

[Chanceaux-sur-Choisille]

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



**Modification
simplifiée n°2**

Rapport de présentation

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Métropolitain du**

CHANCEAUX
SUR CHOISILLE

Département d'Indre-et-Loire



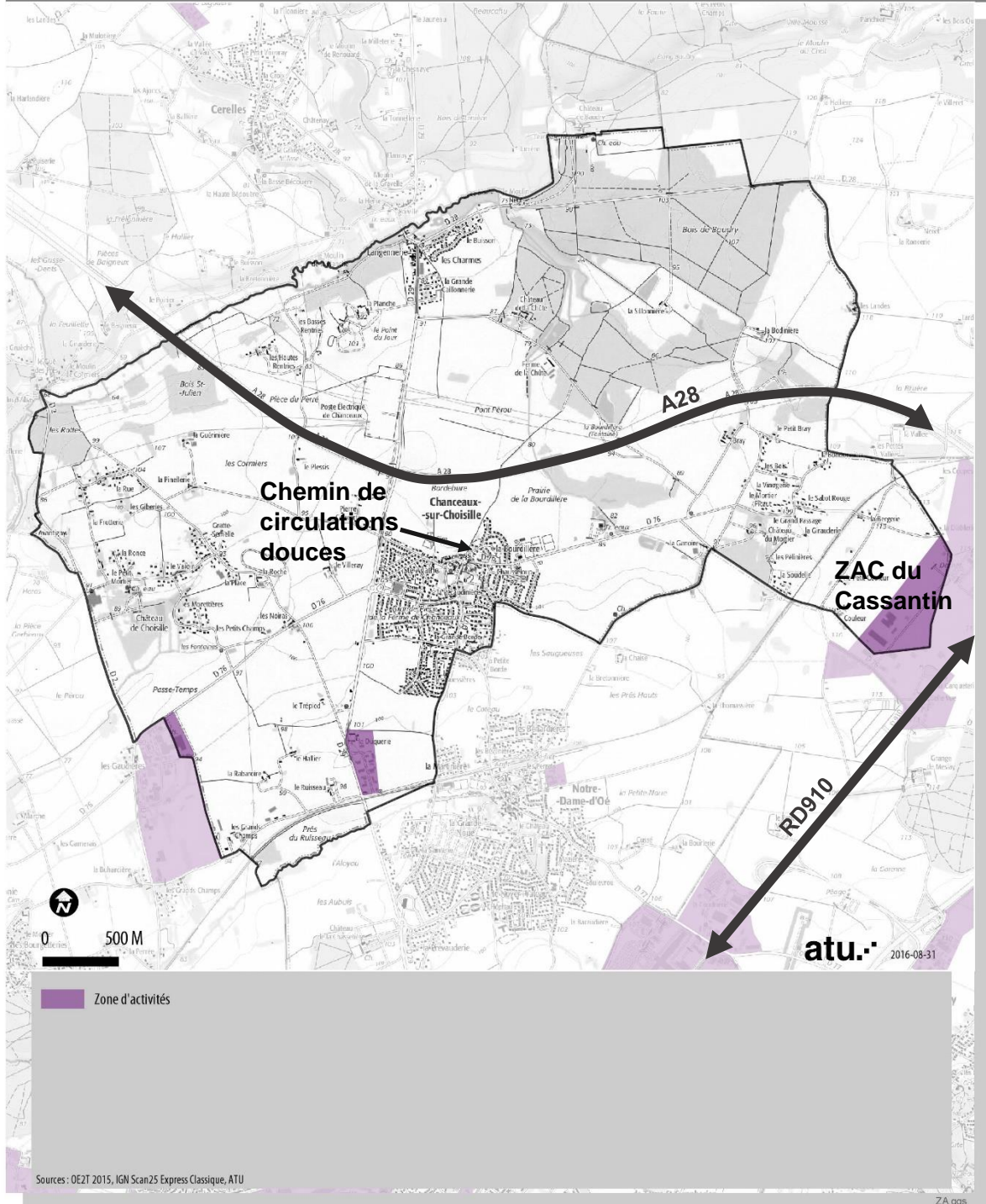
atu.
Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

Sommaire

Introduction.....	1
I. L'exposé des motifs des changements apportés au dossier de PLU	2
1.1 La conservation d'un cheminement de circulations douces	2
1.2 La modification des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives dans la ZAC du Cassantin.....	3
II. Le projet de la modification simplifiée n°2	5
2.1 Les plans de zonage	5
2.2 L'OAP 1-Secteur Nord.....	6
2.3 Le règlement	8
III. Les impacts sur l'environnement.....	9
3.1 La conservation d'un cheminement de circulations douces	9
3.2 La possibilité de construire en limites séparatives dans la ZAC du Cassantin ..	9

CHANCEAUX-SUR-CHOISILLE

Localisation des objets de la modification simplifiée



Introduction

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un outil de planification, amené à évoluer afin de s'adapter aux mutations diverses qui s'imposent ou sont voulues par la commune.

