



PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU

Chambray
lès-Tours

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL MUNICIPAL DU :



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

PADD

Introduction

p5

La nature, valeur capitale

P9

- 1- Reclasser en zone agricole ou naturelle l'ensemble du territoire situé à l'ouest de Chambray p10
- 2- Préserver le caractère rural des hameaux en stoppant leur extension p12
- 3- Favoriser la continuité des espaces naturels dans la ville p12
- 4- Préserver le patrimoine naturel et bâti de la Ville p13
- 5- Préserver et mieux gérer la ressource en eau p15

Un projet novateur en matière d'habitat durable

p17

I- Les objectifs du PADD : une ville plus compacte, diversifiée et harmonieuse.

p18

- 1- Privilégier le renouvellement et orienter les extensions p18
- 2- Favoriser la mixité générationnelle et sociale p18
- 3- Favoriser la diversification du parc résidentiel et son accessibilité financière p18
- 4- Articuler le développement de l'habitat et les transports en commun p19
- 5- Favoriser le développement de l'habitat au plus près des emplois, équipements et services existants p19
- 6- Arrêter la dispersion de l'habitat dans l'espace rural p19
- 7- Amplifier le réseau de circulations douces en créant des liens entre les différents lieux de la Ville p20
- 8- Favoriser l'éco construction et de nouvelles formes urbaines p20
- 9- Favoriser l'implication des habitants dans la conception des projets p20

II- Des projets pour concrétiser les ambitions du PLU

p21

A- Le renouvellement qualitatif du territoire déjà urbanisé

p21

- 1- Les projets à court terme : p21
 - La requalification de l'«ex site Rallye» p21
 - Les Perriers p22
 - A l'entrée de l'avenue des Platanes p22
- 2- Les projets à moyen et long terme : p22
 - La route de Bordeaux et l'avenue de la République p22
 - Le centre-bourg p23
 - La Fontaine Blanche p24

B- Un projet d'éco quartier en continuité urbaine.

p24

Favoriser le changement des pratiques de mobilité

P27

- 1- Prioriser le développement urbain dans les corridors de transports collectifs performants p28
- 2- Adapter l'offre de stationnements publics aux dessertes en transports collectifs p28
- 3- Développer les pratiques de mobilités douces p29
- 4- Hiérarchiser le réseau de voirie afin de favoriser les circulations douces p30

Conforter durablement la dynamique économique de Chambray-lès-Tours

P31

I- Le PADD affirme sept ambitions qui se traduiront par des projets sur des espaces ciblés du territoire communal.

p32

- 1- Une approche foncière privilégiant la requalification plutôt que l'extension p32
- 2- L'accessibilité : articuler dynamique économique et développement des transports en commun p32
- 3- La croissance verte au service du territoire p32
- 4- Les activités tertiaires sur des espaces stratégiques p32
- 5- L'artisanat facilité p33
- 6- Soutenir le commerce de proximité et favoriser les nouvelles implantations p33
- 7- Le patrimoine remarquable de la Ville comme axe de dynamique économique p33

II- Pour concrétiser ces objectifs, le PADD prévoit des évolutions de la dynamique économique communale sur six secteurs ciblés.

p34

- 1- La requalification de la zone d'activités de la Vrillonnerie p34
- 2- La ZAC Vrillonnerie Sud p35
- 3- La Vrillonnerie Ouest p35
- 4- Le secteur dédié à la santé p35
- 5- La Petite Madelaine : vers une urbanisation à dominante d'activités sportives et de loisirs p36
- 6- Les Renardières : une zone d'activités à dominante artisanale p37

PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU), le document d'urbanisme de référence de la commune

Le PLU est le principal document de planification de l'urbanisme au niveau communal.

Il comprend :

Un rapport de présentation : diagnostic du territoire, enjeux et motivations du projet ;

Les orientations d'aménagement qui définissent, sur les secteurs à enjeux, les principes d'aménagement ;

Le règlement qui retranscrit le projet politique définit dans le PADD.

PADD

Le Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : un nouvel outil pour un projet urbain durable

Le PADD définit la stratégie globale d'aménagement, de développement et de préservation du territoire communal dans une logique de développement durable, conformément aux principes généraux du droit de l'urbanisme (art. L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme, voir ci-après) **et en cohérence avec les autres documents de planification** (schéma de cohérence territoriale, plan de déplacement urbains, programme local de l'habitat).

Le PADD, à partir des enjeux et besoins identifiés lors du diagnostic et sur les bases du projet de développement, présente les orientations générales et définit les orientations futures du projet communal.

Article L123-1-3 du code de l'urbanisme (modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)) :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

INTRODUCTION

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la Ville a pour objectif de mettre en œuvre le projet politique de la municipalité en tenant compte du territoire, de ses atouts et faiblesses, ainsi que des enjeux supra-communaux.

Il s'inscrit donc dans une logique de respect :

- Des objectifs politiques du programme municipal 2008/2014 de la Ville de Chambray,
- Des orientations pour 2012/2030 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) en cours d'élaboration dans le cadre du Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle (SMAT),
- Des orientations du Programme Local d'Habitat 2011/2015 de la Communauté d'Agglomération Tour(s)plus,
- Du Plan de Déplacement Urbain du Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Tourangelle (SITCAT),
- Des orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE).
- Il prend également en compte les orientations du plan climat de Tour(s)plus 2011/2014 dont le principal objectif est de diviser par 4 les émissions de gaz à effet de serre de l'agglomération d'ici 2050.

Les orientations du PADD découlent également de la première étape d'élaboration du Programme Local d'Urbanisme : le diagnostic du PLU complété par une approche environnementale de l'urbanisme (AEU) qui a mis en évidence les atouts et les faiblesses du territoire.

Les atouts sont :

- Des espaces naturels à forte valeur paysagère et écologique et des espaces agricoles qui représentent 40% du territoire communal,
 - Des terres agricoles encore cultivées par trois exploitants siégeant à Chambray-lès-Tours et par des agriculteurs des communes limitrophes,
 - Des espaces naturels insérés dans la ville et ouverts au public, un corridor écologique, élément de la trame verte et bleue du SCoT, basé sur un réseau de zones boisées convergeant vers la vallée de l'Indre et sur un réseau de milieux humides constitué du cours d'eau Le Saint Laurent et de mares, traversant le sud du territoire.
- Des équipements sportifs et de loisirs participant au bien-être des habitants,
- Un tissu économique développé (second pôle d'emploi de l'agglomération) bénéficiant d'une desserte routière de premier plan et de la présence de grands équipements hospitaliers (CHU Trousseau et Pôle santé Léonard de Vinci),
- Des pôles commerciaux de proximité participant à la mixité des fonctions urbaines,
- Des secteurs propices au développement urbain, notamment sur les axes structurants.

Les faiblesses sont les suivantes :

- La fragilité des espaces agricoles et des espaces naturels propices à la biodiversité du fait du morcellement (coupures liées aux infrastructures de transport) et de la pression urbaine,
- Des ressources en eau potable limitées avec des prélèvements exclusifs dans la nappe du Cénomanién,
- Des déplacements sur Chambray-lès-Tours induisant des nuisances et un trafic important,
- Une desserte par les transports en commun à améliorer en circuits et délais,
- Un réseau de liaisons douces insuffisant au regard de la diversité des quartiers,
- Une zone d'activités de la Vrillonnerie attractive mais révélant des difficultés liées aux accès, à l'organisation interne tant sur l'espace public que privé, et à la maîtrise des consommations

de ressources naturelles : énergie et eau pluviale notamment,

- Une avenue de la République à l'aménagement routier, bordé par un foncier morcelé et un tissu bâti hétérogène résultant d'une urbanisation au coup par coup,
- Une offre de logements ne suffisant plus à satisfaire les demandes croissantes liées à l'attractivité du territoire,
- Un patrimoine bâti et naturel disséminé dans les quartiers, méconnu et inégalement mis en valeur.

