Plan Local d'Urbanisme

PLU

Chambray lès-Tours

Déclaration de projet n°4

Rapport de présentation

Mars 2026

SOMMAIRE

INTRODUCTION 5

1. CHAMP D'APPLICATION, DÉROULEMENT ET CONTENU DE LA PROCÉDURE 6

1.1 Rappel du champ d'application de la déclaration de projet 6
1.2 Déroulement de la procédure 6
1.3 Contenu du dossier de déclaration de projet..... 7

2. LE PROJET D'HABITAT ADAPTÉ AU LIEU-DIT LA COUDRE 8

2.1 Occupation actuelle du site et état initial de l'environnement 8
2.2 Présentation du projet d'habitat adapté (Tours Métropole Habitat) 21

3. JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER DE PLU 26

3.1 Orientations d'aménagement et de programmation..... 26
3.2 Modification du règlement du PLU 29

4. INCIDENCES DE LA DÉCLARATION DE PROJET N°4 SUR L'ENVIRONNEMENT..... 33

4.1 Synthèse des incidences probables sur l'environnement..... 33
4.2 Auto-évaluation (annexe au formulaire de demande d'examen au cas par cas) 34

LISTE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : règlement graphique du PLU de Chambray-lès-Tours, localisation du secteur Ng (en rouge) 7
Figure 2 : vue actuelle du site (août 2025) 8
Figure 3 : vue de l'aire d'accueil des gens du voyage en service (2016) 8
Figure 4 : localisation du site du projet 9
Figure 6 : offre de services à la population 11
Figure 7 : infrastructures et trafic routier en 2024 11
Figure 8 : offre de transport en commun 12
Figure 9 : réseau cyclable Vélival 12
Figure 10 : cultures agricoles déclarées par les exploitants en 2024 13
Figure 11 : vue aérienne du site et de son environnement proche 14
Figure 12 : vue (A) du site du projet depuis l'ouest (giratoire de la RM 943) 14
Figure 13 : vue (B) du site du projet depuis le sud (rue de la Ricotière) 14
Figure 14 : vue (C) du site du projet depuis l'est (RM 943, en direction de Tours) 15
Figure 15 : vue (D) du site depuis l'ouest (carrefour chemin du bois des Hâtes / Petit Porteau) 15
Figure 16 : vue du site (E) depuis le nord (chemin du bois des Hâtes) 15
Figure 17 : vue du site (F) depuis le nord-est (chemin du bois des Hâtes) 15
Figure 18 : trame verte et bleue de la commune de Chambray-lès-Tours 16
Figure 19 : bassins versants présents sur l'agglomération tourangelle 17
Figure 20 : étendues d'eau et zones humides 17
Figure 21 : bruit cumulé (routier, ferroviaire et aérien) sur 24 h en 2020 (indicateur Lden) 18
Figure 22 : bruit cumulé en période nocturne en 2020 (indicateur Ln) 18
Figure 23 : échelle comparative de niveau de bruit (DREAL Centre Val de Loire) 19
Figure 24 : classement sonore des infrastructures de transport terrestre 19
Figure 25 : plan-masse de l'aire d'accueil des gens du voyage (état actuel) 21
Figure 26 : vue de la partie centrale de l'ancienne aire d'accueil des gens du voyage (2023) 21
Figure 27 : plan-masse du projet d'habitat adapté (source : Tours Métropole Habitat, nov. 2025) 22
Figure 28 : vue en plan des logements projetés (Source : Tours Métropole Habitat, nov. 2025) 22
Figure 29 : vue des façades et pignons des logements projetés (1/2) 23
Figure 30 : vue des façades et pignons des logements projetés (1/2) 23
Figure 31 : vue générale du projet d'habitat adapté (source : Tours Métropole Habitat, nov. 2025) 24
Figure 32 : vue des logements et des espaces non bâtis (Source : Tours Métropole Habitat, nov. 2025) 24
Figure 33 : vue de l'aire de jeux et de la voie d'accès (Source : Tours Métropole Habitat, nov. 2025) 24
Figure 35 : schéma de synthèse de l'OAP thématique « trame verte et bleue » 26
Figure 36 : schéma de synthèse de l'OAP sectorielle « La Coudre » 28
Figure 37 : règlement graphique modifié : secteur Ng (plan de zonage n°1) 29
Tableau : synthèse des thèmes de la rubrique « auto-évaluation » de la demande d'examen au cas par cas 34

INTRODUCTION

Le PLU de Chambray-lès-Tours a été approuvé le 18 septembre 2013. Depuis cette date, ce document d'urbanisme a fait l'objet de deux modifications approuvées les 26 mars 2015 et 7 juillet 2016 et d'une révision allégée approuvée le 8 décembre 2016. Le PLU a également fait l'objet d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU approuvée le 21 mai 2015. Une seconde mise en compatibilité relative au projet d'extension du CHRU de Tours sur le site Trousseau a été approuvée le 8 novembre 2021. Le PLU a fait l'objet d'une troisième modification approuvée le 12 décembre 2022. Dans le cadre de la déclaration d'utilité publique du projet de la ligne 2 du tramway, Le PLU de Chambray-lès-Tours a fait l'objet d'une procédure de mise en compatibilité approuvée le 12 mai 2025.

La présente déclaration de projet a été prescrite par Tours Métropole Val de Loire le 14 novembre 2022.

Cette procédure vise à permettre la réhabilitation du site de l'ancienne aire d'accueil des gens du voyage de Chambray-lès-Tours, située au lieu-dit La Coudre, sous la forme d'un îlot d'habitat locatif destiné aux familles de voyageurs en voie de sédentarisation. Ce projet répond aux obligations du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de l'Indre-et-Loire modifié en juillet 2019 et aux orientations du 4e programme local de l'habitat de Tours Métropole Val de Loire adopté le 24 juin 2024.

Les modifications apportées au dossier de PLU consistent en l'ajout d'une orientation d'aménagement et de programmation et en la modification des dispositions du règlement graphique et écrit du PLU (secteur Ng) sur le périmètre du site du projet.

1. CHAMP D'APPLICATION, DÉROULEMENT ET CONTENU DE LA PROCÉDURE

1.1 Rappel du champ d'application de la déclaration de projet

La finalité de la procédure de déclaration de projet au titre du code de l'urbanisme est la mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme afin de permettre la mise en œuvre de projets d'intérêt général ne nécessitant pas d'expropriation. La déclaration de projet s'applique indifféremment aux projets publics ou privés. Le champ d'application de cette procédure est défini à l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme :

Article L300-6

Version en vigueur depuis le 12 mars 2023, modifiée par la Loi n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 15 (V)

« L'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction ou de l'implantation d'une installation de production d'énergies renouvelables (…).

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. »

1.2 Déroulement de la procédure

La délibération du conseil métropolitain du 14 novembre 2022 a entériné le lancement de la déclaration de projet n°4 du PLU de Chambray-lès-Tours afin d'autoriser l'implantation d'un ensemble de logements adaptés sur le site de l'ancienne aire d'accueil des gens du voyage de Chambray-lès-Tours.

Cette procédure d'évolution du PLU a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas préalable à l'évaluation environnementale auprès de la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire. Dans son avis du 16 mars 2026, cette dernière a confirmé l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale (avis n° MRAe CVL-2026-012986/KK AC PLU).

Le dossier de mise en compatibilité du PLU sera soumis à un examen conjoint des personnes publiques associées.

Le dossier de mise en compatibilité du PLU fera l'objet d'une enquête publique conduite par le Président de Tours Métropole Val de Loire. L'avis de la CDPENAF et le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques seront joints au dossier d'enquête publique.

Avant d'être approuvé par délibération du conseil métropolitain, le dossier de mise en compatibilité du PLU pourra être amendé pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

La déclaration de projet n°4 emportant mise en compatibilité du PLU de Chambray-lès-Tours deviendra exécutoire dès sa publication sur le géoportail de l'urbanisme (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/).

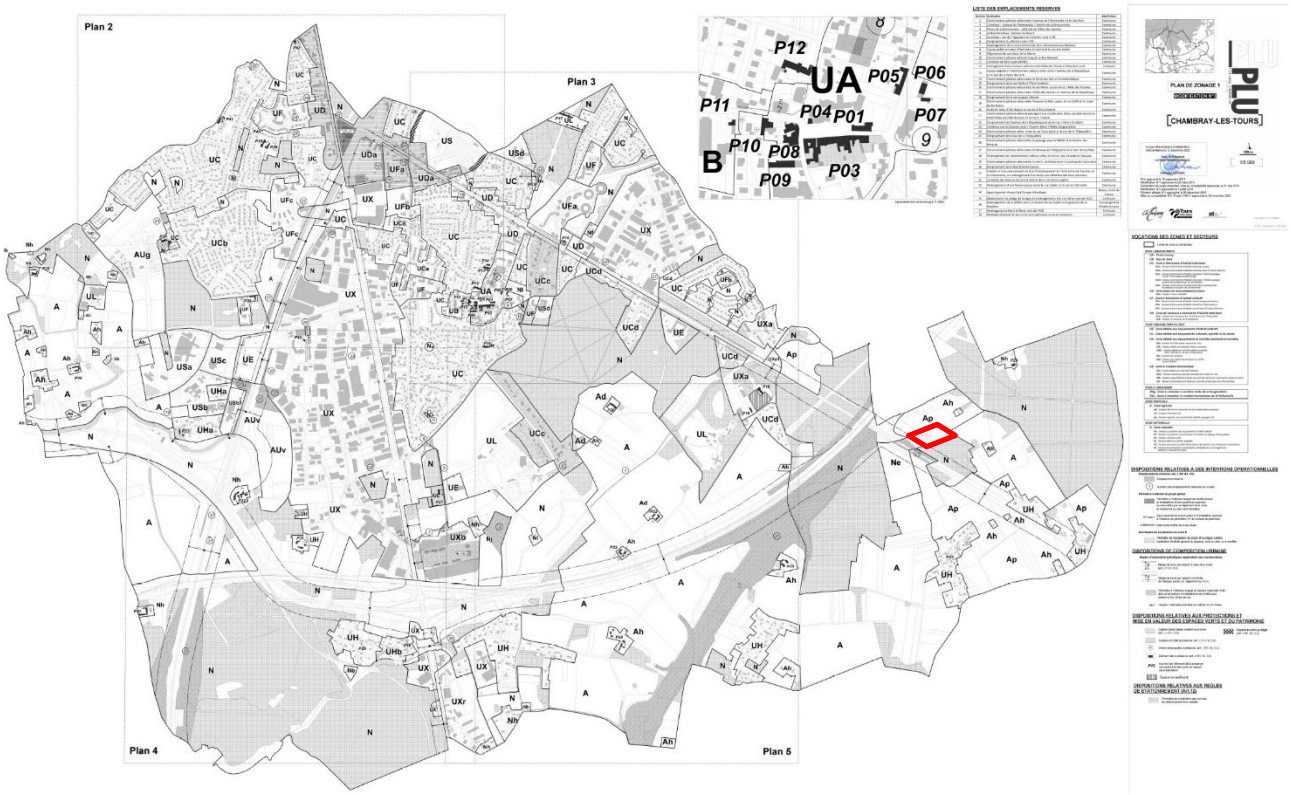
1.3 Contenu du dossier de déclaration de projet

La présente modification concerne les pièces du dossier de PLU suivantes :

- **<u>orientations d'aménagement et programmation</u> :**
  - introduction d'une orientation d'aménagement et de programmation couvrant le site de l'ancienne aire d'accueil des gens du voyage de Chambray-lès-Tours (lieu-dit La Coudre).

- **<u>règlement graphique</u> :**
  - création d'un nouveau secteur Ng destiné à encadrer les projets d'aménagement et de construction relatifs au projet d'habitat adapté visé par la déclaration de projet ;
  - reclassement de la parcelle accueillant le projet du secteur Ne vers le secteur Ng.

Figure 1 : règlement graphique du PLU de Chambray-lès-Tours, localisation du secteur Ng (en rouge)



- **<u>règlement écrit :</u>**
  - modification des règles d'implantation et de densité des constructions autorisées au sein du nouveau secteur Ng.

2. LE PROJET D'HABITAT ADAPTÉ AU LIEU-DIT LA COUDRE

2.1 Occupation actuelle du site et état initial de l'environnement

Le site d'implantation du projet : l'ancienne aire d'accueil des gens du voyage de Chambray-lès-Tours

S'étendant sur 12 400 m^2, le site du projet est localisé à l'extrémité est de la commune de Chambray-lès-Tours, dans un environnement à dominante agricole. Ce dernier est situé à environ 3,5 km du centre-ville de Chambray-lès-Tours.

La partie ouest du site qui accueillera le projet d'habitat adapté a été imperméabilisé dans le cadre de l'aménagement par Tours Métropole Val de Loire d'une aire d'accueil des gens du voyage, mise en service en février 2007 et fermée définitivement en octobre 2019. Couvrant une surface d'environ 4 500 m^2, la partie centrale du site est aménagée en aire de circulation et de stationnement pour véhicules et caravanes (dont le sol est imperméabilisé par un enrobé bitumineux) comprenant des locaux sanitaires désaffectés. Cet espace est isolé de son environnement immédiat par un merlon en terre arboré, aménagé lors de la construction de l'aire d'accueil des gens du voyage.