Le PLU de Chanceaux-sur-Choisille a été approuvé le 24 octobre 2013.

Depuis cette date, il a été mis à jour le 9 novembre 2016 et le 29 septembre 2017, modifié le 24 avril 2017, a fait l'objet d'une révision allégée approuvée le 25 juin 2018 et d'une première modification simplifiée approuvée le 1^{er} février 2019.

La présente modification simplifiée vise :

- à conserver un cheminement de circulations douces ;
- à modifier la règle d'implantation au regard des limites séparatives dans la ZAC du Cassantin.

La conservation d'un cheminement de circulations douces et la modification de règles sans impact sur les droits à construire entrent dans le cadre d'une modification simplifiée. C'est pourquoi, le présent dossier est élaboré en application des articles L153-36 et L153-45, 47 et 48 du code de l'urbanisme.

Cette modification simplifiée n'est pas soumise à évaluation environnementale par décision de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire du 6 mars 2020.

I. L'exposé des motifs des changements apportés au dossier de PLU

La présente modification simplifiée a deux objets :

- conserver un cheminement de circulations douces ;
- modifier la règle d'implantation au regard des limites séparatives dans la ZAC du Cassantin.

1.1 La conservation d'un cheminement de circulations douces

L'emplacement réservé n°8 a pour objet la création d'une voie d'accès. C'est un cheminement pour circulations douces qui sera maintenu pour relier la rue de la Bourdillière à la future opération qui sera réalisée à l'Ouest (zone 1AUh).

➔ Il n'est donc plus nécessaire de prévoir l'élargissement du cheminement existant. C'est pourquoi l'emplacement réservé n°8 est supprimé.



Cet emplacement réservé n°8 correspondait dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « OAP 1-Secteur Nord » à la création d'un axe secondaire qui n'a plus lieu d'être.

➔ Le schéma d'ensemble de l'OAP 1-Secteur Nord est modifié pour faire apparaître un cheminement de circulations douces en lieu et place de cet axe secondaire.

➔ La mention d'une liaison secondaire reliant le quartier au lotissement de la Bourdillière à l'Est est supprimée dans les principes d'aménagement.

1.2 La modification des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives dans la ZAC du Cassantin

La ZAC du Cassantin est une zone d'activités économiques implantée le long de la RD910 et de l'autoroute A28. De par sa situation et l'existence de l'entreprise Dantresangle sur le site, il lui a été donné une orientation principale vers la logistique.

Située à cheval sur les communes de Parçay-Meslay et Chanceaux-sur-Choisille, elle a été reconnue d'intérêt communautaire par la Communauté de communes du Vouvrillon. La ZAC a été créée par délibération du conseil communautaire du Vouvrillon du 22 mars 2006 et le dossier de réalisation a été approuvé par délibération du conseil communautaire du Vouvrillon du 20 septembre 2006.

Au 1^{er} janvier 2013, les communes de Chanceaux-sur-Choisille et Parçay-Meslay ont intégré la Communauté d'agglomération Tour(s)plus devenue aujourd'hui Tours Métropole Val de Loire. La ZAC a été reconnue d'intérêt communautaire par délibération du conseil communautaire de Tour(s)plus en date du 20 octobre 2014. La SET a été confirmée en tant qu'aménageur par convention d'aménagement du 19 novembre 2014.

Sur un espace de 114,5 ha, la zone d'activités actuelle occupe 85,5 ha. Elle a pour finalité de renforcer et développer l'offre de foncier au croisement de grandes infrastructures de transport (RD910, A10, A28 notamment). La commune de Chanceaux-sur-Choisille est concernée par une partie de l'espace économique (environ 25 ha).

Sur l'ensemble de la zone, seuls 5,7 ha sont encore disponibles.