Enfin, par rapport au Plan d'Occupation des Sols adopté en novembre 2000, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de la Ville comprend des axes de continuité mais aussi des changements importants en termes de projet urbain.

Il s'inscrit à la fois dans une continuité du POS du fait du territoire et de l'histoire de la commune, et en rupture du fait d'une volonté politique forte sur le plan des mobilités et en matière environnementale.

Dans la continuité du POS, plusieurs orientations sont maintenues :

- La recomposition du tissu urbain, afin de doter la commune d'une identité avec la réalisation de chartes architecturales pour la création de façades urbaines notamment de la RD 943,
- La valorisation des entités paysagères accessibles et la préservation d'une trame verte identifiable en particulier au sud de la commune,
- L'interdiction de l'extension des hameaux,
- La création de logements afin de répondre à une demande forte,
- La requalification des sites économiques, en particulier la zone d'activités de la Vrillonnerie

En évolution ou en rupture avec le POS, d'autres orientations sont prévues :

En matière environnementale :

- Une volonté de faire de l'environnement naturel et agricole une priorité,
C'est ainsi que 170 ha de terres d'urbanisation future seront reclassés en secteur naturel voué à l'agriculture périurbaine et ce en adéquation et relation directe avec le projet d'éco-quartier,
- Une prise en compte beaucoup plus large sur le plan géographique des trames verte et bleue de la commune, en consolidant et préservant l'ensemble de leurs éléments constitutifs (bosquets, mares, espaces boisés...),
- Une prise en compte du patrimoine bâti en protégeant réglementairement des constructions identifiées.

En matière d'habitat :

- L'arrêt de l'étalement urbain au profit d'opérations de renouvellement de la ville et de secteurs à densité raisonnée,
- Une articulation de l'habitat et du développement des transports en commun,
C'est ainsi que plus des deux tiers des opérations d'habitat se feront en renouvellement urbain, en particulier sur l'axe de la seconde ligne de tramway,
- Une remise en question de l'intensification urbaine du Centre bourg inscrite dans le POS. Il s'agit de conserver son identité de « village », sa fonctionnalité en services et commerces de proximité,
- Une promotion de l'habitat durable dans sa forme, sa mixité sociale et générationnelle, et dans sa construction,
- Une volonté démocratique d'associer les habitants et les futurs résidents à la conception des projets de nouveaux quartiers.

En matière de mobilité :

- Favoriser les alternatives aux déplacements en voiture,
- Préparer l'arrivée de la seconde ligne de tramway jusqu'au CHU Trousseau et des transports en commun en site propre (TCSP) sur les grands axes,
- Développer les liaisons douces et prévoir les franchissements des grandes infrastructures.

En matière économique :

- Soutenir la croissance verte et mettre une agriculture respectueuse de notre environnement au cœur d'un projet économique durable, et répondre ainsi à l'objectif d'une ceinture nourricière pour l'agglomération tourangelle,
- Diversifier l'économie en poursuivant et soutenant le développement des services à la personne, en particulier les activités de santé dans le domaine sanitaire et médico-social, ainsi que le pôle tertiaire sur l'ex site Rallye,
- Prendre en compte le patrimoine remarquable de la Ville comme axe de dynamique économique. Il s'agit de promouvoir un tourisme pluriel combinant tourisme d'affaire (séminaires, congrès), culture, gastronomie, en s'appuyant sur la valorisation des atouts de certains éléments du patrimoine historique communal comme le Château de la Branchoire.

Telles sont les grandes orientations du PADD.

Elles se déclinent en quatre chapitres :

- 1- La nature, valeur capitale**
- 2- Un projet novateur en matière d'habitat durable**
- 3- Favoriser le changement des pratiques de mobilité**
- 4- Conforter durablement la dynamique économique de Chambray-lès-Tours.**

LA NATURE, VALEUR CAPITALE

La première priorité du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est la protection et la mise en valeur des espaces naturels, agricoles, forestiers et des paysages.

La ville n'a pas attendu les orientations nationales et supra communales résultant du Grenelle de l'environnement et les études en cours du schéma de cohérence territoriale (SCOT) de l'agglomération tourangelle, pour afficher son ambition d'un projet rural tout aussi important que son projet urbain.

Depuis dix ans, les élus ont freiné l'étalement urbain du territoire communal, notamment à l'ouest, dans toute la partie limitrophe de Joué-lès-Tours. L'équipe municipale souhaite poursuivre dans cette direction et s'engager, via le PLU, à préserver les ressources naturelles et à dynamiser une activité agricole respectueuse de l'environnement.

La limitation de l'étalement urbain sur le secteur le plus menacé par l'urbanisation intensive prévue au Plan d'Occupation des Sols (POS), s'est faite à l'exception de la création du pôle santé, lequel a permis le regroupement sur un seul site de quatre cliniques tourangelles dont la clinique gynécologique de Chambray (l'ancienne clinique du parc).

Ces orientations proviennent des engagements de l'équipe municipale dans son programme électoral de mars 2008. Elles découlent également du diagnostic aujourd'hui largement partagé sur l'évolution de la commune de Chambray lors de ces trente dernières années.

La Ville de Chambray-lès-Tours, tout comme l'agglomération tourangelle d'une manière générale, ont consommé trop d'espaces au cours de ces trente dernières années. Le développement diffus et inorganisé a concerné tous les espaces. La trame verte, les paysages et la biodiversité ont largement subi les conséquences de ce processus.

La conviction de l'équipe municipale est que **l'espace rural ne doit plus être considéré comme un espace en attente d'urbanisation** ou une réserve foncière pour des zones d'urbanisation future, tel que cela était envisagé au POS pour tout l'ouest de Chambray. **L'espace rural est un complément indispensable à l'espace urbain.**



Chambray, «ville-parc»

Il représente la nature au sens large du terme. La municipalité souhaite un espace ponctué de hameaux avec un patrimoine rural, qui devient dans le plan local d'urbanisme de Chambray, un enjeu écologique.

C'est une véritable volonté de «recentrage» que la municipalité souhaite mettre en avant dans son Plan Local d'Urbanisme. Cette thématique du «recentrage» est aussi un objectif du schéma de cohérence territoriale de l'agglomération tourangelle (SCOT) en cours d'élaboration. Parmi les objectifs majeurs du SCOT, la régénération des espaces bâtis constitue une priorité. Le choix des sites de développement en extension urbaine devra être compatible avec la préservation de l'espace agro naturel du territoire. Les développements diffus, au sein de l'espace agro-naturel, devraient être, sauf exception d'intérêt général, interdits dans le SCOT.

Pour l'équipe municipale de Chambray, il ne s'agit pas de mettre sous cloche la campagne située à l'ouest de la commune, comme d'ailleurs toute celle qui compose le territoire communal, mais de trouver un véritable équilibre entre l'urbain et le rural.

