'écho de l'enquête conformément à la réglementation. Le dossier pouvait être consulté sur le site web de TOURS METROPOLE ainsi que sur le site de la commune et ce pendant toute la durée de l'enquête ; Le dossier papier a été à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, aux heures d'ouvertures, dans les locaux de TOURS METROPOLE et à la mairie de CHAMBRAY LES TOURS où il a pu être consulté aux heures d'ouverture pendant toute la durée de l'enquête ;

- Le projet prend appui sur un dossier complet réglementairement constitué, apportant une description complète, détaillée et facilement accessible ;
- Les mesures de publicité et d'information ont été conformes à la réglementation, suffisantes, claires et accessibles.
- Les divers contacts et rencontres ont permis d'organiser, dans des conditions satisfaisantes, toutes les modalités de l'enquête.

II-2-2- DES MODALITES ET DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

- La durée de l'enquête, les dates des permanences d'enquête ont été fixées conformément à la réglementation et conjointement entre les représentants de TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE, ceux de la commune de CHAMBRAY LES TOURS et moi-même.
- Les permanences se sont tenues dans un des bureaux, au service de l'urbanisme de la mairie de CHAMBRAY LES TOURS en ré de chaussée surélevé parfaitement accessible.
- Pendant toute la durée de l'enquête, le registre ouvert, destinés au recueil des observations, a été mis à disposition du public tant dans les locaux de TOURS METROPOLE, que dans les locaux de la mairie de CHAMBRAY LES TOURS ; Une adresse mail dédiée permettait à tous d'apporter leurs observations. Chaque jour, les pages du registre et les remarques incluses ou portées sur l'adresse retenue sur le site web pouvaient être insérées au registre d'enquête et ainsi portées à la connaissance du public.
- L'enquête publique s'est parfaitement déroulée pendant une période de trente et un jours avec trois permanences assurées par mes soins et sans incident.
- Les personnes ayant fréquentées les permanences ont été entendues et comprises ; les entrevues ont été courtoises et correctes.

EN CONSEQUENCE, ET EN CONCLUSION SUR LA FORME :

Le dossier présenté est complet et clair, compréhensible, détaillé, et didactique, il répond aux exigences de la réglementation ; Il prend en compte l'ensemble des différents aspects de l'urbanisme projeté pour la commune.

Toutes dispositions ont été prises pour faciliter la consultation dans de bonnes conditions. Les personnes qui ont souhaité le consulter ont été entendues, et leurs observations relayées ont permis à Monsieur le Maire et au président de TOURS METROPOLE de leur apporter réponses.

L'enquête publique s'est effectuée conformément à la réglementation, tant dans sa préparation que dans la durée de l'enquête et s'est déroulée dans un climat serein propice aux échanges ; Les opérations de clôture se sont déroulées dans les conditions réglementaires. Et Le PV de synthèse remis dans les délais et de même pour les réponses.

Avis et conclusions : p 10

III- MON AVIS SUR LE FOND.

J'ai dans le rapport d'enquête rapporté les questions et observations exposées au cours de l'enquête. Elles ont toutes été transmises avec précision et exhaustivité à M. Le Maire et M. le Président. Dans le même esprit, j'ai pris en considération avec la même loyauté, et exactitude les réponses apportées par M. le Président de TOURS METROPOLE.

En conséquence, après avoir :

- entendu les remarques et demandes exprimées pendant l'enquête ;
- pris connaissance des réponses apportées et des arguments de Monsieur le Président dans le cadre de l'intérêt général et de la réglementation ;
- écouté et pris les contacts nécessaires à ma bonne information ;

après m'être rendue sur place chaque fois que cela m'a paru nécessaire ;

Je pense être en mesure de pouvoir poser un regard extérieur et indépendant sur le projet et de disposer ainsi d'une vision globale. Mon avis porte ici, sur le projet global de modification n° 3 du PLU de CHAMBRAY LES TOURS tel qu'il est présenté dans sa globalité. Afin de tenter d'apporter un avis étayé et argumenté sur le fond de ce projet de modification n°3 du PLU, j'examinerai :

- Dans un premier temps comment chacun des points proposés à la modification n°3 du PLU, **répond aux objectifs poursuivis par les élus ;**.