Figure 2 : vue actuelle du site (août 2025)

Figure 3 : vue de l'aire d'accueil des gens du voyage en service (2016)

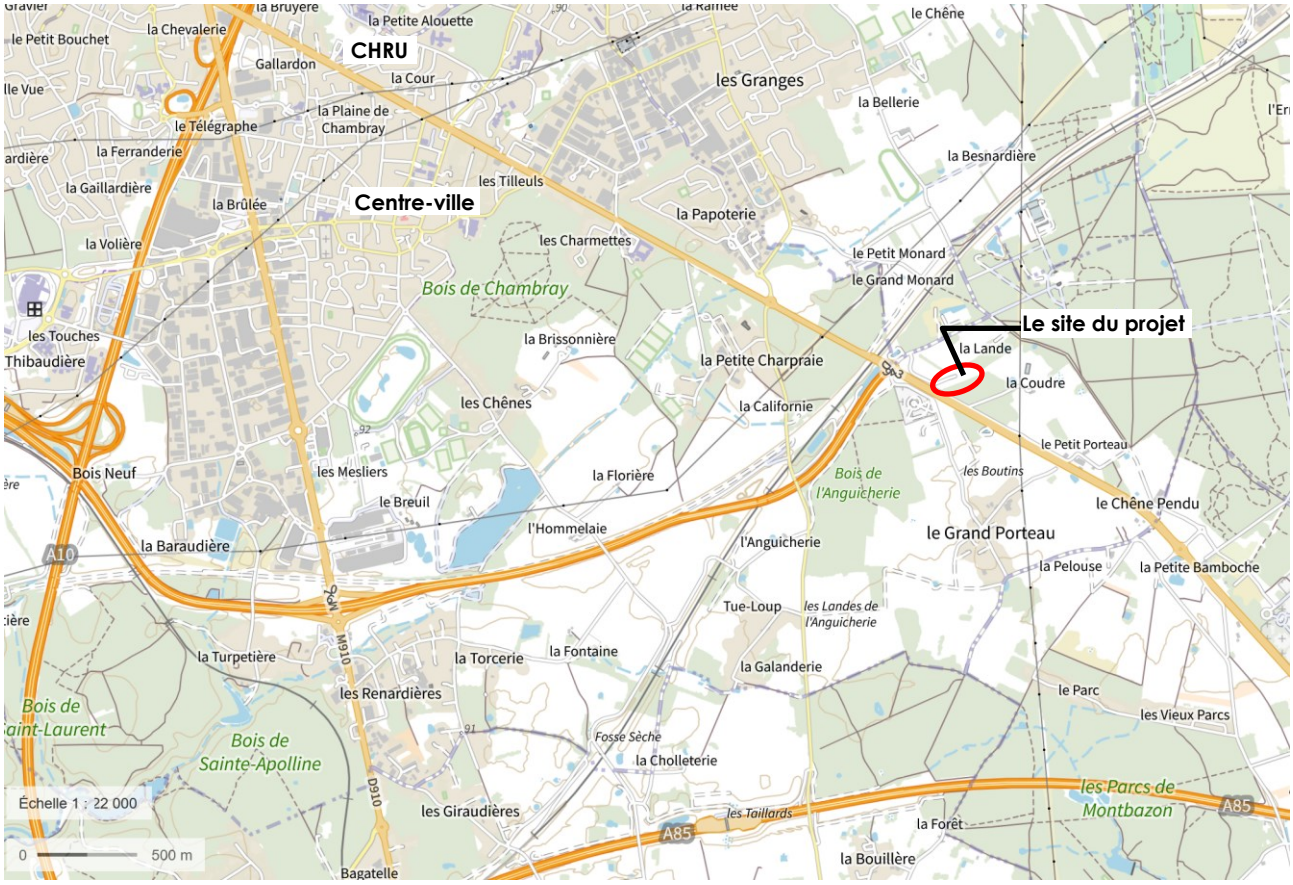
Le site du projet est implanté à proximité de la route métropolitaine 943. Son accès (entrée / sortie unique) est desservi par le chemin du Petit Porteau qui longe la route métropolitaine et relie les hameaux de la Coudre et du Petit Porteau, situé au sud-est.

Le plateau agricole sur lequel est implanté le site du projet est isolé des espaces urbanisés du cœur de la métropole tourangelle par la ligne LGV et par le boulevard périphérique sud (RM 37). La route métropolitaine 943 constitue la principale voie d'accès aux commerces et services les plus proches.

Aménagée à deux fois deux voies, la route métropolitaine 943 constitue une coupure importante isolant les espaces situés de part et d'autre.

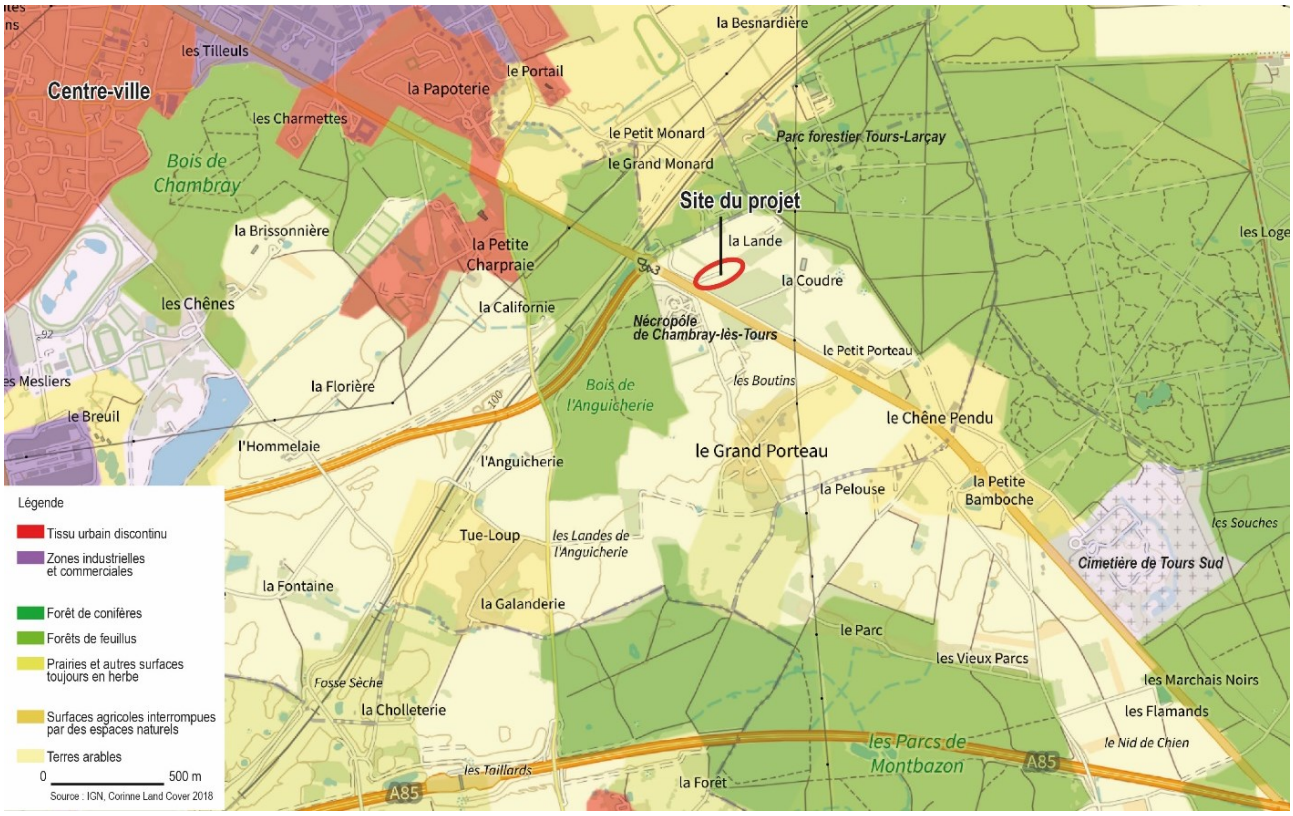
Les espaces urbains situés au nord-ouest du site du projet, principalement sur la commune de Chambray-lès-Tours, abritent une offre dense et diversifiée de commerces, services et équipements publics (administratifs, socio-éducatifs et de santé). Ces derniers sont situés entre 2 et 4 km au nord-ouest du site (voir figure 6 ci-après).

Figure 4 : localisation du site du projet



Source : IGN, 2025

Figure 5 : occupation du sol



Une mobilité fortement dépendante de l'automobile

Les infrastructures de transport et les pratiques locales de déplacement autour du site du projet sont largement dominées par l'automobile. La bonne accessibilité routière du site, répondant aux besoins de transport de l'habitat mobile, a été un critère important dans le choix d'implanter une aire d'accueil des gens du voyage sur ce site.

La RM37 (boulevard périphérique) et la RM943 (entrée sud-est de la métropole tourangelle) constituent les deux axes routiers les plus fréquentés du secteur (environ 20 000 véhicules par jour en 2024). La part des poids lourds représente entre 5 et 6% du trafic de ces deux axes (contre 12% sur l'A85 et plus de 15% sur l'A10). Les dernières données disponibles (voir figure 7 ci-après) indiquent une baisse du trafic par rapport au comptage précédent sur les différents axes entourant le site du projet (dont -5% sur la RM 943).

Une offre de transport scolaire est disponible au sud du site, à proximité de l'entrée de la Nécropole de Chambray-lès-Tours (arrêt Ricotière, voir figure 8 ci-après). Cette offre est toutefois isolée du site du projet par la route métropolitaine 943. La ligne de bus la plus proche est située à 1,2 km au nord-ouest du site. Cette ligne dessert notamment les établissements d'enseignement secondaire et supérieur du campus de Grandmont (distants de 6 km). A moyen terme, le site bénéficiera de la proximité de la ligne 2 du tramway (arrêt et parc-relais de la Papoterie) dont la mise en service est prévue vers la fin de l'année 2028.

Le site du projet devrait également bénéficier de l'itinéraire cyclable inscrit au schéma directeur métropolitain (Vélival) dont le tracé longera la RM 943 pour relier Chambray-lès-Tours et Esvres-sur-Indre (voir figure 9 ci-après).