Au fil des années, les PLU des deux communes ont évolué de façons différenciées et les prescriptions ne sont plus nécessairement cohérentes.

C'est dans ce cadre que la construction en limites séparatives qui est autorisée à Parçay-Meslay et non à Chanceaux-sur-Choisille crée des difficultés en particulier pour permettre aux entreprises déjà implantées de se développer.

→ Il est donc envisagé d'autoriser la construction en limite séparatives sous condition du respect de normes de sécurité.

D'un point de vue paysager, l'environnement se caractérise comme une zone agricole peu à peu gagnée par l'urbanisation (infrastructures, entreprises). Quelques hameaux ponctuent le paysage.

Le dossier de la ZAC du Cassantin est accompagné d'un cahier de recommandations architecturales. En ce qui concerne l'espace économique sur la commune de Chanceaux-sur-Choisille, l'enjeu majeur est la qualité de la limite entre la zone d'activités et l'espace agricole du plateau.

Le dossier de réalisation de la ZAC répond à cet enjeu en prévoyant la réalisation d'une noue en limite de l'opération. Celle-ci est décrite comme "*un chemin d'entretien bordé d'un large fossé enherbé planté en mélange aléatoire d'arbustes et d'arbres champêtres de moyen (10-15 m) et grand développement (15-20 m)*". L'ensemble représentant une largeur de 20,5 mètres.

Le cahier des recommandations architecturales et paysagères précise que cette noue, au-delà de sa vocation à récolter une partie des eaux de ruissellement, permet de créer "*un filtre paysager entre la campagne et la nouvelle urbanisation*". Pour cela, "*cet espace de transition doit être réalisé sur les modèles des haies bocagères et des fossés naturels plantés de végétaux de milieux humides où prennent place des saules, des aulnes, des osiers et de roseaux ...*".

C'est sur la base de ces principes qu'a été rédigée une Orientation d'Aménagement et de Programmation et que des prescriptions d'aménagement sont édictées à l'article 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.

➔ Afin de préserver la qualification de cette limite avec l'espace agricole, la construction en limite séparative ne sera pas autorisée le long de cette limite-là.

II. Le projet de la modification simplifiée n°2

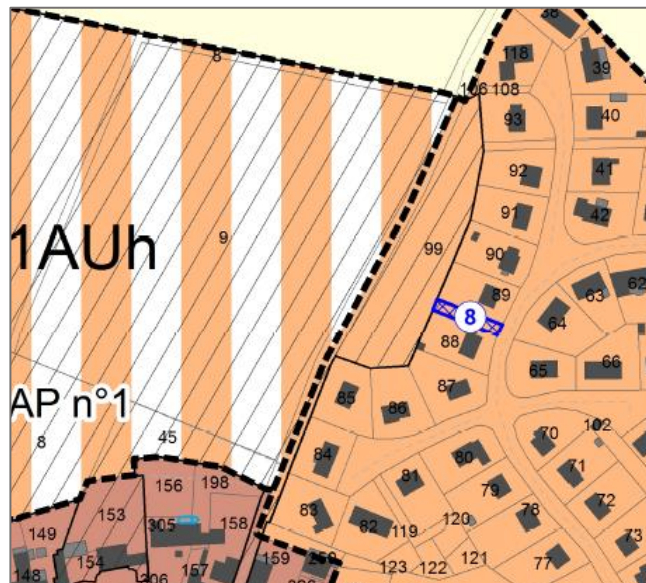
Les pièces du PLU impactées sont :

- les deux plans de zonage ;
- l'OAP 1-Secteur Nord ;
- le règlement.

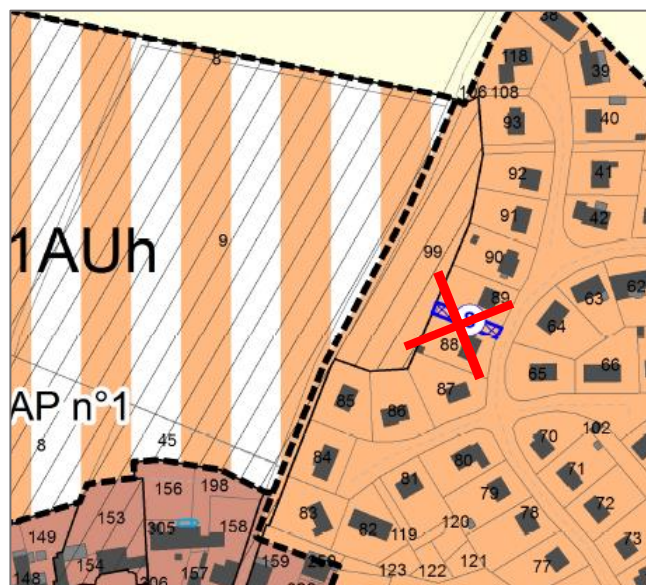
2.1 Les plans de zonage

L'emplacement réservé n°8 est supprimé.