- Dans un second temps, j'essaierai de m'interroger sur la façon dont le projet de modification n° 3 **prend en compte, dans ses réponses, les exigences requises pour une modification de PLU et les nécessités liées à l'environnement et au développement durable.**

III-1- AU REGARD DES OBJECTIFS POURSUIVIS.

III-1-1- L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE DES RENARDIERES

Le premier objectif imposé à la modification n°3 du PLU de CHAMBRAY est de

- ✓ *Répondre à de nouvelles demandes d'entreprises,*

Notamment de transfert d'activités artisanales situées sur d'autres sites ou quartiers de la commune ; Dans cet objectif, le projet présenté propose l'extension de la zone urbaine des RENARDIERES, et en fait évoluer le zonage réglementaire afin de le rendre cohérent avec une urbanisation maîtrisée dans le cadre d'un **projet global d'aménagement urbain du site.**

Lors de l'élaboration du PLU en 2013, la zone des RENARDIERES avait déjà été fléchée vers une destination à vocation économique par un zonage AUr ; La volonté municipale à cet égard était donc déjà marquée dans ce sens.

Aujourd'hui, les disponibilités foncières se raréfient, et viennent à manquer comme en témoigne une récente étude diligentée par TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE, sur l'évaluation des parcs d'activités. Cette étude souligne l'enjeu de la réhabilitation du site d'activités des RENARDIERES et de la constructibilité de la zone d'activité pour l'accueil de nouvelles activités artisanales.

La zone des RENARDIERES représente une superficie de 11,7 hectares.

Ainsi, dans ce projet de modification n°3 du PLU, par une simple modification du zonage de AUr vers UXr accompagnée d'un projet global d'aménagement tel que précisé dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), **la municipalité dégage immédiatement ainsi quelques 3,5 hectares libres de construction à l'intention directes des entreprises** à la recherche de foncier disponible et répond ainsi à leur demande pressante.

✓ *Le second objectif de cette modification est d'améliorer la qualité de l'entrée sud de CHAMBRAY.*

La situation de la zone des RENARDIERES, en entrée de commune, le long de la RD 910, lui confère en bordure de celle-ci un caractère particulièrement attractif pour des activités commerciales d'une part et pour des activités artisanales en second rang.

L'OAP attachée à la zone de RENARDIERES prévoit expressément :

- que les constructions devront être « implantées en retrait du domaine public afin de permettre le traitement paysager des abords de la voie » ;
- que « les espaces de stationnement seront implantés à l'arrière des bâtiments, ou à défaut latéralement et devront faire l'objet d'un traitement paysager en cohérence avec l'environnement boisé et en continuité de la trame verte et bleue »
- que les aménagements feront l'objet d'un traitement paysager en façade de la RD 910 assurant une transition avec les espaces résidentiels et économiques existants limitrophes ;
- Le site est en outre desservi par la rue des GIRAUDIERES garantissant ainsi la sécurité pour les accès et sorties de zone.

Le traitement retenu dans l'OAP pour l'aménagement de la zone des RENARDIERES est en conséquence de nature à améliorer l'entrée de ville le long de la RD 910.

✓ *Enfin, dernier objectif pour cette urbanisation : permettre de réhabiliter des bâtiments en friche et de requalifier cette zone.*

L'aménagement prévu est global, dispose d'un plan d'ensemble de qualité, l'OAP en décrit avec précision les conditions

- d'intégration de l'aménagement projeté dans l'environnement de ce secteur déjà très urbanisé, riche de végétation,
- de valorisation de la trame végétale présente au sein de la zone ;
- de création de cheminements doux en lien avec le développement des réseaux viaires .
- de remise en état des friches industrielles présentes sur le site.

En conséquence, les objectifs poursuivis pour cette modification qu'est l'urbanisation des RENARDIERES, se trouvent être parfaitement remplis et cohérents.

III-1-2- LA CREATION DES ESPACES DEDIES A L'AGRICULTURE

« Le PADD du PLU approuvé en 2013 fixe pour objectif « **de développer, à proximité de la ville une agriculture nourricière et durable.** Pour cela il est indispensable **de préserver les bonnes terres du périurbain** afin de permettre le maintien et le développement de filières liées à la production alimentaire. »

Afin de donner suite à cet objectif, le projet de modification n°3 du PLU dégage deux premiers sites qui permettront de développer la production de produits frais destinés à la restauration scolaire de la commune. A proximité immédiate de l'équipement sportif à la FONTAINE BLANCHE et à la THIBAUDIERE.