Figure 6 : offre de services à la population

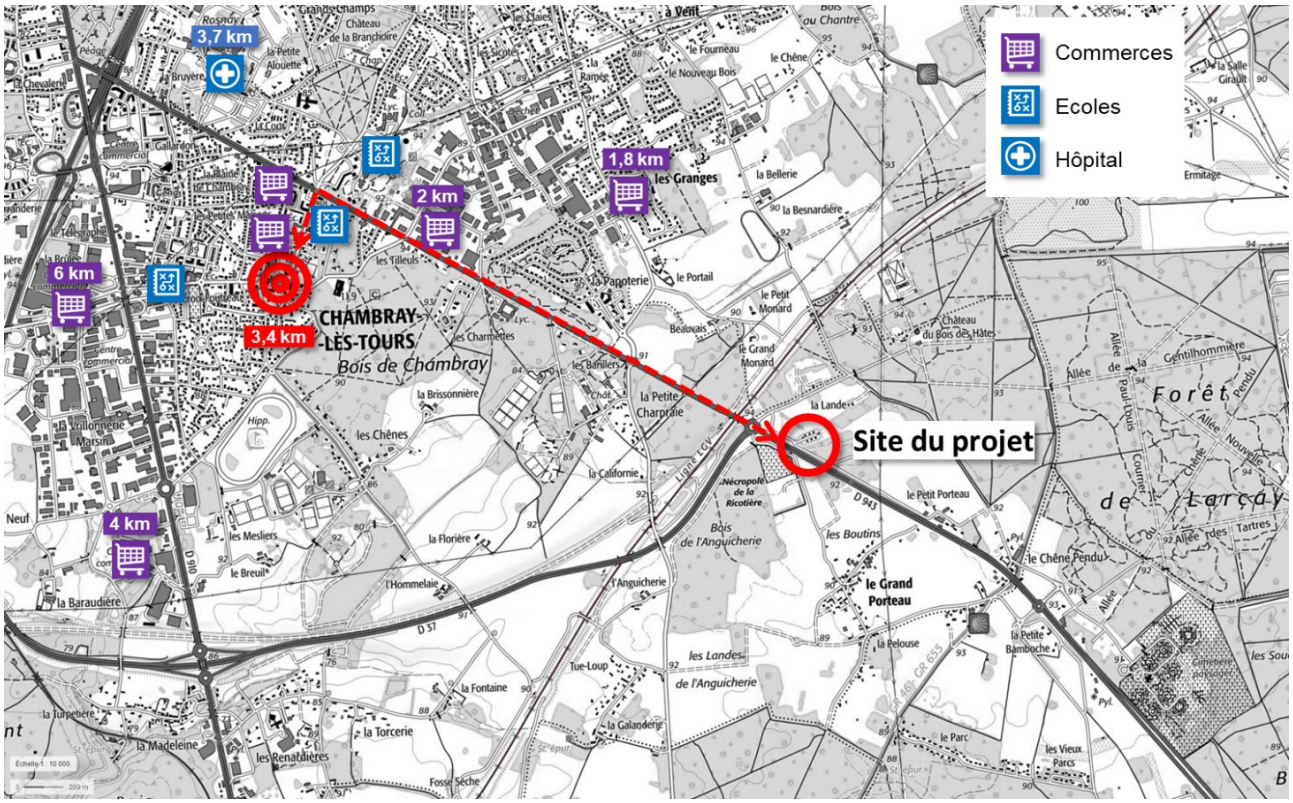


Figure 7 : infrastructures et trafic routier en 2024

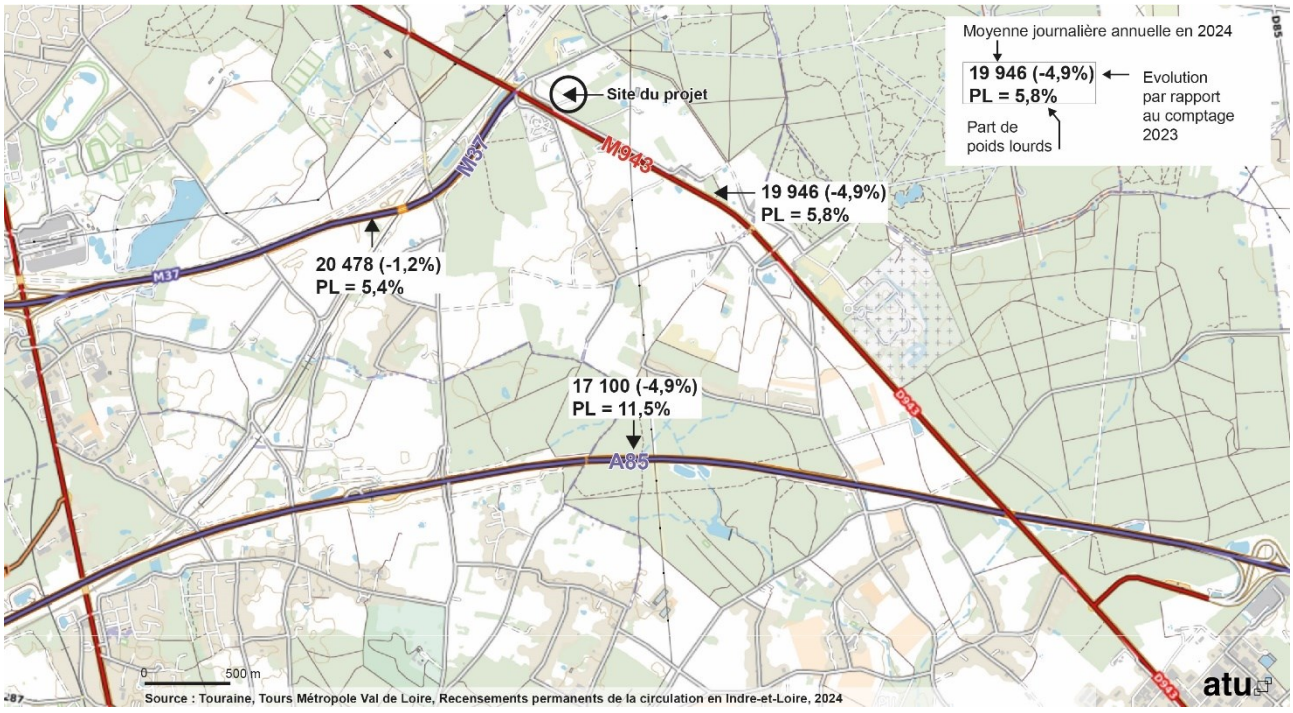


Figure 8 : offre de transport en commun

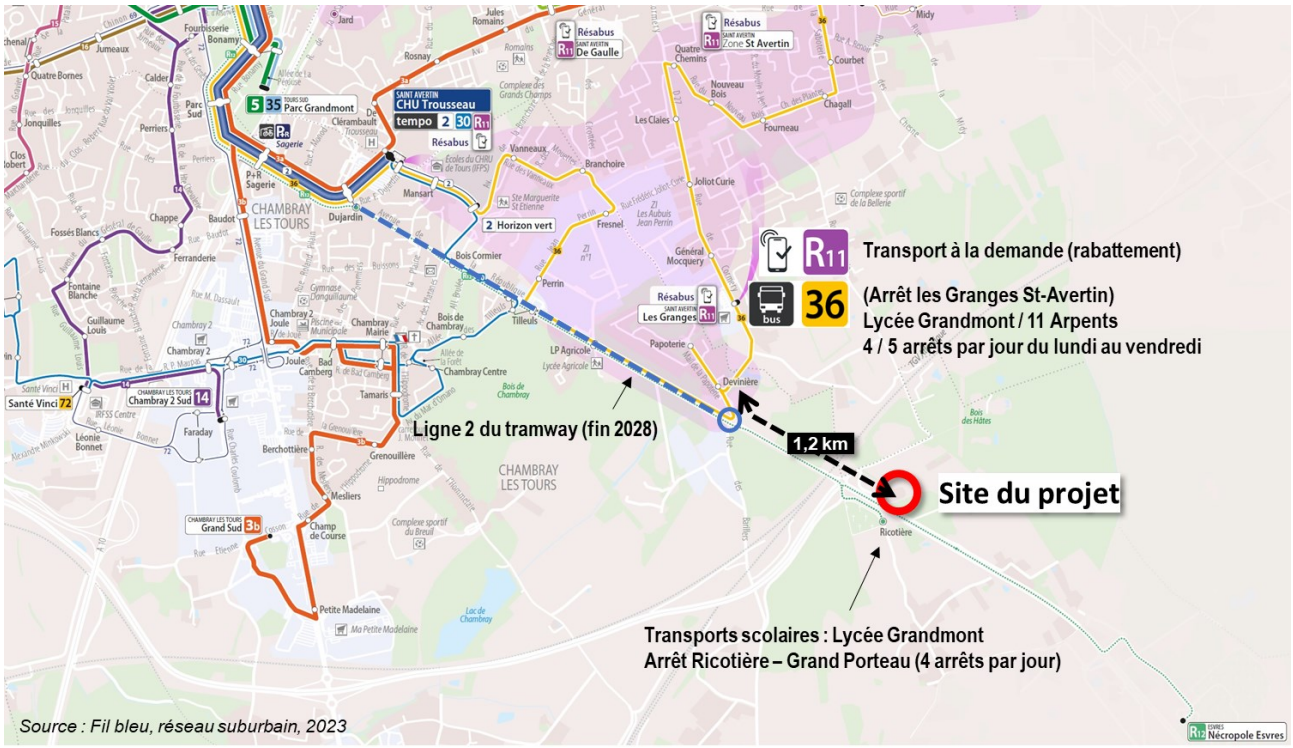
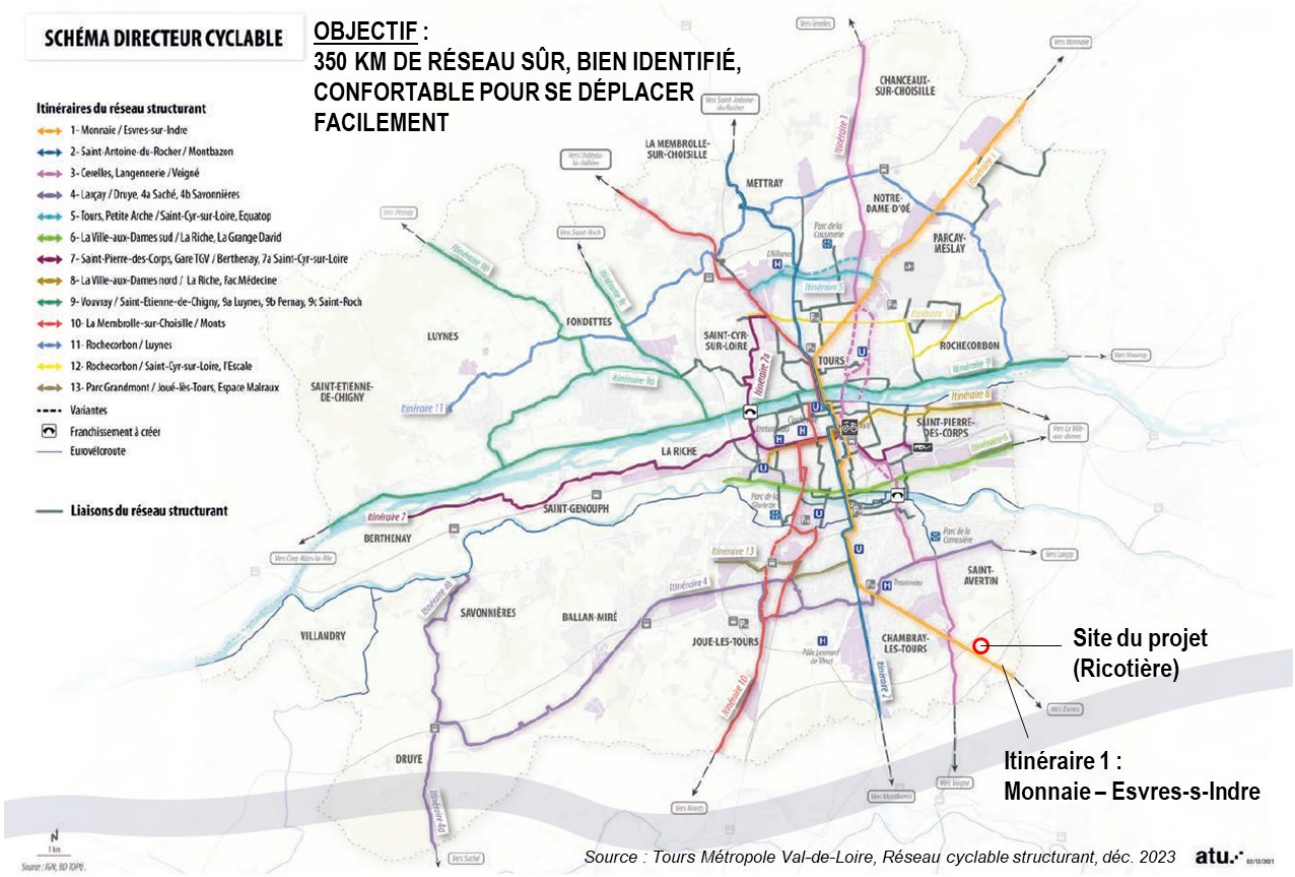


Figure 9 : réseau cyclable Vélival



Un paysage agricole d'entrée d'agglomération

Le site du projet est implanté en entrée d'agglomération à proximité du carrefour de la route métropolitaine 943 (ancienne route royale puis nationale reliant Tours à Châteauroux) et du boulevard périphérique (RM 37). Depuis plus de 40 ans, le paysage agricole du secteur a été fortement marqué par la construction d'infrastructures de transport ferroviaire et routière : ligne TGV aménagée en 1987 (remplacée en 2017 par la Ligne à Grande Vitesse Sud Atlantique Europe) ; boulevard périphérique sud (RD puis RM 37) mis en service en 2005 et accompagné par la mise à deux fois deux voies de la route métropolitaine 943 (entre Chambray-lès-Tours et l'échangeur de l'A85 à Esvres-sur-Indre).

L'aménagement de la nécropole et de l'aire d'accueil des gens du voyage de Chambray-lès-Tours datent également des années 2000 à 2010. Une plateforme de compostage des déchets verts de Tours Métropole Val de Loire a également été aménagée récemment à proximité de la LGV au nord du secteur.

Le paysage environnant le site de l'ancienne aire d'accueil juxtapose infrastructures routières, parcelles agricoles, boisements et deux sites d'habitat diffus. Les abords immédiats de l'aire d'accueil n'ont quasiment pas évolué depuis la fin des années 2000, les parcelles limitrophes étant classés en zone N (naturelle et inconstructible) et Ap (secteur agricole non constructible en raison de sa situation d'entrée d'agglomération) par le PLU de Chambray-lès-Tours approuvé en 2013 (voir figure 11 ci-après).

Figure 10 : cultures agricoles déclarées par les exploitants en 2024

Le site de l'ancienne aire d'accueil est aujourd'hui très peu visible dans le paysage en raison de l'épaisse végétation recouvrant le merlon anti-bruit jouxtant la lisière du boisement bordant le site au sud-est. Seuls les blocs de béton déposés en bordure du chemin du Petit Porteau pour barrer l'accès à l'aire permettent d'en distinguer l'entrée parmi la végétation (voir figure 2 ci-avant). Le maintien de la trame végétale présente sur la périphérie du site est un enjeu pour garantir l'insertion du projet d'habitat dans le paysage agricole environnant.