PLU avant la modification simplifiée



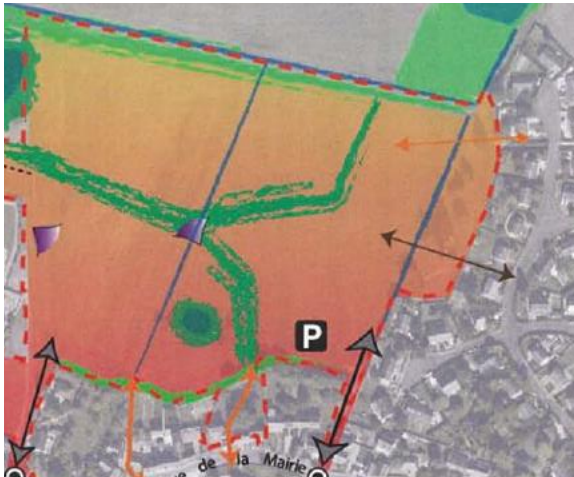
PLU après la modification simplifiée



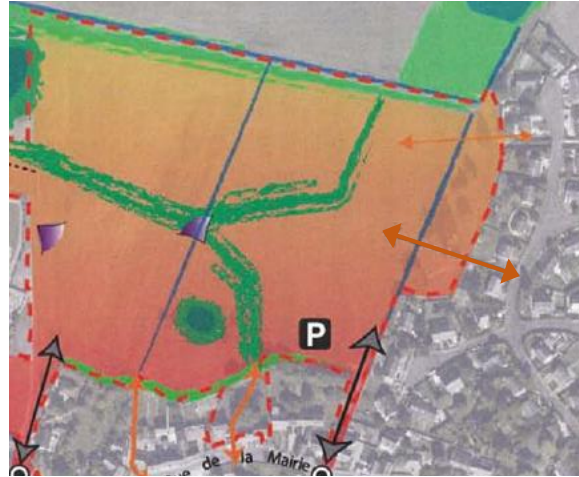
2.2 L'OAP 1-Secteur Nord

Le schéma d'ensemble de l'OAP 1-Secteur Nord est modifié.

Extrait du schéma d'ensemble avant la modification simplifiée n°2



Extrait du schéma d'ensemble après la modification simplifiée n°2



Les principes d'aménagement sont modifiés de la façon suivante :

Les principes d'aménagement avant la modification simplifiée

- **Desserte viaire - stationnement - déplacements doux**

Les accès principaux au secteur se feront au sud depuis la rue de la Mairie et seront au nombre de deux :

- Un accès par l'allée des Cyprès,
- Un accès via le chemin de Pont-Pérou.

Ces deux carrefours seront à aménager et à sécuriser.

Une amorce viaire sera aménagée à l'ouest du quartier, entre la mare et le cimetière afin de prévoir une liaison interquartier vers une éventuelle extension de l'urbanisation à plus long terme.

Une liaison secondaire sera prévue afin de relier le quartier au lotissement de la Bourdillère à l'est.

Le positionnement de certains bâtis à l'alignement (pignon ou façade) devra marquer les portes d'entrées du quartier et illustrer la densité recherchée dans l'ensemble de l'opération (ilots collectifs et/ou intermédiaires prévus à proximité des entrées.)

Les espaces de stationnement et par extension les espaces libres seront plantés. Dans les ilots collectifs et/ou intermédiaires, le positionnement et l'aménagement du stationnement veilleront à limiter la visibilité des véhicules depuis l'espace public.

Des liaisons douces devront irriguer le quartier et s'organiseront de façon à faciliter l'accès au centre-bourg. Elles s'appuieront en priorité sur la transversale paysagère pour remonter jusqu'à la rue de la Mairie. Le chemin existant de Pont-Pérou en limite Est du secteur sera conservé, son statut pourra toutefois évoluer. La liaison douce entre le lotissement de la Bourdillère au nord-est et le futur quartier sera maintenue.