Deux autres sites La COUDRE et la PETITE MADELAINE permettront l'installation d'activités maraîchères de proximité et/ou de loisirs.

Pour ces 4 sites, il s'agit de permettre aux exploitants d'installer et développer les équipements nécessaires à leur exploitation et d'autoriser les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (à vocation professionnelle ou de loisirs).

Ces activités agricoles à proximité immédiate des espaces de vie génèrent là **des superficies en pleine terre :**

- ✓ Contribuent à rapprocher ainsi lieu de production et de consommation.
- ✓ Restent compatibles avec les activités périphériques sans nuisances particulières ;
- ✓ Développent sur l'aire urbaine des espaces de pleine terres, riches de biodiversités ;
- ✓ Limitent le ruissèlement des eaux de pluie et contribuent à l'atténuation des effets du changement climatique sur les franges des espaces urbanisés de la commune.
- ✓ Permettent le conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles

En conséquence, cette modification qui consiste à rendre des surfaces à l'agriculture permet le développement d'une activité agricole de proximité nourricière et durable, et répond ainsi parfaitement à l'objectif de sobriété foncière et de renouvellement de la ville sur elle-même défini par le SCoT de l'agglomération tourangelle et par le PADD du PLU de Chambray-lès-Tours en 2013.

III -1-3- LA MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE DE L'EXTREMITE OUEST DE LA RUE DE JOUE

La modification du zonage de cet espace reste en superficie relativement limitée. Les terrains concernés représentent une surface de quelques 10 000 m² et se situe sur les franges du centre bourg dont la densification commence à poser problème notamment en termes de circulation. Le projet est de faire évoluer le classement de ces terrains d'un zonage UB vers un zonage UC.

Les objectifs assignés à cette évolution sont :

✚ De maîtriser et limiter ainsi l'urbanisation d'une trop grande densification. (Modification du plan de zonage) ;

✚ De préserver l'identité pavillonnaire de l'extrémité ouest de la rue de Joué en limitant l'élévation des constructions nouvelles ;

✚ De maîtriser les conditions de circulation.

Cette évolution se traduit par une « diminution de la hauteur maximale des constructions de 15 à 12 mètres au faitage pour les constructions avec toiture à pente et de 9 à 6 mètres à l'égout de toiture pour les constructions avec toiture-terrasse ».

En zone UB et UC, l'emprise au sol maximale des constructions et la part d'espaces verts à aménager pour tout terrain recevant une construction nouvelle sont identiques.

En conséquence, en limitant la hauteur des constructions, la municipalité conserve à l'extrémité de la rue de Joué son caractère pavillonnaire et limite dans le même temps la densité d'habitat de cet espace. Parallèlement, moins d'habitant en centre bourg, devrait mathématiquement rendre la circulation plus fluide.

Les deux objectifs poursuivis devraient donc être atteints.

III-1-4- LA MODIFICATION DE LA DEFINITION RELATIVE A L'EMPRISE MAXIMALE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En l'absence de coefficient d'emprise au sol (abrogé par la loi ALUR), c'est principalement la règle d'emprise au sol des constructions qui permet d'encadrer la morphologie urbaine des espaces concernés. **En conséquence, la modification de la définition relative à l'emprise maximale au sol des construction permet donc de donner un peu d'aisance de constructions aux propriétaires sans véritablement impacter l'environnement.**

III-1-5- L'ADAPTATION DES REGLES D'EMPRISE AU SOL RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS ANNEXES DANS LES SECTEURS DEJA URBANISES DES ECARTS :

De la même manière, en l'absence de coefficient d'emprise au sol (abrogé par la loi ALUR), c'est principalement la règle d'emprise au sol des constructions qui permet d'encadrer la morphologie urbaine des espaces concernés. Ainsi, il y est proposé de modifier la règle d'emprise au sol des constructions en zone UH sur des terrains dont la superficie tend à se réduire et qui est aujourd'hui jugée trop limitative.