L'objectif de la ville est non seulement de préserver ce

secteur à enjeux forts pour l'agriculture, mais avant tout de répondre à une demande des habitants pour **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.** A ce titre, il faut souligner les initiatives intéressantes déjà prises sur Chambray par le monde agricole en association avec les élus, comme l'implantation d'un point de vente pour les produits du terroir, «la Charette» au lycée agricole de Chambray. Ce type de démarche a permis de renforcer les liens entre la ville et le territoire rural, en montrant à quel point ils sont interdépendants. Cette démarche sera confortée et encouragée par le PLU.

Pour tenir ces objectifs, le Plan Local d'Urbanisme prévoit des orientations concrètes. La plus forte sera de diminuer de 170 ha les superficies des zones d'urbanisations futures inscrites au Plan d'Occupation des Sols, au profit du renouvellement urbain.

1- Reclassez en zone agricole ou naturelle l'ensemble du territoire situé à l'ouest de Chambray.

Cette partie très vaste du territoire communal (170 ha) est initialement classée au Plan d'Occupation des Sols en zone d'urbanisation future, et notamment en zone économique en vue de la création d'un pôle logistique.

Le secteur envisagé pour une zone logistique se situait au sud du boulevard périphérique et de l'échangeur autoroutier de la Thibaudière.

En 2008, 41 % du territoire communal était déjà urbanisé. L'agriculture occupe un quart du territoire communal, 418 ha sont cultivés pour 315 ha classés en zone agricole (NC). Le projet de Développement Durable augmente de 170 ha la surface affectée aux cultures, renforçant ainsi le potentiel d'activité agricole global. Les terres préservées dans ce cadre ont un réel potentiel agricole, classé de 1 à 3 (la classe 1 étant des sols à hautes et très hautes potentialités) selon le diagnostic agricole effectué par la Chambre d'Agriculture en août 2009.



La Charette : halle pédagogique du lycée agricole de Chambray-lès-Tours
Photo : Ville de Chambray-lès-Tours



Terrains agricoles classés en zone d'urbanisation future du POS, reclassés en zone agricole par le PLU

Le projet de Plan Local d'Urbanisme aboutit donc à un classement en zone naturelle et agricole de 56% du territoire.

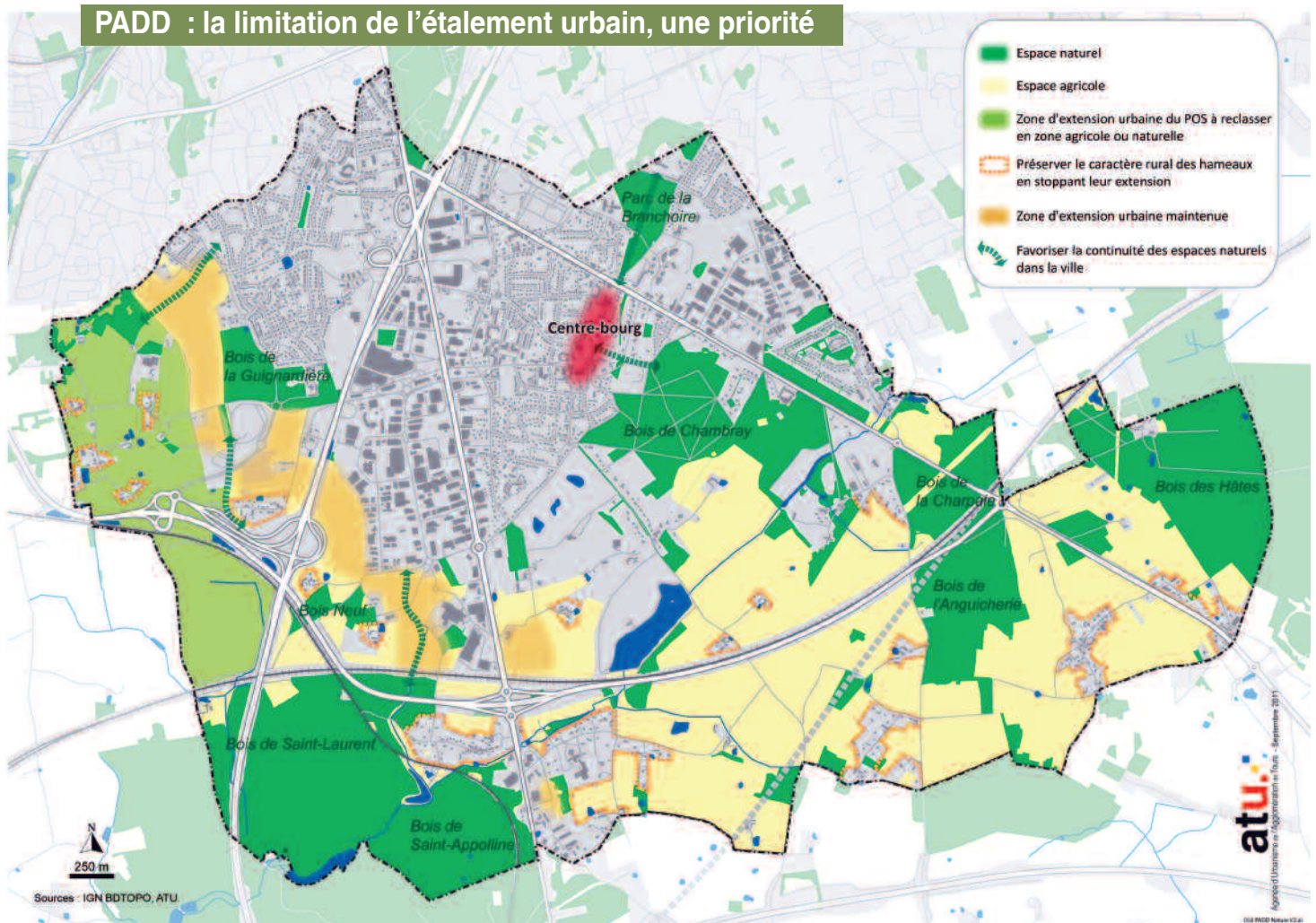
Le choix de l'équipe municipale est de ne conserver à l'urbanisation que 27 ha. Et ce dans le but de réaliser le futur éco quartier pour lequel les études ont été lancées en 2008.

Ce nouveau quartier d'habitat écologique sera aménagé en face du pôle d'activités de santé.

La volonté municipale est de poursuivre le développement du pôle santé. Celui-ci pourra se faire sur les terrains restant disponibles entre le pôle santé et

l'autoroute A10 ainsi qu'entre la clinique et le CR 5. Et, dans l'hypothèse où ces terrains s'avèreront insuffisants pour accueillir les projets futurs, le choix de la Ville est de faciliter l'accueil d'activités de santé sur le site économique actuel de la Vrillonnerie, site sur lequel il existe des possibilités d'extension (une trentaine d'hectares sont aménageables). Par ailleurs, la requalification de ce grand site économique de l'agglomération tourangelles et de la région Centre offrira de nouvelles capacités pour les entreprises qui souhaitent s'y installer.

PADD : la limitation de l'étalement urbain, une priorité



2- Préserver le caractère rural des hameaux en stoppant leur extension.

Dans plusieurs hameaux de Chambray, la pression de l'urbanisation est encore forte, en particulier pour la construction de maisons individuelles. L'objectif du PLU est de protéger les espaces agricoles et naturels les plus convoités par des projets d'étalement urbain.