Les principes d'aménagement après la modification simplifiée

- **Desserte viaire - stationnement - déplacements doux**

Les accès principaux au secteur se feront au sud depuis la rue de la Mairie et seront au nombre de deux :

- Un accès par l'allée des Cyprès,
- Un accès via le chemin de Pont-Pérou.

Ces deux carrefours seront à aménager et à sécuriser.

Une amorce viaire sera aménagée à l'ouest du quartier, entre la mare et le cimetière afin de prévoir une liaison interquartier vers une éventuelle extension de l'urbanisation à plus long terme.

~~Une liaison secondaire sera prévue afin de relier le quartier au lotissement de la Bourdillère à l'est.~~

Le positionnement de certains bâtis à l'alignement (pignon ou façade) devra marquer les portes d'entrées du quartier et illustrer la densité recherchée dans l'ensemble de l'opération (ilots collectifs et/ou intermédiaires prévus à proximité des entrées.)

Les espaces de stationnement et par extension les espaces libres seront plantés. Dans les ilots collectifs et/ou intermédiaires, le positionnement et l'aménagement du stationnement veilleront à limiter la visibilité des véhicules depuis l'espace public.

Des liaisons douces devront irriguer le quartier et s'organiseront de façon à faciliter l'accès au centre-bourg. Elles s'appuieront en priorité sur la transversale paysagère pour remonter jusqu'à la rue de la Mairie. Le chemin existant de Pont-Pérou en limite Est du secteur sera conservé, son statut pourra toutefois évoluer. **Les liaisons douces** entre le lotissement de la Bourdillère au nord-est et le futur quartier **seront maintenues.**

2.3 Le règlement

L'article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du règlement de la zone 1AUb est modifié.

Article 7 avant la modification simplifiée	Article 7 après la modification simplifiée
<p>Dans les secteurs 1AUbl, et 1AUbx :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives de 10 m minimum. • Pour les équipements publics liés au fonctionnement du service public, il n'est pas fixé de règle d'implantation. <p>Dans le secteur 1AUbs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives de 5 m minimum. • La construction en limite(s) séparative(s) est autorisée pour les bâtiments annexes. • Une implantation différente peut être admise pour permettre la reconstruction après sinistre, la réhabilitation et le changement de destination de bâtiments existants. • Pour les équipements publics liés au fonctionnement du service public, il n'est pas fixé de règle d'implantation. 	<p>Dans les secteurs 1AUbl, et 1AUbx :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives de 10 m minimum. <p>La construction en limite(s) séparative(s), à l'exception de celles avec la noue et ses abords, est autorisée si les mesures nécessaires sont prises pour la sécurité et notamment contre le risque d'incendie.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les équipements publics liés au fonctionnement du service public, il n'est pas fixé de règle d'implantation. <p>Dans le secteur 1AUbs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives de 5 m minimum. • La construction en limite(s) séparative(s) est autorisée pour les bâtiments annexes si les mesures nécessaires sont prises pour la sécurité et notamment contre le risque d'incendie. • Une implantation différente peut être admise pour permettre la reconstruction après sinistre, la réhabilitation et le changement de destination de bâtiments existants. • Pour les équipements publics liés au fonctionnement du service public, il n'est pas fixé de règle d'implantation.

III. Les impacts sur l'environnement

De par leurs natures, les modifications apportées au dossier de PLU n'ont pas ou peu d'impacts sur l'environnement.

3.1 La conservation d'un cheminement de circulations douces

La conservation d'un cheminement de circulations douces (suppression de cet emplacement réservé et modification de l'OAP 1-Secteur Nord) n'a que peu d'impacts sur l'environnement. Le maintien de l'allée piétonne limite l'imperméabilisation des sols et favorise les circulations douces dans la commune.

3.2 La possibilité de construire en limites séparatives dans la ZAC du Cassantin

La possibilité de construire en limites séparatives dans la ZAC du Cassantin a peu d'impacts sur l'environnement du fait qu'il s'agit d'une possibilité ouverte sous condition de sécurité qui n'augmente pas l'emprise au sol des constructions.

De plus la limite faisant face à l'espace agricole et faisant l'objet de prescriptions spécifiques dans l'OAP et à l'article 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés, n'est pas concernée.

En conclusion, les impacts prévisibles de la modification simplifiée n°2 du PLU sur l'environnement seront très minimes.