Figure 11 : vue aérienne du site et de son environnement proche

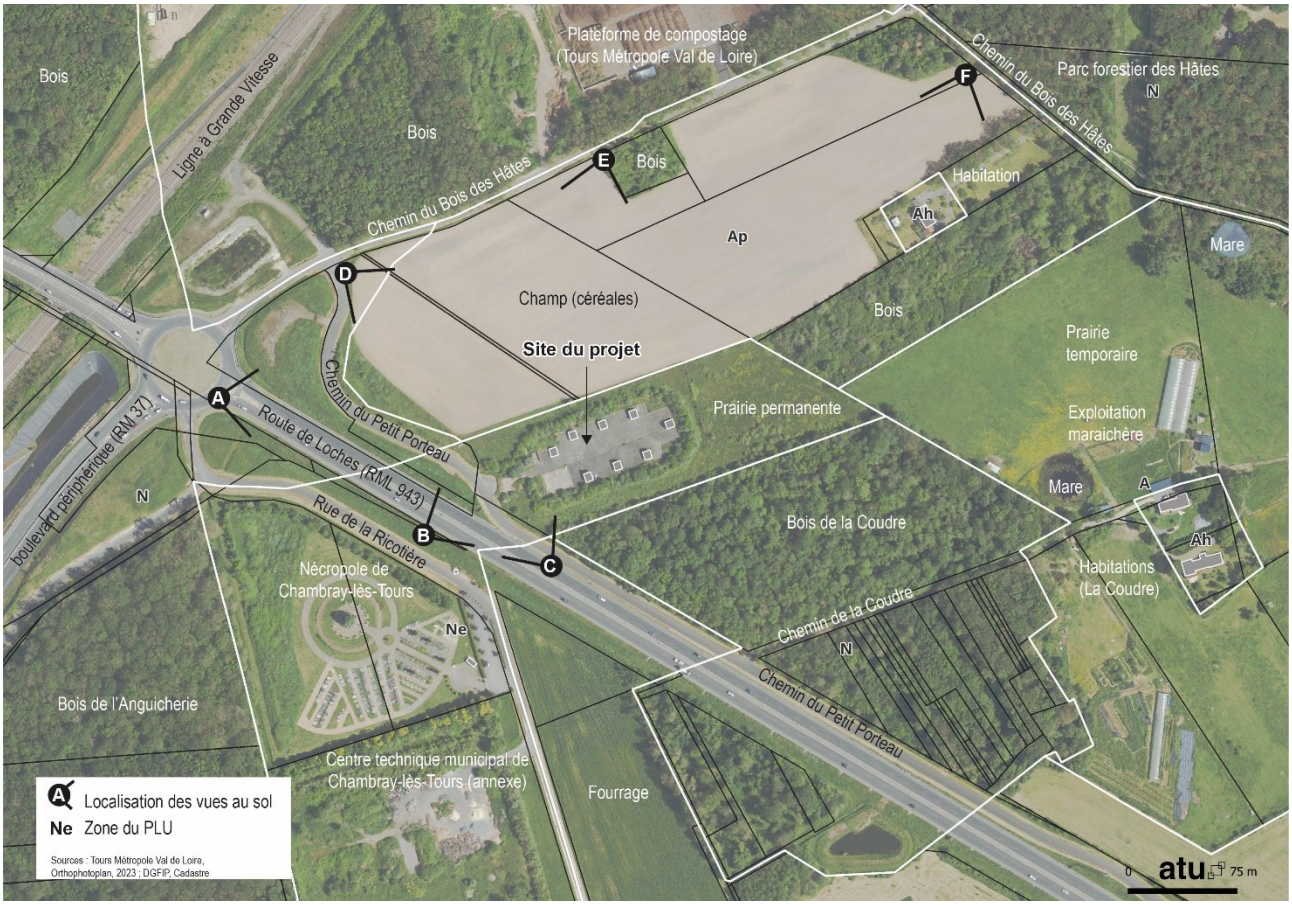


Figure 12 : vue (A) du site du projet depuis l'ouest (giratoire de la RM 943)

Figure 13 : vue (B) du site du projet depuis le sud (rue de la Ricotière)

Figure 14 : vue (C) du site du projet depuis l'est (RM 943, en direction de Tours)

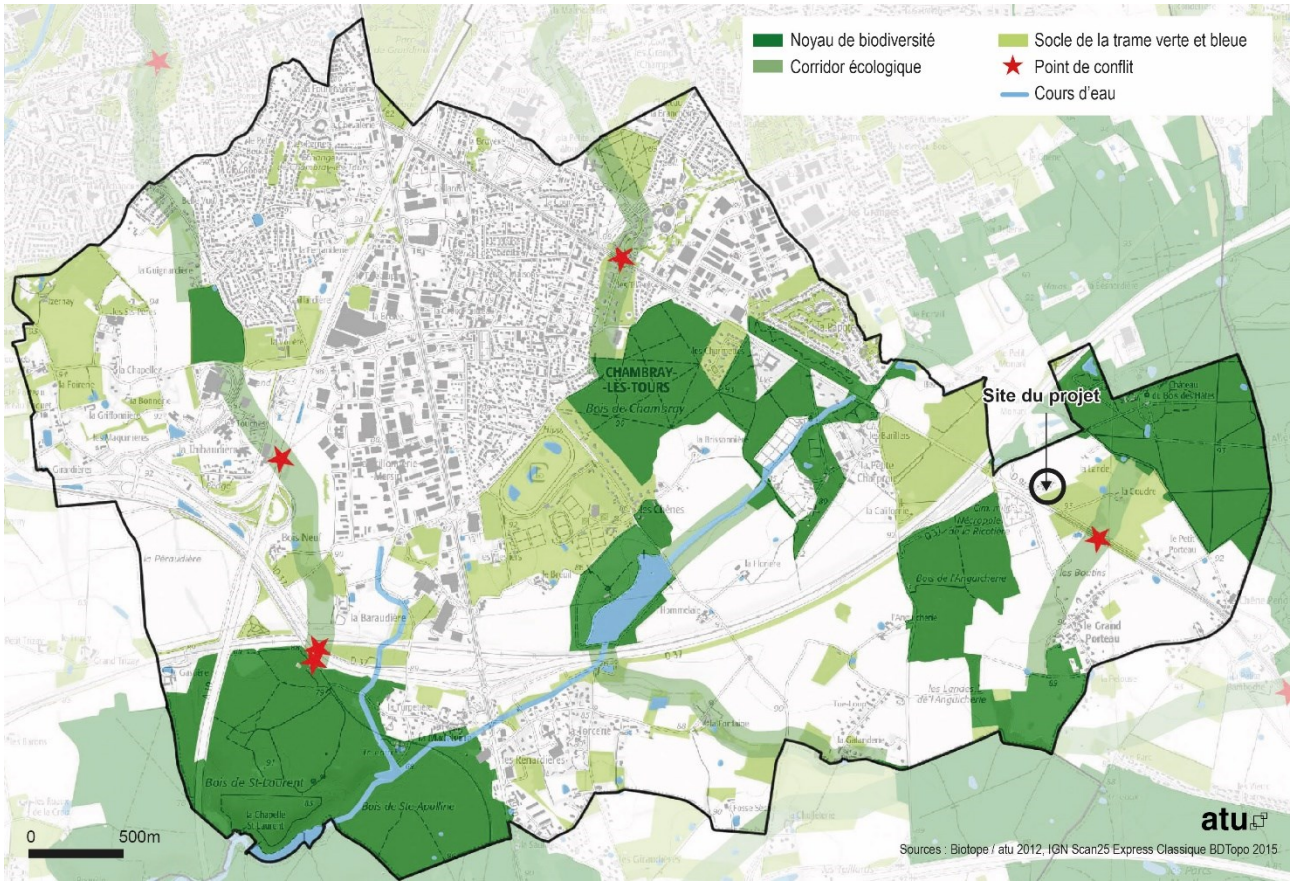
Figure 15 : vue (D) du site depuis l'ouest (carrefour chemin du bois des Hâtes / Petit Porteau)

Figure 16 : vue du site (E) depuis le nord (chemin du bois des Hâtes)

Figure 17 : vue du site (F) depuis le nord-est (chemin du bois des Hâtes)

Un site entouré d'éléments constitutifs de la trame verte et bleue

Figure 18 : trame verte et bleue de la commune de Chambray-lès-Tours



Chambray-lès-Tours est l'un des maillons clef de la trame verte et bleue du sud de la métropole tourangelle. Le socle (prairies, boisements, parcs, terrains de sports) occupe 35% du territoire communal. Il présente un intérêt à la fois écologique, paysager et récréatif. L'importance des milieux boisés (22% du territoire communal) s'explique par la présence de sols argileux, peu propices à la culture. La trame bleue est portée par le ruisseau du Saint-Laurent, inscrit à l'inventaire départemental des zones humides. La commune abrite également une tourbière acide à sphaignes "la Fosse Piqueuse" située dans le bois de Chambray. Au Sud de la commune, s'entremêlent noyaux de biodiversité et espaces agricoles. Ces espaces sont soumis à une forte pression urbaine (au sud-ouest) et sont fragmentés par les infrastructures de transports[1].

Couvrant 300 hectares, le bois des Hâtes constitue le réservoir de biodiversité le plus proche du site de l'ancienne aire d'accueil des gens du voyage. Ce massif forestier forêt abrite une faune et une flore riche et variée. Cet espace associe des milieux naturels riches marqués par la présence de landes et de zones humides. Le bois des Hâtes abrite 78 espèces d'oiseaux remarquables et plusieurs espèces de mammifères (cerfs, chevreuil, renard, martre, blaireau, fouine, belette, écureuil, etc.). Au printemps, de nombreuses espèces de batraciens (grenouilles, tritons, salamandre tachetées) sont observables à proximité des mares situées à l'est et au nord du site du projet[2].

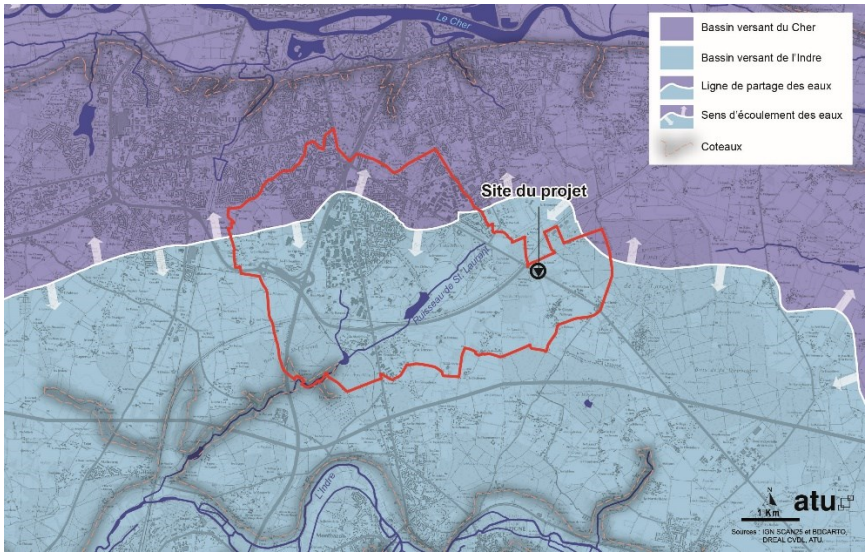
[1] Atu, *Atlas de la trame verte et bleue de l'agglomération de Tours, caractérisation de la commune de Chambray-lès-Tours*, 2012

[2] SEPANT, *Inventaire de la biodiversité communale de Chambray-lès-Tours*, septembre 2020

Contexte hydrographique et zones humides

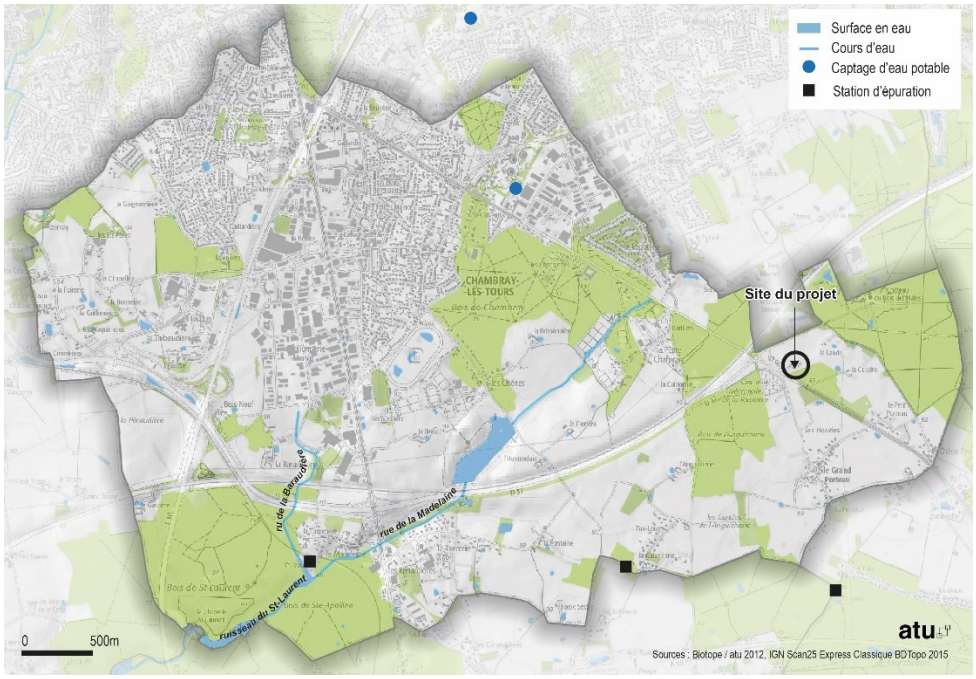
La commune de Chambray-lès-Tours est située sur deux grandes entités hydrographiques : le nord de la commune est situé sur le bassin versant du Cher alors que le centre et le sud de la commune sont situés sur le bassin versant[3] de l'Indre. Le réseau hydrographique est peu développé. Il est essentiellement composé du ruisseau du Saint-Laurent, affluent de l'Indre, de plans d'eau artificiels, et des rus de la Madeleine et de la Baraudière.

Figure 19 : bassins versants présents sur l'agglomération tourangelle



Le territoire communal est ponctué de nombreuses mares, notamment au sein de la ceinture verte au sud de la commune. Ces dernières sont liées au sol hydromorphe, notamment dans le bois des Hâtes et celui de Chambray. Il n'est pas recensé de surface en eau, de zone humide dans le périmètre du site du projet ou à proximité immédiate.

Figure 20 : étendues d'eau et zones humides



[3] Bassin versant : surface recevant les eaux qui circulent naturellement vers un même cours d'eau ou vers une même nappe d'eau souterraine. Source : Office Français de la Biodiversité.