Le principe d'interdiction du développement des hameaux sera donc réaffirmé dans le PLU, en n'autorisant que les constructions dans les espaces résiduels, à condition qu'il ne s'agisse pas d'espaces agricoles cultivés ou dont le potentiel agronomique serait avéré.

Qui plus est, des projets d'extension inscrits au POS, comme celui prévu à proximité du manoir de la Thibaudière, seront remis en cause, dans un objectif de cohérence d'ensemble, de valorisation paysagère plus globale du hameau et de son environnement.

3- Favoriser la continuité des espaces naturels dans la ville.

Chambray-lès-Tours possède les atouts pour devenir une «Ville Parc». La trame verte et bleue a pour objectif de conserver la biodiversité, en protégeant les réservoirs et les corridors écologiques. Elle se traduit par des grands ensembles naturels, des massifs végétaux et des cours d'eau ou masses d'eau.

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

Elle se dessine à travers des forêts fermées de feuillues perceptibles depuis les entrées de ville, des zones humides classées (Turpetière, vallon du Saint Laurent), des espaces agricoles marqués, des espaces servant aussi de lieux récréatifs (Breuil, lac, hippodrome), des mares, des réseaux de fossés et de noues, des haies bocagères qui assurent aussi un maintien de la biodiversité.



Le Hameau de l'Anguicherie



Le manoir de La Thibaudière



Le lac de Chambray

La municipalité souhaite la conservation, la valorisation et la continuité de ces espaces. Cet enjeu est pris en compte pour tout nouvel aménagement.

A cet effet, l'objectif du PLU est de davantage relier les nombreux espaces verts existants sur la commune, à proximité immédiate des quartiers, entre eux en développant les plantations et les liaisons douces et en créant une trame végétale au sein de la ville.

Dans le centre bourg, cet objectif se traduira dans plusieurs projets.

La commune possède trois espaces paysagers de grande valeur que sont le bois de Chambray, le parc du château de la Branchoire et le stade des platanes. L'objectif est d'utiliser la présence de ces lieux pour faire entrer la nature dans le centre historique de Chambray. Pour cela, le stade des platanes fera l'objet d'un réaménagement paysager permettant de faire la jonction entre le bois de Chambray et la place de la mairie.

De la même manière, **l'aménagement paysager de la «plaine de la Branchoire»** permet d'offrir à la population une continuité végétale et paysagère entre l'avenue des platanes et le parc du château de la Branchoire d'une superficie de 18 ha.

Dans les quartiers ouest de Chambray, la réalisation de l'éco-quartier s'accompagnera d'une plus grande mise en valeur du bois de la Guignardière. Cette mise en valeur ainsi que l'aménagement d'une coulée verte et de jardins familiaux au sein de l'éco-quartier, participeront à la même logique. L'objectif est de valoriser la présence des continuités physiques (fossés, vallons) et d'entités paysagères (bois, parcs, prairies ...), afin de répondre à la demande de «nature» de la population.

L'aménagement de **la zone d'activités des Renardières** intégrera la trame verte et bleue à l'échelle du SCOT en valorisant la gestion des eaux pluviales par des systèmes de rétention extensive et paysagers, la conservation de la mare, des plantations regroupées en continuité des espaces verts existants afin d'assurer la fonctionnalité du corridor écologique présent au sud de la commune.

La construction de la **LGV-SEA** devra s'inscrire dans une logique de préservation des continuités écologiques par la création d'espaces de transition et d'aménagements paysagers adaptés aux abords des voies. Elle devra également faciliter l'exploitation des espaces agricoles traversés, notamment par le rétablissement des voies et la reconstitution des espaces agricoles.



L'ancien stade sera prochainement réaménagé en jardin public paysager

4- Préserver le patrimoine naturel et bâti de la Ville.

Divers éléments de paysage et ensembles de bâtiments anciens hérités du passé rural de la commune ont été conservés lors des phases d'urbanisation successives des quartiers.

Parfois visibles depuis l'espace public, parfois plus confidentiels, ils participent, à des degrés divers, à la qualité de vie et à l'identité des quartiers et méritent à ce titre d'être conservés et valorisés. Les plus importants d'entre eux pourront participer à la structuration des quartiers.

Des continuités paysagères et des cheminements entre ces ensembles végétaux et/ou architecturaux seront développés ou renforcés afin d'organiser un réseau cohérent. Ces continuités pourront également, en fonction des besoins, accueillir les espaces nécessaires à la gestion des eaux de pluie (noue, bassin d'orage).

Afin de préserver et valoriser le patrimoine bâti de la ville, plusieurs objectifs seront affichés dans le PLU. Il s'agit d'identifier et de hiérarchiser le patrimoine bâti et de le préserver en tant que tel par des dispositions adaptées.

L'acquisition du parc et du château de la Branchoire ouvre de nombreuses perspectives pour la mise en valeur de ce patrimoine.

Dans un premier temps, l'axe historique qui relie l'église du village et le château a été rétabli dès 2011. L'ouverture du parc au public est effective avec une entrée principale majestueuse sur cet axe, ainsi qu'une seconde entrée située au nord du parc afin de faciliter la visite du parc par les habitants de la commune de Saint-Avertin. La Ville montre ainsi sa volonté de prendre en compte la dimension intercommunale dans les priorités du PLU.



La volonté de la Ville est également de redonner du cachet à l'église située dans le centre historique.



Le manoir des Mesliers

Le manoir des Mesliers, situé à proximité de la RD 910 mais bénéficiant d'un accès par le chemin des Mesliers qui dessert l'hippodrome de la commune, fait également partie du patrimoine bâti de valeur que l'équipe municipale tient à conserver. Aujourd'hui, le manoir est entouré d'un espace boisé et d'un espace paysager naturel de 5,3 ha qui contribuent à sa valorisation, ainsi que l'entrée de la ville. C'est pourquoi, les dispositions actuelles du Plan d'Occupation des Sols, permettant de préserver ce patrimoine naturel et bâti, seront reconduites dans le PLU.

Le clos de la Guignardièrre, situé à l'ouest de Chambray dans un parc de 8000 m², rue Guillaume Louis, représente un patrimoine de grande valeur architecturale que la Ville souhaite également préserver des pressions immobilières et commerciales. Pour cela, le parc de ce manoir sera classé en zone paysagère et naturelle dans le PLU.



Le clos de la Guignardièrre

Le manoir de la Thibaudièrre et son environnement, situé à proximité du pôle santé, seront l'objet d'un projet d'aménagement concerté. Le manoir pourrait prétendre à un label de «maison d'écrivain» et s'ajouter aux lieux culturels de la commune. La mise en place de jardins en partage sera de nature à créer un point de rencontre similaire à d'autres activités de l'agglomération tourangelle. La réhabilitation et la création de chemins de randonnées pédestres permettront de créer des couloirs verts et protégés reliant le manoir à son environnement, tout comme l'aménagement paysager des espaces voisins.

Le regroupement des services municipaux dans le centre bourg :

L'école municipale de musique sera transférée en 2012 à proximité de la Médiathèque. Il sera alors possible d'agrandir la place autour de l'église et de mettre plus en valeur cette dernière. Un bâtiment pourrait être conservé : il s'agit de l'ancien logement du directeur de l'école qui était implantée dans le cœur du village. Ce bâtiment pourra servir de point d'appui pour une extension destinée à l'accueil en centre ville des bureaux de la direction de l'aménagement du territoire situés sur la RD 943 (route de Loches).