Une telle **disposition a pour objectif** :

- ✚ D'éviter une densification excessive de ces hameaux dont certains font face à des contraintes importantes notamment en matière d'assainissement ;

- ✚ De dégager des possibilités de constructibilités limitées sans pour cela empiéter sur les espaces agricoles

- ✚ De conserver le caractère aéré du bourg et de ses hameaux.

En conséquence, une telle disposition apporte en effet quelque disponibilités et possibilités aux propriétaires, leur permet d'apporter quelques modifications aux constructions sans modifier la morphologie des hameaux.

III-1-6- LA MISE A JOUR DE LA LISTE DES ESPACES RESERVES ET LA CORRECTION DES ERREURS MATERIELLES.

La mise à jour de la liste des espaces réservées : Elle concerne essentiellement les espaces appelés à répondre à la création de nouvelles liaisons douces. **En conséquence, ces dispositions sont de nature à rendre la ville plus aimable et facile à vivre.**

Et la correction des erreurs matérielles est de nature à apporter de la clarification au PLU.

III- 2- AU REGARD DES EXIGENCES REQUISES POUR UNE MODIFICATION DE PLU ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE .

L'urbanisation des surfaces des RENARDIERES constitue à n'en pas douter l'élément central du projet de la modification n°3 du PLU de CHAMBRAY LES TOURS ;

En conséquence,

- Parce que ce projet est conforté par ce type d'espace d'activités assez peu présent sur le territoire de la commune qui répond à une réelle demande de locaux artisanaux ;

- Parce que la zone des RENARDIERES, s'intègre parfaitement dans l'espace urbain actuel en l'embellissant et le rationalisant , et favorise ainsi le regroupement d'activités artisanales de filières complémentaires et tend à faciliter les circuits d'approvisionnement et de distribution ;

- Parce que le PADD du PLU de 2013 avait déjà marqué le désir, dans une logique de proximité et de mixité, d'accueillir de nouvelles activités artisanales générant de l'emploi de proximité et répondant aux besoins des habitants ;

- Parce que, l'évolution du zonage proposé vers un zonage UX à savoir « zone urbaine dédiée aux activités économiques » lui permet de répondre parfaitement à la vocation que lui a conféré le PADD et est ainsi parfaitement adapté, et **correspond très exactement** à sa destination ;

- Parce que ces objectifs s'inscrivent pleinement en cohérence avec ceux du SCOT de l'agglomération tourangelle approuvé le 27 septembre 2013, et toujours d'actualité ;

- Parce que la zone d'activité des RENARDIERES, urbanisée sur ses franges nord, ouest et sud, est identifiée par le SCoT comme l'un des espaces de développement économique préférentiels de l'agglomération.

- Parce que dans le PLU de 2013, le secteur des RENARDIERES, classé en zone AUr, faisait déjà l'objet d'une OAP dont les objectifs sont « la requalification des abords de la RD910, et que l'OAP qui en accompagne le projet de modification n°3 pour le secteur, **respecte l'aménagement prévu par le PADD** ;

- Parce que le patrimoine végétal existant, bien qu'ordinaire, s'avère être un atout pour un aménagement paysager du site. En effet, « le projet visera à valoriser le socle de base de cette trame verte et bleue et à compléter le réseau existant de cheminements doux ».

- Parce que la constructibilité retenue **permettra de rendre au site la densité de construction** qu'il avait perdu et lui conférerait un statut que l'on peut qualifier de « dent creuse » ;

- Parce que ces dispositions proposées tendent à **améliorer l'entrée SUD** de l'agglomération en même temps que celle de la commune.

-

Il m'apparaît en conséquence que **le choix ainsi effectué par le projet sur le site des RE-NARDIERES est cohérent, et de qualité.**

Ce projet, certes central, s'enrichit du projet de développement, à proximité et au cœur de la ville, d'une agriculture nourricière et durable et pour cela, « il est indispensable de se dote d'espaces sanctuarisés et préservés sur les bonnes terres du périurbain afin de permettre le maintien et le développement de filières liées à la production alimentaire ».

- Parce que le **projet est ainsi fort équilibré, entre urbanisation et préservation d'espaces agricoles et/ou naturels** ; La volonté de la commune est d'ailleurs clairement énoncée de promouvoir l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe existante et de développer une agriculture nourricière de proximité avec une cuisine centrale ;

A ces deux dispositions s'ajoutent quelques dispositions ayant pour conséquence une bonne maîtrise sur la pression urbaine, en assouplissant néanmoins les règles.