Un site exposé aux nuisances sonores

Le bruit constitue la principale nuisance liée aux activités humaines à laquelle le site de l'ancienne aire d'accueil des gens du voyage est exposé. Les modélisations du bruit en 2020 réalisées dans le cadre du PPBE de Tours Métropole Val de Loire[4] indiquent que le site est soumis, sur une journée (24h), à un bruit moyen perçu (toutes sources cumulées) oscillant entre 70 dB(A) à l'entrée du site et 60 dB(A) à l'extrémité nord. En période nocturne (22h-6h), le bruit moyen oscille entre 60 dB(A) à l'entrée du site et 55 dB(A) à l'extrémité nord.

Figure 21 : bruit cumulé (routier, ferroviaire et aérien) sur 24 h en 2020 (indicateur Lden)

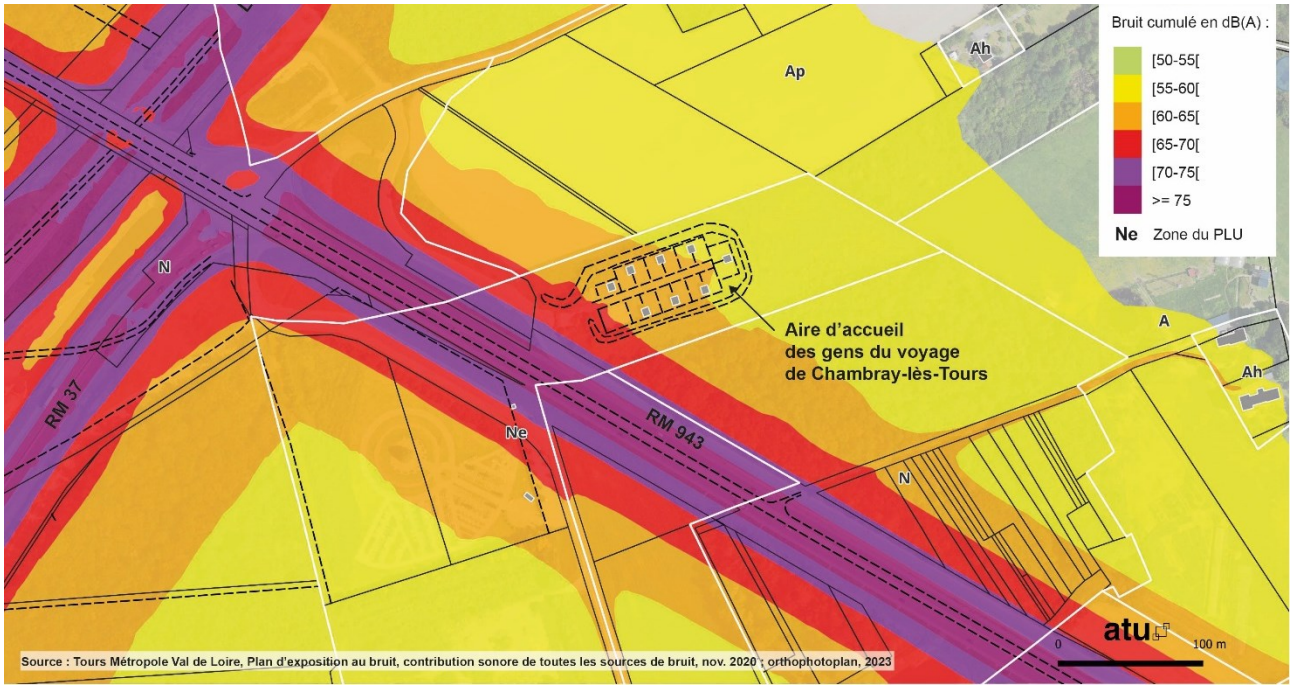
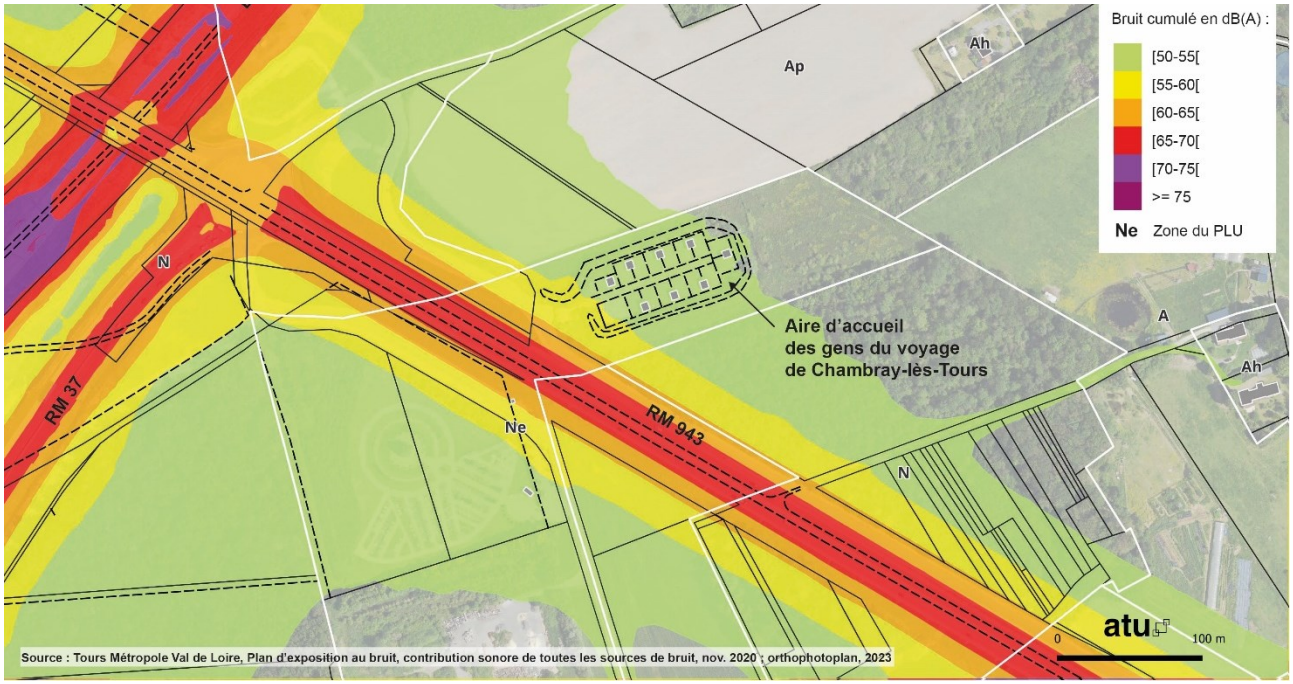


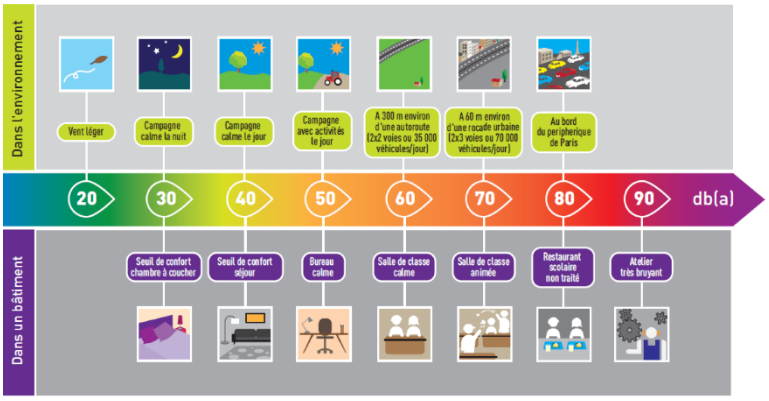
Figure 22 : bruit cumulé en période nocturne en 2020 (indicateur Ln)



[4] Source : Tours Métropole Val de Loire, *Plan de prévention du bruit dans l'environnement des infrastructures de Tours Métropole Val de Loire, 4eme échéance 2024-2029, Partie 1 : présentation, méthodologie et bilan du PPBE*, approuvé le 24 février 2025.

Hormis au niveau de l'entrée du site (chemin du Petit Porteau), les niveaux de bruit modélisés ne dépassent pas les valeurs limites réglementaires[5] (68 dB(A) de jour et 62 dB(A) de nuit pour les habitations exposées au bruit émis depuis les routes et / ou ligne à grande vitesse).

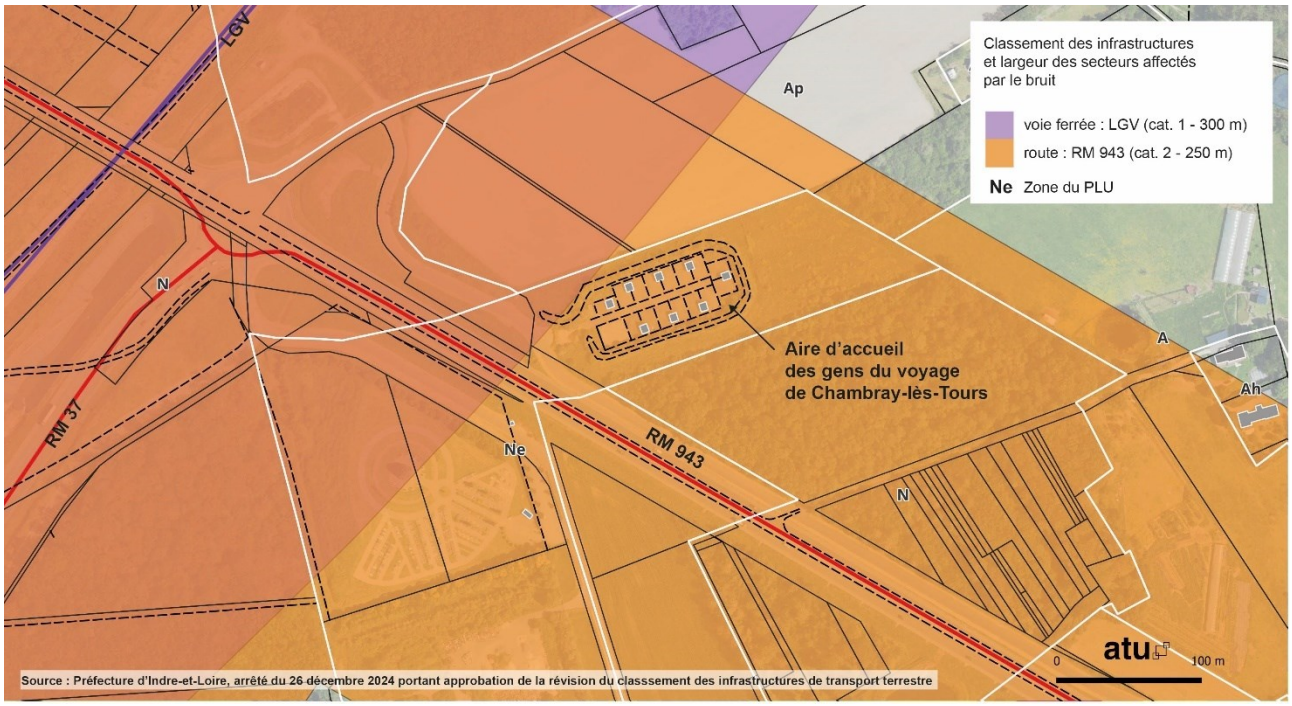
Figure 23 : échelle comparative de niveau de bruit (DREAL Centre Val de Loire)



Afin de limiter l'exposition au bruit des habitants des zones urbaines à proximité des voies de transport terrestre existantes, des prescriptions d'isolement acoustique, doivent être respectées lors de la construction de nouveaux bâtiments par les constructeurs (maîtres d'œuvre, entreprises de construction, etc.) définies par l'arrêté du 30 mai 1996 modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013.

Les infrastructures de transports terrestres sont classées en cinq catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. À chaque catégorie est associé un secteur de bruit dans lequel des prescriptions d'isolement acoustiques sont à respecter. Le classement sonore des infrastructures routières et autoroutières d'Indre-et-Loire a été révisé en 2024 afin de tenir compte de l'évolution du trafic routier. Pour la route métropolitaine 943, classée en catégorie 2, sur une largeur de 250 m de part et d'autre de l'infrastructure, les niveaux sonores minimum à prendre en compte par les constructeurs pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments neufs (pour les pièces principales et les cuisines lorsqu'il s'agit d'habitation) sont de 79 dB(A) en période diurne et de 74 dB(A) en période nocturne.

Figure 24 : classement sonore des infrastructures de transport terrestre



[5] Source : Arrêté ministériel du 4 avril 2006 relatif à l'établissement des cartes de bruit et des plans de prévention du bruit dans l'environnement.

Un site exposé à la pollution atmosphérique lié au transport routier

Avec un relief relativement plat et un climat océanique, l'agglomération tourangelle bénéficie de conditions naturelles plutôt favorables à une bonne dispersion atmosphérique, et donc à une bonne qualité de l'air. C'est notamment le cas du site du projet situé sur un plateau agricole et à l'écart des parties urbanisées de l'agglomération. La proximité d'infrastructures routière supportant un trafic important (RM 943 et 37) constitue la principale source de pollution atmosphérique à l'échelle de ce site (le transport routier étant à l'origine de 70% des émissions de dioxyde d'azote de l'agglomération tourangelle).

D'un point de vue de la qualité de l'air, plus aucun dépassement de valeur limite n'est observé sur les stations de mesures du réseau Lig'Air situés dans l'agglomération tourangelle. Depuis 2014, aucun dépassement de la valeur limite n'est observé sur la station de Pompidou pour laquelle les concentrations annuelles en dioxyde d'azote (NO_2) enregistrent une baisse régulière pour atteindre 23 µg/m3 en 2019 soit une baisse de 50 % par rapport à 2010.