5- Préserver et mieux gérer la ressource en eau.

Globalement, concernant la ressource en eau, les orientations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne 2010-2015 seront prises en compte par le PLU.

En ce qui concerne l'eau potable, ce dernier préconise une maîtrise des prélèvements. Cette problématique devra se traduire sur Chambray-lès-Tours par **une économie des prélèvements dans la nappe du Cénomanien**.

La réduction des volumes d'eau consommés dans le cénomanien pourra se réaliser par la mise en œuvre d'interconnexions avec les collectivités disposant d'autres ressources :

- Alluvions de Loire : Tours,
- Cher : Joué lès Tours.

Pour cela, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) prévoit :

- soit l'utilisation des excédents de Tours et de Joué les Tours, en y additionnant le développement de ressources supplémentaires par extension des unités de production existantes,
- soit la création d'un outil de production (Loire/Cher).

La création d'interconnexions avec Joué lès Tours et Tours est la solution envisagée pour Chambray.

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

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

Le ruisseau du St Laurent, exutoire principal du bassin versant sud (Indre) de la commune, est à protéger. Fragilisé par son faible débit au regard des superficies

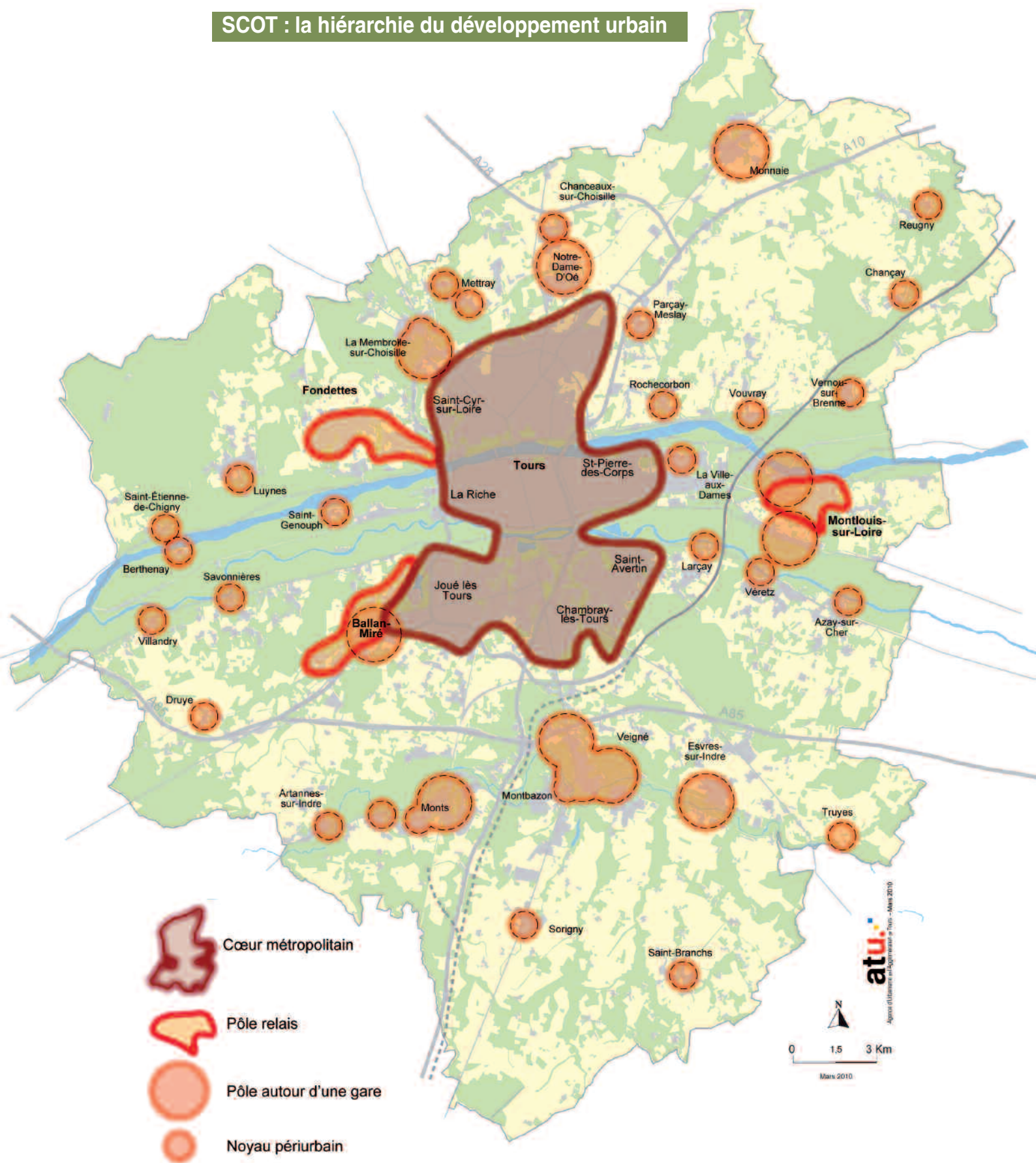
urbaines qu'il concerne, l'objectif est de délester et réguler et dépolluer les arrivées d'eaux pluviales avec notamment des bassins de rétention, dont un conséquent localisé au niveau de la ZAC d'activités « Vrillonnerie Sud ». Le cours d'eau, artificialisé, doit retrouver ses fonctions écologiques. L'enjeu est de favoriser la création d'une ripisylve par des plantations le long de ses berges sur le secteur au nord de la RD 37. Sur le secteur sud, son cours alterne entre secteurs fonctionnels et busage : la reconquête du cours naturel est donc un second enjeu.



Laquunage dans le vallon du Saint Laurent

En ce qui concerne **les nuisances sonores et la pollution**, les objectifs visant à la limitation de l'étalement urbain en concentrant les populations au plus près des axes et transport en commun, permettront de réduire ainsi les déplacements générateurs de pollution et bruit. Les projets de requalification des grandes avenues, notamment l'avenue de la République, doivent également permettre de mieux partager les voies entre différents modes de transports et de réduire ainsi la vitesse, source de nuisances et de pollution également.

SCOT : la hiérarchie du développement urbain



UN PROJET NOVATEUR EN MATIÈRE D'HABITAT DURABLE

La deuxième orientation du PLU est un projet novateur en matière d'habitat durable dont l'ambition est de tenir compte des besoins humains d'autonomie, d'innovation, de convivialité et de solidarité intergénérationnelle et sociale.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU prévoit la création de 1900 logements supplémentaires d'ici 2030. Cette évolution devrait porter la population de la commune à 13 800 habitants si l'on retient une hypothèse de resserrement de la taille des ménages (2 personnes par foyer).

Cet objectif chiffré de 1900 correspond au nombre de logements nécessaires pour garantir le maintien de la population active sur le territoire communal. Il respecte les objectifs du deuxième Programme Local d'Habitat (2011/2016) de la communauté d'agglomération Tour(s)plus, lequel prévoit un rythme de construction pour Chambray de 100 logements par an.

Ce développement de l'habitat visera en priorité à favoriser le renouvellement urbain, c'est-à-dire la requalification de l'existant, et plus particulièrement sur l'Avenue de la République, destinée à accueillir la deuxième ligne de tramway de l'agglomération tourangelle.