- Parce que ces mesures sont marginales et présentent un caractère de simple correction et n'obèrent pas véritablement les possibilités de constructibilité, au contraire ;

- Parce que ces mesures contribuent à la maîtrise de l'urbanisation du bourg tout en conservant l'utilisation rationnelle des espaces.

- Il en est ainsi, des points de modification de la définition de l'emprise maximale au sol des constructions y compris celles retenues dans les écarts ;

- De la mise à jour de la liste des emplacements réservés qui ont pour objet la valorisation de l'aménagement projeté dans l'environnement ;

- De la mise à jour des servitudes d'utilité publique.

- Parce que le projet s'applique à **donner des règles** claires en assouplissant les pressions, sans modifier la morphologie urbaine ;

- Parce que les mesures proposées sont **équilibrées, économes d'espace** et responsables ;

Et qu'en conséquence, la modification n° 3 du PLU de CHAMBRAY LES TOURS **ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU** : les modifications proposées n'apportent pas de bouleversements sensibles et restent très circonscrites et limitées.

- Parce que la modification n'a pas pour effet de réduire les espaces boisés classés, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

- Parce qu'aucune continuité écologique majeure n'intercepte les sites concernés par la modification ;

- Parce que la modification projetée prend en compte l'environnement naturel, n'a pas d'impact particulier sur la biodiversité et les conditions de son existence, et n'y porte pas at-

teinte, qu'elle n'aura pas d'impact sur l'agriculture ; elle est notamment respectueuse du Grenelle de l'environnement quant à l'économie des terres agricoles.

- Parce qu'aucun des sites concernés par la modification du P.L.U. n'intercepte les zones identifiées dans l'inventaire des zones humides d'Indre-et-Loire.

Qu'en conséquence, le projet de modification n°3 du PLU de CHAMBRAY LES TOURS s'attache **maintenir une urbanisation de qualité et veille à préserver le projet d'aménagement et de développement durable ; et répond aux objectifs de développement durable** assignés au PLU et à leurs évolutions en termes de maintien de l'équilibre entre espace/activité agricole et développement urbain en limitant l'étalement urbain et préservant l'espace agricole voire en le sanctuarisant.

- Parce que la modification, ne présente pas d'impact négatif au regard de l'eau : En effet, les évolutions du PLU projetées n'entraînent pas d'impacts nouveaux qui n'aient pas été pris en compte dans le PLU quant aux eaux souterraines. L'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales ne sont pas compromises.

Qu'en conséquence, le projet de PLU **m'apparaît satisfaisant en termes de gestion des eaux.**

- Parce que le projet de modification, au regard du patrimoine et du paysage ne crée pas d'évolution néfaste.

- Parce qu'enfin, la modification ne comporte pas de risques graves de nuisances au regard de la santé.

Et qu'en conséquence, le projet est globalement **satisfaisant quant à l'environnement.**

IV- EN CONCLUSION : MON AVIS

Il m'apparaît en conséquence,

- que le projet de modification n° 3 du PLU de CHAMBRAY LES TOURS est **respectueux du PADD** (plan d'aménagement et de développement durable) ;
- qu'il **répond aux objectifs qu'il s'était fixé** ; qu'il vise à maintenir une urbanisation de qualité ;
- qu'il **est respectueux des équilibres**, sobre, soucieux des réserves en eaux et précautionneux de l'avenir
- que le projet de PLU **prend correctement en compte les documents supérieurs** ;
- qu'enfin, je n'ai été l'écho d'aucune opposition globale au projet ;
- que le projet repose sur une étude argumentée et de qualité ;
- que le dossier proposé à l'enquête est complet et clair ;
- que la procédure d'enquête a été parfaitement respectée et l'information suffisante et accessible

Je formule en conséquence un

AVIS FAVORABLE ET SANS RESERVE

A LA MODIFICATION N° 3 PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CHAMBRAY LES TOURS.

Fait à CHAMBRAY LES TOURS le 7 Octobre 2022.

Annick Dupuy,
Commissaire enquêteur.