Les dernières modélisations réalisées sur le territoire montrent également que ces dépassements sont désormais très limités et ne concernent qu'une infime partie du territoire[6]. Les concentrations les plus élevées dépassant la valeur limite en NO_2 fixée par la règlementation sont localisées le long de l'autoroute A10 et dans une moindre mesure sur le périphérique.

En ce qui concerne l'exposition de la population aux dépassements de la valeur limite en NO_2, la modélisation 2019 indique un résiduel en dépassement de valeur limite très faible, concernant moins de 20 000 m² sur un linéaire de 7,5 km. Le nombre de personnes exposées à un dépassement de valeur limite est estimé à une dizaine de personnes.

En ce qui concerne les particules PM10 et PM2,5, la modélisation 2019 indique que les niveaux les plus importants sont localisés aux abords des grands axes de circulation en particulier à proximité de l'A10. Ces valeurs maximales restent inférieures aux valeurs réglementaires en tout point du territoire du PPA, et aucun habitant n'est donc exposé à des valeurs supérieures aux valeurs limites en PM10 et PM2,5 sur le territoire du PPA de Tours.

Un site soumis au risque de retrait-gonflement des sols argileux

Les sols qui contiennent de l'argile gonflent en présence d'eau (période de pluies) et se tassent en saison sèche. Ces mouvements de gonflement et de rétractation du sol peuvent endommager les bâtiments et les canalisations enterrées (fissuration). Le changement climatique, avec l'aggravation des périodes de sécheresse, augmente ce risque.

La commune de Chambray-lès-Tours est concernée par des mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des terres argileuses. 12 arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle pour mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus entre 1983 et 2023 ont été pris par les services de l'État (Source : www.georisques.gouv.fr/). Comme la quasi-totalité du territoire communal, le site du projet est soumis à un risque important de retrait-gonflement des argiles[7].

[6] DREAL Centre Val de Loire, Préfecture d'Indre-et-Loire, *Plan de protection de l'atmosphère de l'agglomération tourangelle horizon 2030*, adopté le 4 janvier 2024.

[7] Pour protéger les habitations construites dans une zone d'exposition moyenne ou forte et réduire le nombre de sinistres, des dispositions constructives visant à réduire les désordres liés au retrait-gonflement des argiles ont été introduits dans le cadre législatif (article 68 de la loi ELAN) et réglementaire. Les articles R. 132-3 à 132-8 du Code de la construction et de l'habitation imposent dans les zones d'exposition moyenne ou forte la réalisation d'études de sols préalablement à la construction et définissent les objectifs des techniques constructives à appliquer dans les zones exposées. Deux arrêtés ministériels du 22 juillet 2020 définissent le contenu des études de sols et les techniques de construction à mettre en œuvre.

2.2 Présentation du projet d'habitat adapté

Le programme retenu

Le projet d'habitat objet de la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Chambray-lès-Tours comprend la réalisation de 10 logements locatifs sociaux individuels, accolés deux par deux, l'installation des équipements et réseaux ainsi que l'aménagement des espaces non bâtis nécessaires au fonctionnement de cet îlot résidentiel (voies d'accès, réseaux électriques et d'eau potable, réseaux et équipements dédiés à l'assainissement des eaux usées et pluviales, aménagement paysager des abords des espaces non bâtis et éclairage public).

Le projet est implanté dans l'emprise de l'ancienne aire d'accueil des gens du voyage, sans empiéter sur le merlon paysager ni sur les espaces de prairie situés à l'extérieur du merlon.

Figure 25 : plan-masse de l'aire d'accueil des gens du voyage (état actuel)

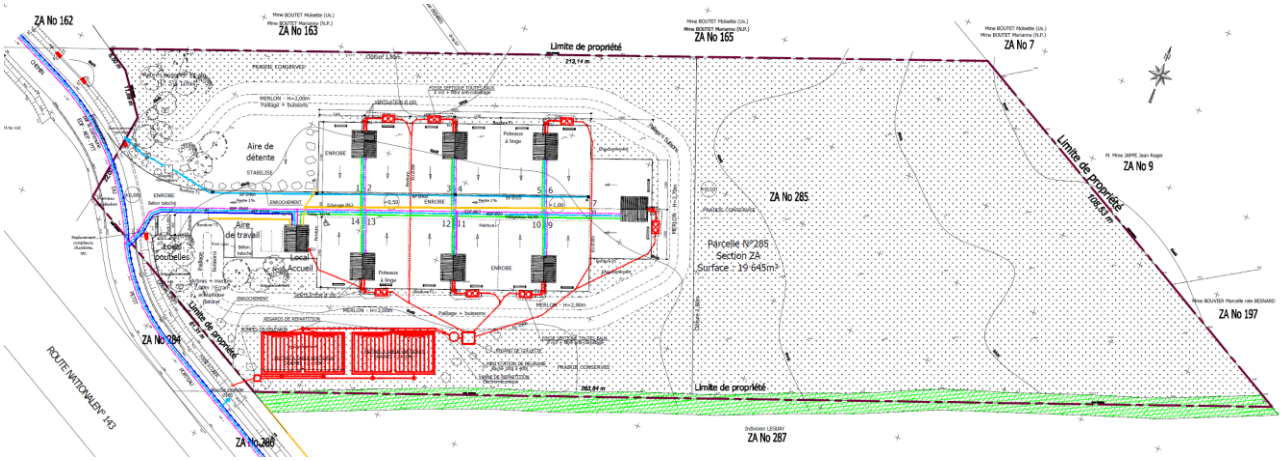
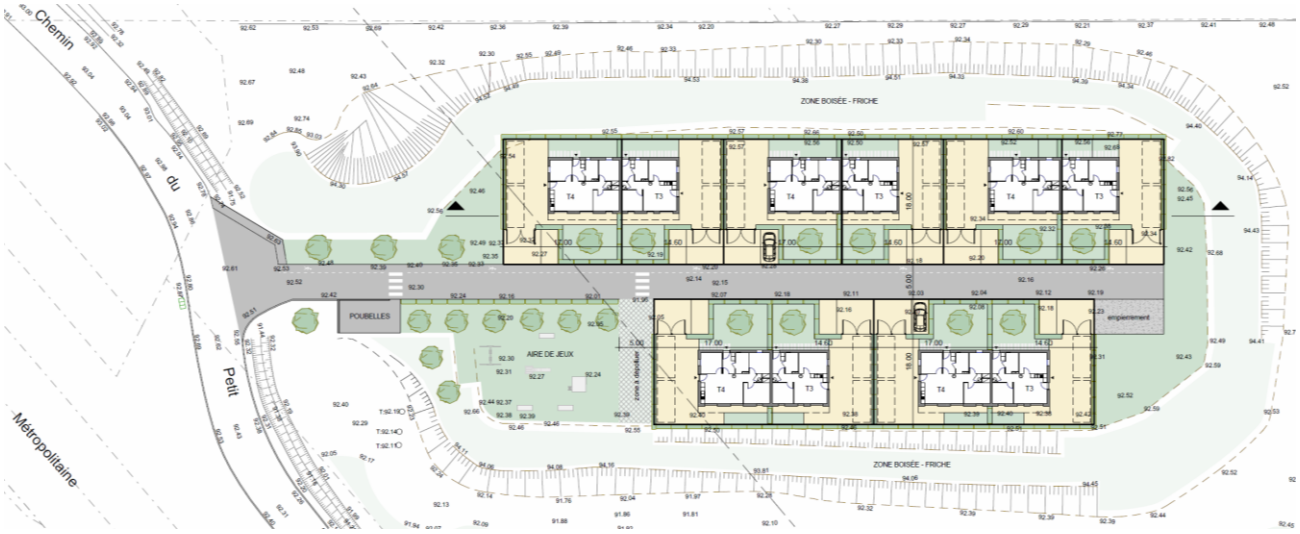


Figure 26 : vue de la partie centrale de l'ancienne aire d'accueil des gens du voyage (2023)

Figure 27 : plan-masse du projet d'habitat adapté (source : Tours Métropole Habitat, nov. 2025)



L'opération comprendra 5 logements de 3 pièces et de 5 logements de 4 pièces, sans étage et accolés deux à deux. La typologie des logements a été définie à partir des résultats d'une enquête conduite par la Direction de l'habitat de Tours métropole Val de Loire auprès des familles en voie de sédentarisation souhaitant accéder à un logement permanent. La surface habitable des logements sera de 56 m^2 pour les 3 pièces et de 71 m^2 pour les 4 pièces.

Figure 28 : vue en plan des logements projetés (Source : Tours Métropole Habitat, nov. 2025)

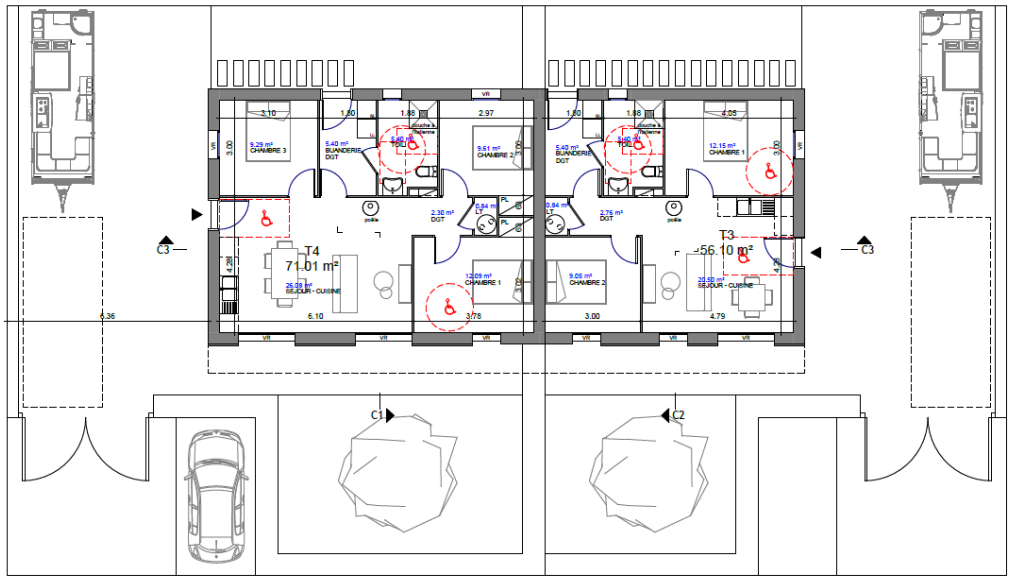


TABLEAU DE SURFACES

T3	
SEJOUR - CUISINE	20.50 m²
CHAMBRE 1	12.15 m²
CHAMBRE 2	9.05 m²
BUANDERIE	5.40 m²
TOIL.	5.40 m²
DGT	2.76 m²
LT	0.84 m²
TOTAL HABITABLE T3	56.10 m²
T4	
SEJOUR - CUISINE	26.08 m²
CHAMBRE 1	12.09 m²
CHAMBRE 2	9.61 m²
CHAMBRE 3	9.29 m²
TOIL.	5.40 m²
BUANDERIE	5.40 m²
DGT	2.30 m²
LT	0.84 m²
TOTAL HABITABLE T4	71.01 m²

Le programme de construction sera financé par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) destiné aux locataires en situation de précarité. Tours Métropole Val de Loire a confié la maîtrise d'ouvrage du projet à Tours Métropole Habitat (Office public d'HLM).

Le programme de construction répondra à la règlementation environnementale RE 2020 en visant le seuil d'émissions carbone fixé pour 2031. Les murs porteurs et les cloisons seront construits en ossature bois et remplis de paille ou de fibre de bois. Les murs de façade seront revêtus d'un enduit de type organique appliqué sur un support fixé sur l'ossature bois.

Chaque logement sera implanté sur un terrain privatif d'une superficie variant entre 236 et 280 m^2. Chaque terrain comportera une aire stabilisée dimensionnée pour permettre le stationnement de deux caravanes (ou d'un véhicule et une caravane) ainsi que l'installation de mobilier de jardin directement accessible depuis la pièce principale du logement (séjour-cuisine). Un espace vert d'agrément sera aménagé à l'avant de chaque logement.

Les espaces collectifs seront constitués d'une voie d'accès en impasse plantée d'arbres de haute tige, d'une aire de jeux arborée et d'une aire de présentation des containers à ordures ménagères localisées à l'entrée du site. Une place de stationnement « du midi » sera implantée perpendiculairement à la voie d'accès à proximité de chaque entrée des terrains. Une aire de stationnement visiteur est également prévue à l'extrémité nord de la voie d'accès.

Les espaces extérieurs des logements seront éclairés par des appliques murales ou des bornes lumineuses et la voie d'accès sera éclairée par des candélabres. L'ensemble des points d'éclairage sera commandé par des interrupteurs crépusculaires reliés à une horloge.

Les terrains privatifs seront entourés d'une haie variée composée d'essences locales comme le prévoit le règlement du PLU.

Le merlon planté et la prairie située au nord du merlon seront conservés dans leur état actuel et feront l'objet d'une gestion différenciée (taille et fauchage tardifs).

Les évacuations des eaux usées de chaque logement seront reliées à une microstation de traitement. Les évacuations des eaux pluviales des bâtiments et de la voirie seront raccordées à un bassin de rétention des eaux pluviales qui sera positionné à l'extérieur du site, au sud du merlon paysager. L'évacuation des eaux pluviales des espaces verts sera assurée par infiltration dans le sol.