Il s'agit donc bien d'accueillir de nouveaux habitants et en même temps de restreindre la consommation d'espaces agricoles et naturels sur le territoire communal.

Les projets d'extension qui viendront compléter l'offre de logements seront réalisés en continuité du tissu urbain existant, dans une volonté de préserver l'espace agri urbain. Cela concernera des territoires ciblés, principalement à l'ouest de la commune avec le site de la Guignardière, en continuité des quartiers de la Fontaine Blanche et du pôle santé, avec la réalisation du futur éco-quartier.

Ces orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables répondent aux ambitions des lois Solidarité Renouvellement Urbain et Grenelle 2, ainsi qu'aux préconisations du Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération tourangelle (SCOT) en cours d'élaboration.

Les décrets de la loi Grenelle 2, en cours d'étude, devraient exiger des communes de présenter la superficie artificialisée au cours des dix dernières années et d'afficher les besoins nécessaires à leur croissance démographique. Le Plan Local d'Urbanisme de Chambray-lès-Tours anticipera ces exigences.



Maison, rue des Mûriers



Habitat intermédiaire, rue Rolland Pilain

I- Les objectifs du PADD : une ville plus compacte, diversifiée et harmonieuse.

1- Privilégier le renouvellement et orienter les extensions.

Le PADD relève le défi ambitieux de stopper l'étalement urbain et entend respecter les préconisations du SCOT, à savoir construire au minimum 65% de logements nouveaux dans les tissus existants et au maximum 35% en extension, et ce pour l'ensemble des communes du cœur de l'agglomération tourangelle. Chambray fait partie de ce premier niveau de centralité avec les communes de Tours, La Riche, Joué-lès-Tours, Saint-Cyr-sur-Loire, Saint-Avertin et Saint-Pierre des Corps.

Ces communes ont une responsabilité particulière : la régénération de leur empreinte urbaine doit constituer leur priorité. Pour cela, il leur faut d'abord identifier les sites potentiels de renouvellement urbain avant de prévoir les extensions qui pourraient consommer l'espace rural.

Les orientations du SCOT auxquelles elles devront se conformer, sont claires. La proportion du nombre de logements à créer dans les tissus urbains existants par rapport à ceux à produire dans les zones d'extension devra être plus importante dans le cœur de l'agglomération tourangelle que dans les polarités secondaires de la couronne périurbaine.

2- Favoriser la mixité générationnelle et sociale.

La Ville de Chambray n'atteint pas l'objectif légal de 20% de logements sociaux dans l'ensemble de son parc résidentiel. Toutefois, elle figure parmi les villes qui ont fait l'effort le plus important afin de rattraper ce retard depuis 2005 en passant de 15% à 17% en 2010.

Pour la période 2012/2030, la part des logements sociaux envisagée est en moyenne de 25% dans l'ensemble des logements supplémentaires, soit 475 logements locatifs aidés sur un total de 1900.

Cette volonté municipale est d'ores et déjà inscrite dans les objectifs du Programme Local pour l'Habitat (PLH) 2011/2016 de la communauté d'agglomération Tour(s) Plus. Elle se traduit dans le programme de logements prévus sur le l'«ex site Rallye» dans lequel la part des logements locatifs aidés est de 40% dans un ensemble de 424 logements.

Elle s'est également traduite au travers d'expériences réussies d'intégration de logements locatifs aidés au sein de programmes privés réalisés notamment dans le quartier des Perriers et le centre bourg.

La volonté municipale est de poursuivre cette conception de la mixité. Les intentions prioritaires de la municipalité sont : favoriser la mixité générationnelle, notamment les logements accessibles aux personnes âgées, créer du lien entre les plus jeunes et les plus âgés, en concevant un habitat tant dans sa forme que dans sa conception, qui les rassemble. La municipalité poursuivra et intensifiera également sa politique en matière de logement pour les personnes à mobilité réduite.

3- Favoriser la diversification du parc résidentiel et son accessibilité financière.

Pour la période 2004/2010, les objectifs du premier PLH de la communauté d'agglomération Tour(s)plus, pour Chambray-lès-Tours ont été largement dépassés avec une production de 55 logements par an (40 prescrits), 33% de T3/T4 (30% demandés), 31% de logements sociaux (20% requis) et 52% de collectifs, ce qui montre un équilibre dans la diversification.

L'objectif est de maintenir cet équilibre pour la période 2012/2030. La volonté municipale est de soutenir la production de logements à des prix raisonnables, en particulier pour les primo accédants. Les prix du mètre carré des terrains et des logements ont atteint à Chambray des niveaux dissuasifs pour beaucoup de ménages.

La cherté des terrains et des logements pénalise les jeunes, les classes populaires, les classes moyennes, lesquels se voient contraints de s'éloigner en périphérie, où ils contribuent ainsi à l'étalement urbain.

Il est urgent de stabiliser le prix des logements et de revenir à une corrélation avec les revenus. Pour enrayer la tendance à la hausse des prix, une politique de maîtrise foncière et des projets par la Ville sera indispensable.

4- Articuler le développement de l'habitat et les transports en commun.

L'objectif de toute nouvelle opération de logements sera de rapprocher les nouveaux habitants des centralités et des transports collectifs. C'est la raison pour laquelle le PADD privilégie la construction de logements de part et d'autre de la future ligne de tramway qui desservira Chambray jusqu'au CHU Trousseau.

Sur l'ensemble des 1900 logements supplémentaires pour la période 2012/2030, ce sont environ 1000 logements qui pourront être construits (dont 424 sur l'«ex site Rallye») tout au long de l'axe de la future ligne de tramway : au niveau de la route de Bordeaux et de l'avenue de la République (laquelle sera transformée en véritable boulevard urbain) ainsi que dans le centre bourg à proximité de l'avenue de la République.

Quant à l'éco quartier de la Guignardière (600 logements), il comprendra une nouvelle voie entre Chambray et Joué-lès-Tours ouverte aux transports collectifs et aux circulations douces (vélo/piétons) permettant la continuité des déplacements et des transports en commun entre le Pôle santé et le centre de Joué-lès-Tours qui sera desservi par la première ligne de tramway.

5- Favoriser le développement de l'habitat au plus près des emplois, équipements et services existants.

Chambray-lès-Tours dispose sur son territoire d'une gamme complète d'équipements et de services qui constituent un atout majeur :

- Equipements sportifs et de loisirs (hippodrome, lac, escalade, gymnases, piscine, swin-golf, tennis, stades et city stades, squares équipés...) participant au bien-être des habitants et dimensionnés pour accueillir davantage de Chambraysiens,
- Equipements culturels avec une large accessibilité pour tous (médiathèque, école de musique, salles diverses, espace culturel, manifestations extérieures...),
- Equipements de santé (CHU Trousseau, Pôle Santé Léonard de Vinci, clinique psychiatrique, établissements pour personnes âgées dépendantes et pour handicapées, divers cabinets médicaux et pharmacies dans chacun des quartiers, maisons de retraite...),
- Equipements scolaires et petite enfance : trois groupes scolaires publics comprenant chacun une école maternelle et une école primaire, un groupe scolaire privé (de la maternelle au lycée), un lycée agricole et quatre crèches.