Figure 29 : vue des façades et pignons des logements projetés (1/2)

Figure 30 : vue des façades et pignons des logements projetés (1/2)

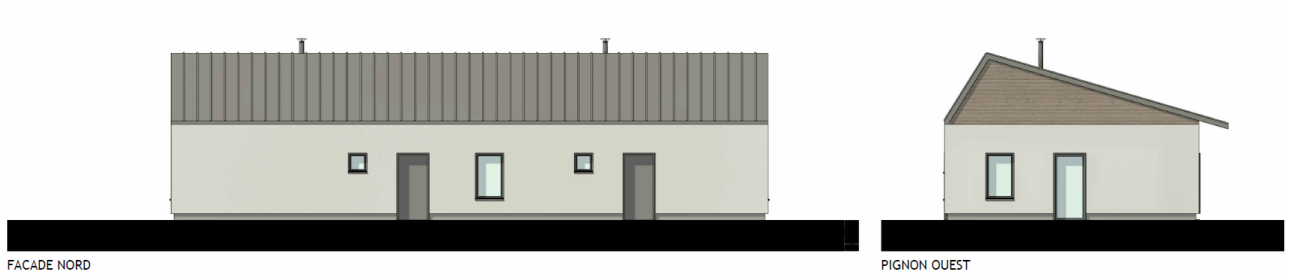


Figure 31 : vue générale du projet d'habitat adapté (source : Tours Métropole Habitat, nov. 2025)

Figure 32 : vue des logements et des espaces non bâtis (Source : Tours Métropole Habitat, nov. 2025)

Figure 33 : vue de l'aire de jeux et de la voie d'accès (Source : Tours Métropole Habitat, nov. 2025)

Figure 34 : vue d'un stationnement « du midi » et d'un espace privatif (Source : Tours Métropole Habitat, nov. 2025)

Justification de l'intérêt général du projet

Le projet d'habitat adapté prévu sur le site de l'ancienne aire d'accueil de Chambray-lès-Tours répond aux orientations du **schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage** établi conjointement par l'État et le Conseil départemental. Les prescriptions du schéma départemental ont été révisées en mars 2018 suite au changement des obligations fixées par la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté, afin de tenir compte notamment de l'évolution des besoins des voyageurs en quête de sédentarisation sur les territoires.

Outre des obligations de réalisation d'aires d'accueil et d'aires de grands passage (s'ajoutant aux 26 aires d'accueil existantes d'une capacité d'accueil de 600 places et aux deux aires de grands passages d'une capacité de 200 places), le schéma fixe également des obligations de réalisation de terrains familiaux destinés au logement des ménages appartenant à la communauté des gens du voyage en voie de sédentarisation.

À la différence de l'aire d'accueil permettant des séjours ponctuels (3 mois maximum renouvelable sous conditions), **le terrain familial locatif** permet un stationnement de longue durée (bail classique de location). Il est affecté à une famille en particulier. La parcelle close et privative est équipée de sanitaires, d'une douche et d'une pièce de vie avec cuisine aménagée. La caravane est utilisée pour le couchage uniquement.

L'habitat adapté est un habitat social dédié aux voyageurs dont les caractéristiques relèvent du logement traditionnel (incluant des chambres contrairement au terrain familial), tout en laissant la possibilité aux familles locataires d'installer 1 ou plusieurs caravanes sur la parcelle (le logement et ses abords sont conçus afin de permettre cet usage).

Le 4e programme de l'habitat de Tours métropole Val de Loire adopté en juin 2024 décline les obligations du schéma départemental à l'échelle du territoire intercommunal. Il prévoit sur la période 2024-2029 la mise en service de terrains familiaux (d'une capacité d'accueil de 44 caravanes) et de 10 logements locatifs adaptés financés en PLA-I.

Plusieurs maîtrises d'ouvrage urbaines et sociales (MOUS) réalisées par la Métropole (en 2019 puis en 2022) concluent à la volonté de nombreux ménages déjà très ancrés sur le territoire métropolitain d'avoir des lieux de sédentarisation, l'itinérance étant de moins en moins la règle pour certaines familles. L'habitat adapté présente l'avantage de la stabilité et donc du stationnement à long terme des ménages sur le territoire qui permet aussi de répondre notamment :
- au vieillissement de la population ;
- à la récurrence de certains soins dispensés dans les hôpitaux de la Métropole ;
- à des conditions favorables à une meilleure scolarisation des enfants.

Des mesures d'accompagnement spécifiques peuvent être également mobilisées pour donner aux familles les moyens de s'approprier le logement et y vivre dans les meilleures conditions possibles (mesures du Fonds de Solidarité au Logement – FSL).

La construction d'une opération d'habitat adapté sur le site de l'ancienne aire de Chambray-lès-Tours permet d'assurer la continuité de l'accueil de voyageurs au sud de l'agglomération tourangelle – où les demandes de ménages en voie de sédentarisation sont nombreuses – en leur proposant une offre plus qualitative que celle préexistante auparavant dans un site qui a été régulièrement fréquenté.

3. JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER DE PLU

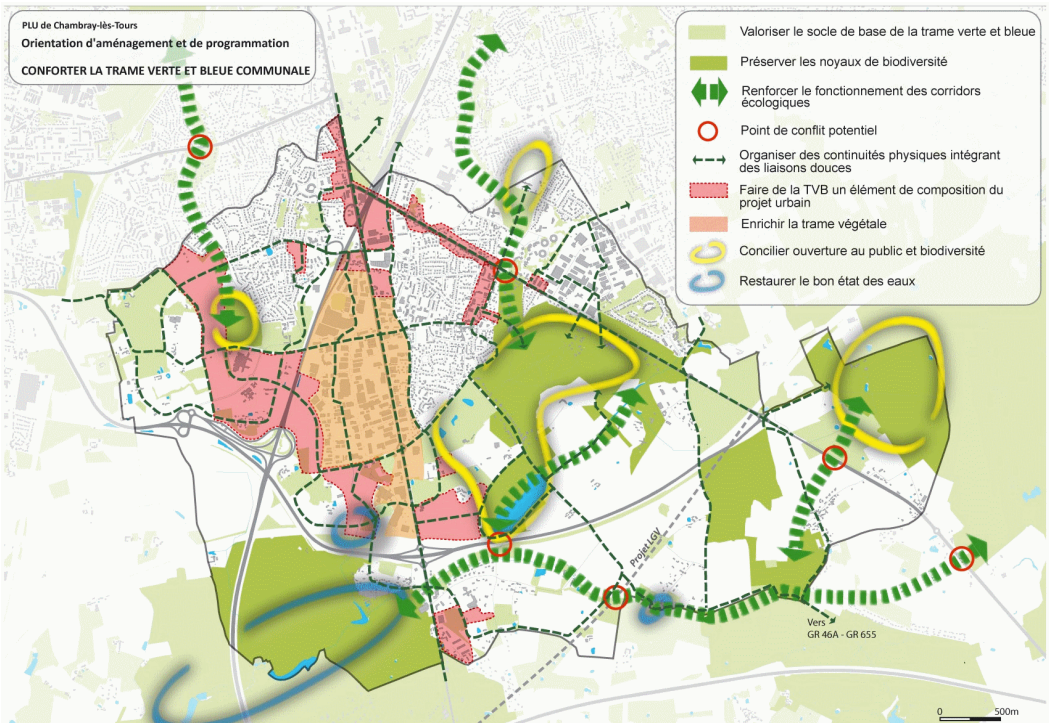
Les modifications apportées aux dispositions du PLU opposables aux tiers dans le cadre de la déclaration de projet n°4 consistent en l'ajout d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et en la création d'un secteur spécifique au sein de la zone N du règlement.

3.1 Orientations d'aménagement et de programmation

Le projet de reconversion de l'ancienne aire d'accueil en îlot d'habitat adapté devra être compatible avec les objectifs de **l'OAP « trame verte et bleue » du PLU de Chambray-Lès-Tours** qui s'applique sur l'ensemble du territoire communal et qui demeure inchangée :

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

Figure 35 : schéma de synthèse de l'OAP thématique « trame verte et bleue »



Ces objectifs sont déclinés à l'échelle de l'OAP du site de la Coudre et devront être mis en œuvre au sein du projet de reconversion de l'ancienne aire d'accueil en îlot d'habitat adapté.

Ajout d'une orientation d'aménagement et de programmation sur le site de « La Coudre »

L'introduction d'une orientation d'aménagement et de programmation sur le site de l'ancienne aire d'accueil des gens du voyage de Chambray-lès-Tours vise à définir les grands principes d'aménagement retenus par la collectivité en vue de la réalisation du projet de reconversion de l'aire d'accueil en îlot d'habitat adapté.

Comme pour les autres OAP figurant déjà dans le dossier de PLU de Chambray-lès-Tours, le texte de l'OAP rappelle les caractéristiques du site et le contexte dans lequel il s'inscrit avant de préciser la vocation du site et les objectifs auxquels répondent les principes d'aménagement retenus par la collectivité. La seconde partie définit les principes d'organisation spatiale et de desserte, de traitement paysager et de gestion des eaux pluviales, ainsi que de composition et de traitement architectural des constructions.

<u>Objectifs de l'OAP :</u>

- Développer un hameau d'habitat individuel adapté aux gens du voyage en voie de sédentarisation et tenant compte des contraintes et enjeux du site ;
- Valoriser le traitement paysager du site et de l'entrée de ville métropolitaine (RD943) ;
- Sécuriser les déplacements non motorisés aux abords du site (chemin du Petit Porteau) et assurer leur rabattement vers le réseau de bus le plus proche (arrêt Papoterie, ligne 36, Lycée Grandmont / Onze Arpents et future ligne de tramway n°2).

<u>Principes d'aménagement</u>

Un lieu d'habitat permanent répondant aux besoins des voyageurs en voie de sédentarisation

- Implanter en retrait de la zone de bruit de la route métropolitaine 943 un programme d'une dizaine de logements locatifs sociaux individuels, regroupés sous la forme d'un hameau, destinés à des familles de la communauté des gens du voyage ;
- Tenir compte du mode de vie des usagers futurs dans la conception des espaces extérieurs (incluant notamment un espace de stationnement pour caravanes ainsi que des espaces de détente végétalisés).

Une desserte du site adaptée aux différents modes de déplacements

- Sécuriser l'entrée / sortie automobile existante depuis le chemin du Petit Porteau et assurer le raccordement du site à l'itinéraire VéliVal n°1 ;
- Assurer la desserte interne de l'opération au moyen d'une voie partagée.

Une entrée de ville métropolitaine requalifiée

- Requalifier les abords de l'ancienne aire d'accueil en mettant en valeur les zones enherbées situées au nord de la route métropolitaine 943 par un traitement paysager s'intégrant dans le paysage rural environnant, tout en conservant les perspectives visuelles vers le plateau agricole et la lisière du bois des Hâtes depuis le giratoire du boulevard périphérique (RM 37) ;

- Requalifier les espaces verts et le merlon planté entourant le site de l'ancienne aire d'accueil ;
- Restructurer les espaces de desserte et de stationnement de l'ancienne aire d'accueil, en limitant l'imperméabilisation du sol et en mettant en place une gestion intégrée des eaux pluviales sur l'ensemble du site ;
- Optimiser les espaces destinés à l'assainissement autonome des eaux usées en réutilisant autant que possible les espaces délaissés situés en pied de merlon, au sud de l'ancienne aire d'accueil ;
- Aménager une zone de transition paysagère (haie bocagère) à l'extrémité nord du terrain, en limite de la zone agricole ;
- Maintenir en pleine terre les espaces non artificialisés situés au nord de l'ancienne aire d'accueil ;
- Prévenir le risque de retrait / gonflement des argiles en éloignant les végétaux des fondations et des réseaux enterrés.

Des habitations intégrées à leur environnement agricole

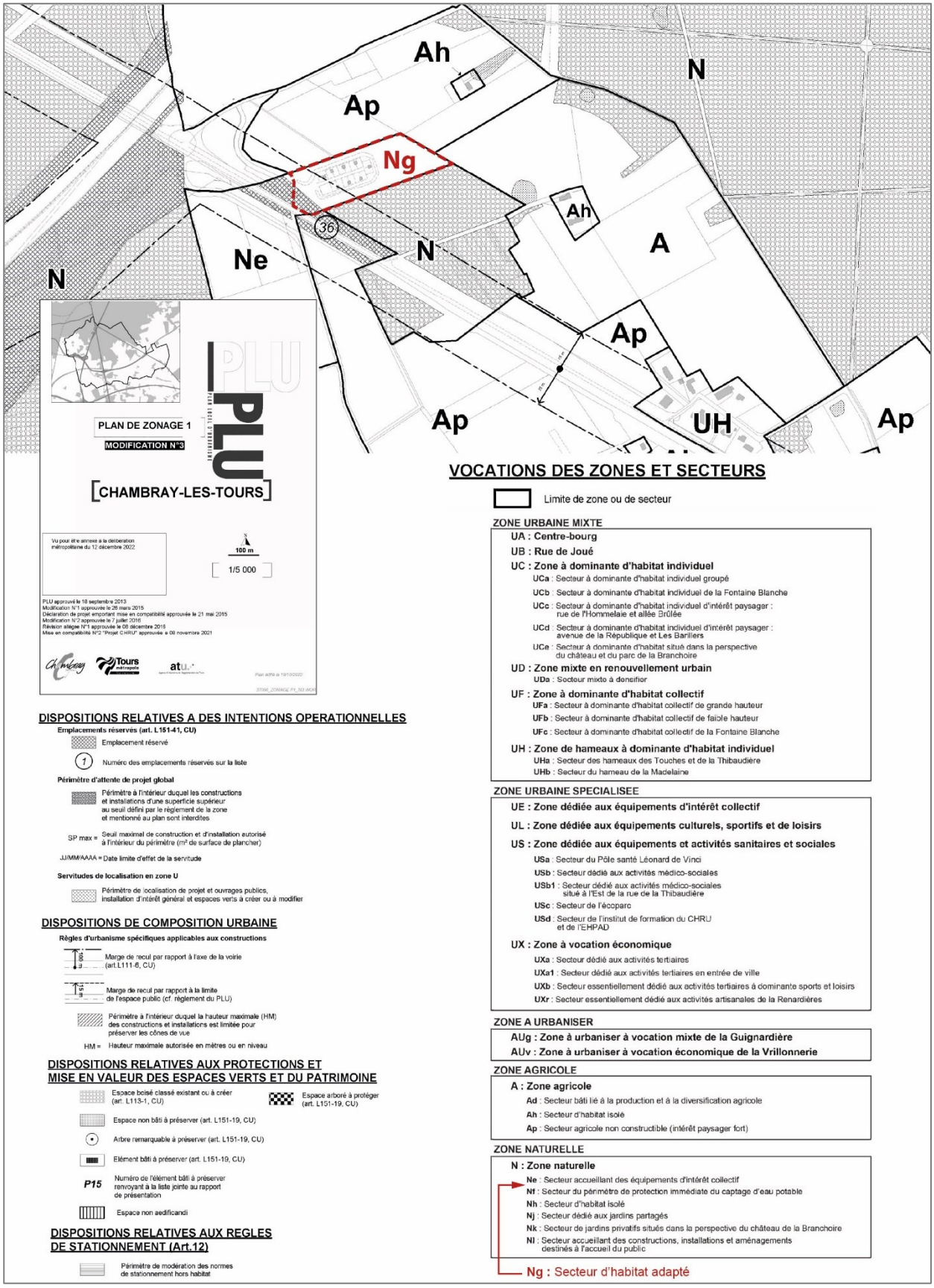
- Concevoir, selon une cohérence d'ensemble, l'ordonnancement, la volumétrie et le traitement architectural des constructions (toitures, ouvertures et façades) et de leurs abords (portails, clôtures, coffrets techniques), de sorte à garantir leur intégration dans le paysage rural environnant (en privilégiant l'emploi de matériaux naturels) ; une attention particulière sera accordée aux parties des constructions et abords qui seront visibles depuis l'extérieur du site ;
- Prévenir le risque de retrait / gonflement des argiles en éloignant les végétaux des fondations et des réseaux enterrés.

Figure 36 : schéma de synthèse de l'OAP sectorielle « La Coudre »

3.2 Modification du règlement du PLU

Modification du règlement graphique (plan de zonage)

Figure 37 : règlement graphique modifié : secteur Ng (plan de zonage n°1)



Afin de définir les règles applicables au projet d'habitat adapté prévu sur le site de la Coudre, un nouveau secteur dénommé Ng est défini au sein de la zone N du règlement. Les limites de ce secteur coïncident avec les limites parcellaires du terrain de l'ancienne aire d'accueil des gens du voyage. La superficie du secteur Ng est de 19 585 m^2. Le secteur Ne initial est réduit de cette même surface.

Modification du règlement écrit de la zone N

Article 2 (occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières)

En cohérence avec le projet de reconversion de l'aire d'accueil en îlot d'habitat adapté, les constructions destinées à l'habitation sont autorisées au sein du secteur Ng.

Article 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques)

Compte-tenu de l'existence de nuisances sonores émise par le trafic routier de la route métropolitaine 943, le règlement impose un recul de 75 mètres mesuré depuis l'axe de la voie.

Pour les autres voies, les dispositions en vigueur demeurent inchangées :

« En l'absence de dispositions graphiques figurant sur le plan, les constructions doivent être implantées soit (cf. schéma N-6) :

- avec un recul minimal de 5 mètres,
- en s'alignant sur une construction existante, en bon état, sur le terrain ou sur un terrain contigu. »

Article 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)

Afin d'optimiser l'utilisation de l'espace et maintenir le projet d'habitat dans l'emprise de l'aire d'accueil actuelle, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont modifiées comme suit :

« Dans le secteur Ng, les constructions peuvent être implantées :

- en limite séparative,
- avec un recul minimal aux distances séparatives au moins égal à 2 mètres.

Les abris de jardins sont autorisés en limite(s) séparative(s) ou à une distance minimale de 1 mètre de celle(s)-ci. »

Article 9 (Emprise au sol des constructions)

Afin maintenir une proportion importante d'espaces en pleine terre dans le périmètre du secteur Ng, l'emprise au sol des constructions en limitée à 20% de la superficie totale du terrain.

Article 10 (hauteur maximale des constructions)

Afin de favoriser l'insertion architecturale des constructions dans le paysage environnant, la hauteur maximale des constructions autorisées dans le secteur Ng est définie comme suit :

« Dans le secteur Ng :

- la hauteur du bâtiment principal est limitée à 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et à 6 mètres au faitage pour les toitures avec pente(s) ;
- la hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère. »

Article 11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En raison des enjeux de sécurité liés à la proximité d'une voie routière à grande circulation, les dispositions du règlement concernant l'aménagement des abords des constructions est modifié afin que les clôture soient constituées d'un grillage doublé d'une haie vive.

« Dispositions applicables dans le secteur Ng :

Les clôtures sur voie et emprises publiques et celles implantées en limite séparative sont constituées d'un grillage de couleur sombre sur poteaux fins, doublé d'une haie vive. »

NB : Les haies devront être constituées d'essences locales comme le prévoit l'article 13 du règlement de la zone N.

Les autres dispositions du règlement de la zone N s'appliquant au secteur Ng relatives aux conditions de desserte des terrains par les voies et réseaux (articles 3 et 4), à l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords (article 11), aux obligations en matière de stationnement (article 12) et en matière d'aménagement des espaces libres et de plantations (article 13) demeurent inchangées.

4. INCIDENCES DE LA DÉCLARATION DE PROJET N°4 SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1 Synthèse des incidences probables sur l'environnement

Les changements apportés aux dispositions opposables aux tiers du PLU de Chambray-lès-Tours dans le cadre de la déclaration de projet n°4 visent à permettre la réhabilitation du site de l'ancienne aire d'accueil des gens du voyage (actuellement classé en secteur Ne du PLU) par l'accueil d'un projet d'habitat social locatif destiné à des familles en voie de sédentarisation (nouveau secteur Ng du PLU).

Totalisant 10 logements locatifs sociaux de 3 et 4 pièces, le projet n'engendrera pas d'artificialisation supplémentaire et devrait entrainer une hausse limitée de la consommation en eau potable et des rejets en eaux usées et pluviales par rapport à la situation antérieure (lorsque l'aire d'accueil était en service).

Le projet d'habitat s'implantera sur les emprises déjà artificialisées de l'ancienne aire d'accueil des gens du voyage d'une superficie d'environ 4 500 m^2.

Représentant une superficie d'environ 15 100 m^2 (soit 77% de la superficie totale du secteur Ng du PLU), les espaces non imperméabilisés situés à la périphérie de l'ancienne aire d'accueil (merlon en terre arboré et prairie) seront conservés dans leur état actuel. Aucun enjeu écologique, aucune espèce animale ou végétale d'intérêt n'a été recensé à l'échelle du site. Il est néanmoins possible que les espèces observées au nord-est du site à proximité du bois des Hâtes, lors de l'inventaire communal de la biodiversité[8], fréquentent les abords du site (oiseaux notamment).

Aucun site Natura 2000, espace naturel protégé, réservoir de biodiversité, corridor écologique ou zone humide n'ont été identifiés dans le périmètre du projet.

Aucun risque naturel ou technologique notable n'a été identifié dans le périmètre du secteur Ng.

Aucun lien de covisibilité vis-à-vis d'élément de patrimoine bâti implanté à proximité du site du projet n'a été mis en évidence depuis le secteur Ng. Sur le plan paysager, les constructions projetées devraient se fondre aisément dans le paysage agricole du site compte-tenu de leur faible hauteur, des matériaux employés (construction bois) et de la présence d'un merlon périphérique abondamment planté.

En matière de gestion des eaux pluviales et usées, le projet devra se conformer aux dispositions du PLU et aux prescriptions du règlement public métropolitain d'assainissement.

Sur le plan énergétique, le projet présente un niveau de performance élevé (RE 2020 au seuil bas carbone de 2031).

Sur le plan environnemental, le projet intègrera différents matériaux biosourcés et de réemploi. Il devrait également permettre une diminution de la part d'espaces imperméabilisés dans le périmètre de l'ancienne aire d'accueil des gens du voyage grâce à l'aménagement de nouveaux espaces verts privatifs et collectifs et à l'utilisation de revêtements de sol perméables pour les aires de stationnement et les cheminements. Le maintien des végétaux existants et la plantation de nouveaux arbres à proximité des logements et en bordure de la voie d'accès centrale devraient limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain à l'échelle du site.

[8] SEPANT, *Inventaire de la biodiversité communale de Chambray-lès-Tours*, septembre 2020

4.2 Auto-évaluation (annexe au formulaire de demande d'examen au cas par cas)

Les thèmes présentés ci-après sont ceux listés par l'article R151-3 du code de l'urbanisme définissant le contenu de l'évaluation environnementale du PLU. Des informations complémentaires sont disponibles dans le formulaire de demande d'avis à l'autorité environnementale joint au présent dossier.

Tableau : synthèse des thèmes de la rubrique « auto-évaluation » de la demande d'examen au cas par cas

Thèmes	État initial / incidences probables	Orientations du PLU / mesures ERC
Natura 2000	Aucun site Natura 2000 n'est localisé à proximité des espaces concernés par la déclaration de projet. Les sites Natura 2000 les plus proches de la commune sont localisés sur la commune de Tours, au niveau de la Loire, à environ 7,5 kilomètres au nord du site du projet (secteur Ng).	La modification des dispositions du PLU n'engendrera pas d'incidence directe ou indirecte sur les zones Natura 2000.
Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF)	Les constructions, voies et autres espaces artificialisés seront localisés dans l'emprise de l'ancienne aire d'accueil des gens du voyage. La création du secteur Ng n'engendra aucune consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) supplémentaires.	Le règlement modifié du PLU (secteur Ng) limite l'emprise au sol des constructions à 20% de la superficie total du terrain.
Biodiversité	Aucun espace protégés ou d'intérêt écologique n'a été inventorié dans le secteur Ng ou à proximité immédiate lors des études environnementales réalisées précédemment sur le secteur (dont inventaire communal de biodiversité réalisé en 2020). Les espaces semi-naturels existant au sein du secteur Ng (merlon arboré et prairie de fauche) seront maintenus dans leur état actuel.	Idem.
Zones humides	Aucune zone humide n'a été identifiée au sein du secteur Ng ou à proximité. Deux mares sont situées à 280 m au nord-est du site. Le cours d'eau le plus proche est situé à 1 km à l'ouest (ruisseau du Saint-Laurent, affluent de l'Indre).	Néant.
Ressource en eau	Aucun point de captage ni périmètre de protection n'est présent à proximité du site.	Néant.
Eaux pluviales et usées	Les emprises affectées à la gestion des eaux pluviales et usées de l'ancienne aire d'accueil seront réutilisées. Le projet prévoit le recours à une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle.	Les dispositions du règlement du PLU relatives à la gestion de l'assainissement et au raccordement des constructions aux réseaux d'assainissement sont inchangées.

Thèmes	État initial / incidences probables	Orientations du PLU / mesures ERC
Sols pollués	Aucun site pollué ou susceptible de l'être n'est documenté au sein du secteur Ng ou à proximité.	Néant.
Déchets	Les besoins de traitement de déchets ménagers resteront faibles compte-tenu de la taille du projet d'habitat.	Les dispositions du règlement du PLU relatives à la gestion des déchets ménagers sont inchangées.
Risques naturels	Hormis le retrait gonflement des argiles, le secteur Ng n'est pas exposé à ce type de risque.	Néant.
Risques technologiques		Néant.
Nuisances sonores	La RM 943 fait partie des voies bruyantes retenues par l'arrêté préfectoral du 26 décembre 2024 (voies recevant un trafic quotidien supérieur à 5 000 véhicules). Selon les modélisations réalisées dans le cadre du PPBE, le site du projet est soumis à des nuisances sonores ne dépassant pas les valeurs réglementaires.	Une distance minimale d'implantation des constructions de 75 mètres depuis l'axe de la voie est imposée le long de la RM 943 par le PLU. Les constructions devront faire l'objet de mesures d'isolation phoniques renforcées en application du classement sonore des voies.
Qualité de l'air	Les abords de la RM 943 sont soumis à une pollution atmosphérique liée au transport routier. Les modélisations réalisées à l'échelle de l'agglomération dans le cadre du PPA n'indiquent pas de dépassement des valeurs cibles.	Néant.
Paysage et patrimoine bâti	Aucun élément de patrimoine bâti ni élément de paysage protégé ou remarquable n'est recensé au sein du secteur Ng ou à proximité.	L'introduction d'une nouvelle OAP définissant les principes d'aménagement à l'échelle du site du projet ainsi que les règles en vigueur (zone N) et modifiées (secteur Ng) visent à garantir l'intégration architecturale et paysagère du projet d'habitat.