Ainsi que les équipements commerciaux :

- La Vrillonnerie, premier pôle commercial de l'agglomération qui regroupe tout type de commerces avec une spécialisation à l'équipement de la personne,
- Les Aubuis-Jean Perrin, pôle à dominante industrielle et artisanale,
- Divers pôles commerciaux de proximité participant à la mixité des fonctions urbaines (appréciables dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain dans des quartiers résidentiels).

Forte de cet atout, la Ville devra produire les logements envisagés pour la période 2012/2030 au plus près des emplois, des commerces et équipements existants. Elle devra aussi compléter cette offre dans les futurs quartiers. C'est pourquoi, le PADD envisage l'implantation de nouveaux équipements et commerces de proximité dans les futurs quartiers, à la Porte des Arts («l'ex site Rallye») et au sein de l'éco-quartier de la Guignardière.

6- Arrêter la dispersion de l'habitat dans l'espace rural.

La volonté municipale est d'interdire l'extension des hameaux et des constructions isolées. Une densification à l'intérieur de l'enveloppe existante par complément des espaces résiduels («dents creuses») sera cependant autorisée selon la configuration des hameaux, le niveau des équipements existants et la valeur agro naturelle du terrain. Des projets d'extension de hameaux inscrits au POS en contradiction avec cet objectif, seront reconsidérés, comme à la Thibaudière. Il s'agit de préserver l'environnement paysager du manoir de la Thibaudière dans le cadre d'un plan d'aménagement concerté avec les habitants. La réflexion devra prendre en compte les éléments du patrimoine, le développement durable et l'écologie (bâti ancien, haies, chemins, arbres, faune, flore et cultures diverses).

7- Amplifier le réseau de circulation douce en créant des liens entre les différents lieux de la Ville.

La volonté municipale est de poursuivre son effort engagé depuis 2001 en matière de développement des circulations douces (marche, vélo) et de profiter de toutes les opérations nouvelles pour compléter le maillage à l'échelle communale et intercommunale.

Cet objectif associé à celui de développer la trame verte au sein du territoire communal, nécessitera de renforcer la superficie des espaces publics dans et autour des opérations d'aménagement. Concrètement, les nouveaux quartiers d'habitat plus denses devront bénéficier d'espaces publics généreux.

La Ville veut créer pour les habitants des nouveaux lieux de rencontre et de nature, y compris dans les quartiers qui seront desservis par la seconde ligne de tramway sur l'avenue de la République.

Sur l'ensemble du territoire communal, le choix des végétaux devra favoriser la biodiversité et compléter la trame verte.

La volonté municipale est d'identifier et réaliser un réseau de venelles au sein des quartiers mettant en valeur une véritable perméabilité entre eux afin de faciliter les déplacements piétonniers. La création de parcours entre les quartiers existants et les nouveaux sera une priorité. Les nouveaux quartiers participeront ainsi à la valorisation de l'ensemble de la Ville. Les périmètres des projets devront s'étendre aux quartiers alentours afin de les intégrer au renouvellement urbain.

8- Favoriser l'éco-construction et de nouvelles formes urbaines.

Le PADD veut encourager les nouvelles formes urbaines, l'emploi de matériaux innovants et le développement des énergies renouvelables dans tout acte de construire et d'aménagement tant à l'échelle des opérations que celles de l'habitat.

L'ensemble des projets devra respecter les qualités de quartier durable, qu'il s'agisse de l'éco quartier de la Guignardièrre ou des nouvelles formes urbaines qui se développeront sur l'axe de l'avenue de la République. Ils devront mettre en avant :

- l'approche bioclimatique des projets et l'éco-construction (emploi de matériaux écologiques),
- la performance énergétique des logements (en conformité avec la RT en vigueur et pour certains secteurs, au-delà des exigences réglementaires) et des équipements,
- la réduction de l'emprise de la voiture,

- les économies d'énergie et d'eau, la conception et l'entretien écologique des espaces verts,
- la création d'espaces publics conviviaux et la recherche d'intimité au cœur des îlots et dans la forme architecturale, pendants nécessaires de la densité pour assurer la qualité du cadre de vie,

- l'optimisation de la collecte et le recyclage des déchets,
 - la mise en œuvre de services aux piétons et cyclistes...
- Au-delà des ambitions liées à l'environnement, l'ensemble des projets devront également s'appuyer sur les deux autres piliers du développement durable : l'économie et le social. C'est pourquoi les projets d'habitat durable et accessibles devront être mis en œuvre en cohérence avec l'identité et les enjeux de la Ville.

9- Favoriser l'implication des habitants dans la conception des projets.

Au-delà de la démocratie participative mise en œuvre depuis 2008 avec la création des conseils de quartiers, des conseils thématiques dont celui de l'environnement, et la concertation qui s'est poursuivie sur les projets d'aménagement et d'équipements publics, la volonté municipale est d'expérimenter et de généraliser de nouvelles formes de participation des citoyens au développement durable de la Ville.

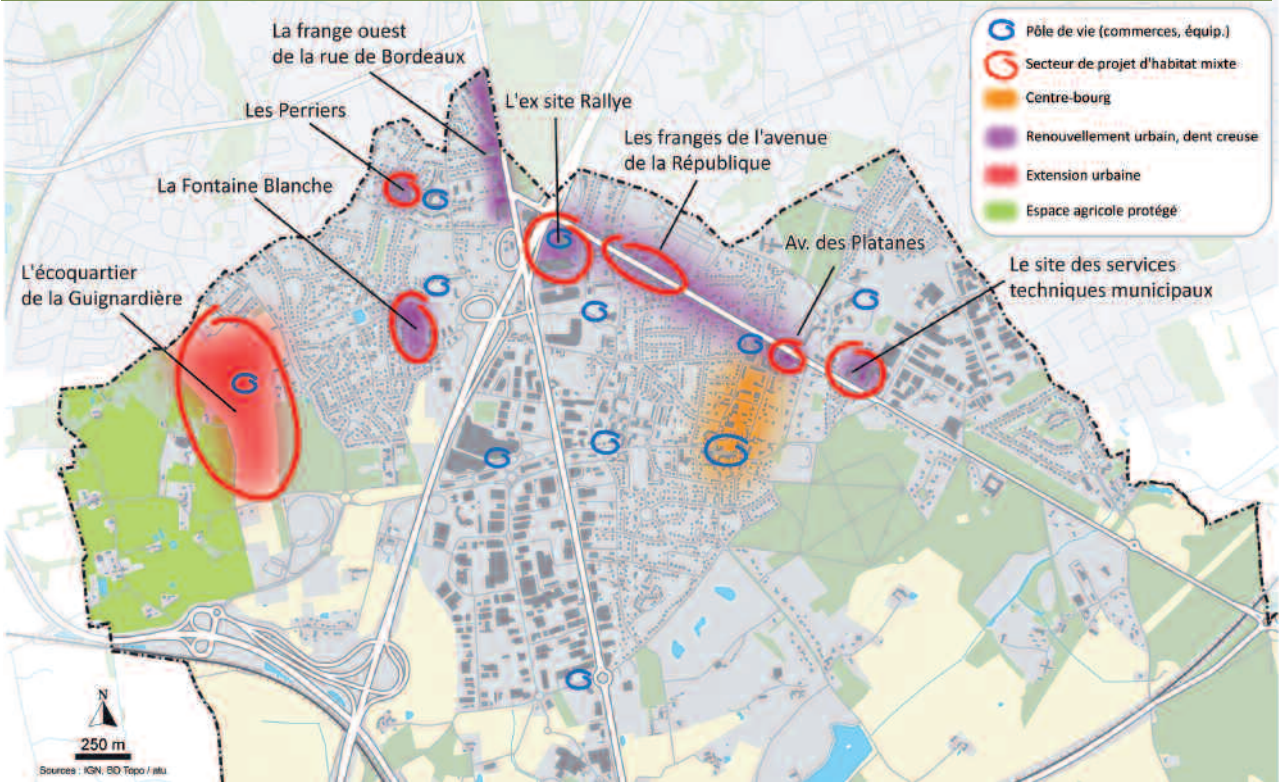
L'objectif est d'offrir aux habitants, y compris aux personnes désireuses de venir habiter et vivre à Chambray, l'occasion de mettre en pratique un mode de vie humaniste et écologique, et de les impliquer dans la conception des projets.

La maîtrise publique des projets devra permettre à la Ville de s'entourer d'équipes pluridisciplinaires de professionnels publics et privés, rejoints par les représentants des citoyens volontaires pour participer aux différents projets. Par ateliers, les futurs résidents pourront ainsi s'investir en direct à l'invention d'un nouvel art de vivre.

Cette approche croisée bouleversera les cloisonnements habituels des rôles. Elle stimulera la recherche et l'innovation et générera une conscience collective qui facilitera l'intégration des futurs habitants. L'équipe municipale veut prouver qu'une autre ville est possible.

II- Des projets pour concrétiser les ambitions du PLU.

Les sites de projet pour un habitat durable : renouvellement urbain et éco-quartier



A- Le renouvellement qualitatif du territoire déjà urbanisé.

1- Les projets à court terme :

«La Porte des Arts» :

Situé le long de l'avenue de la République, sur l'emprise de l'ancien Rallye, ce programme comprend 424 logements dont 167 sociaux, 10 000 m² de bureaux et 1423 m² de commerces de proximité et services. De densité importante, il comprend une grande part d'espaces publics (1,7 ha de voirie et dépendance et 1,4 ha d'espaces verts) et se trouve en liaison directe avec les quartiers et équipements divers voisins, notamment celui de Rolland Pilain comprenant la médiathèque, l'école de musique, le centre commercial Cap Sud. Ce nouveau quartier, situé aux portes de la Ville, sera desservi par la seconde ligne de tramway à proximité du parking relais qui vient d'être aménagé.



Le nouveau quartier de la Porte des Arts en construction
Photo : Ville de Chambray-lès-Tours

Aux Perriers :

Située à proximité du Centre Commercial des Perriers, cette opération comprend 51 logements en collectifs et maisons accolées dont 12 logements locatifs aidés.

A l'entrée de l'avenue des Platanes :

Ce programme de 18 logements locatifs aidés participe à l'architecture des avenues des Platanes et de la République.

2- Les projets à moyen et long terme :

Afin de répondre aux objectifs précités qui se traduisent par un taux minimum de 65% de la production de logements à situer en secteur de reconversion et renouvellement urbain, le PADD prévoit plusieurs opérations.

La route de Bordeaux et l'avenue de la République :

En complément des logements sur l'«ex site Rallye», les futurs projets d'habitat collectif pourront se développer sur la route de Bordeaux et l'avenue de la République, le long (et au-delà) de la deuxième ligne de tramway.

La transformation de l'avenue de la République en boulevard urbain implique de travailler sur la requalification des espaces publics et de restructurer les espaces bâtis les plus vétustes situés de part et d'autre de cette voie. Desservi par la future ligne de tramway, cet axe doit accueillir des programmes de logements collectifs avec commerces en rez-de-chaussée.



Logements collectifs aux Perriers



Habitat collectif à l'angle des avenues des Platanes et de la République



Avenue de la République

Plusieurs secteurs pourront être requalifiés pour accueillir de nouveaux habitants :

- Au niveau de la route de Bordeaux, les possibilités de renouvellement urbain pourront générer des programmes d'habitat durable.
- Entre le carrefour du Bois Lopin (RD 910/RD 943) et l'avenue des Platanes, les possibilités de renouvellement urbain concernent une superficie d'environ 7 hectares.
- Une opération de construction de logements est également envisagée au niveau des Services Techniques actuels (surface de 1,7 ha).

Au total, sur une dizaine d'hectares, la Ville pourra accueillir de nouveaux habitants dans des logements collectifs neufs répondant aux exigences du Grenelle de l'environnement.

Ces programmes de reconstruction seront mis en valeur par la transformation de l'avenue de la République en un boulevard urbain de qualité affichant des objectifs ambitieux :

- Un alignement des façades sera respecté afin de créer une perspective et une unité. L'emprise de la voirie sera augmentée et un traitement paysager qualitatif rendra attractif et convivial cet espace public.
- La voie intégrera aussi les modes de déplacements doux (piétons, vélos) ainsi que les transports en commun.
- Enfin les constructions répondront à une charte architecturale définie (hauteurs, orientation, matériaux, ouvertures sur la rue, pentes de toit ...) et harmonieuse.

La requalification de la route de Bordeaux comporte les mêmes enjeux et objectifs que l'avenue de la République et sera donc prévue sur le même modèle.



Route de Bordeaux

Concernant le nombre de logements envisageables, les objectifs du SCOT de l'agglomération tourangelle en cours d'élaboration seront en moyenne de 33 logements/ha le long du corridor de la première ligne de tramway. A Chambray, cet objectif pourra être largement dépassé. Les immeubles de hauteur qui pourront être construits à la place du bâti vétuste actuel, permettront une densité nettement supérieure.

Au total, si l'on additionne les 424 logements qui seront réalisés sur les 4 hectares de l'«ex site Rallye» et ceux que permettra l'opération de renouvellement urbain sur une dizaine d'hectares, c'est une perspective de 1000 logements qui est envisageable dans ce secteur, soit une densité de 71 logements/ha (1000 logements : 14 ha). Si l'on excepte l'«ex site Rallye», il y aura un potentiel de construction de 574 logements, ce qui fait une moyenne de 58 logements/ha.

Il convient de souligner qu'il s'agit d'un objectif à plus ou moins long terme (2030). Cela nécessitera une stratégie de maîtrise foncière et d'intervention de la Ville, voire de la communauté d'agglomération ou tout autre outil d'action publique en matière de foncier.

Le centre-bourg :

La volonté municipale est de valoriser le centre bourg tout en respectant son caractère actuel, humain et convivial, ainsi que ses espaces verts et son patrimoine bâti marqué par l'histoire de la commune. Ce caractère et ce patrimoine, l'équipe municipale estime nécessaire de les préserver et de les mettre en valeur à l'échelle de la Ville. C'est pourquoi, les prescriptions du POS qui autorisaient l'intensification de l'urbanisation du centre bourg seront remises en cause dans le PLU de la Ville



Centre-bourg

Dans le secteur situé entre la rue de la mairie, la rue des écoles, l'avenue des Platanes et la rue de la Plaine, la municipalité a pour objectif principal de valoriser les espaces mutables à proximité de la mairie en favorisant la diversification des fonctions urbaines (habitat, commerces, équipements).

L'embellissement et l'attractivité du centre bourg passent par la structuration de cet espace entre la rue de la Plaine et l'avenue des Platanes. A l'intérieur de celui-ci et aux abords, des constructions de logements collectifs (en R+2 ou 3) seront admises si elles répondent à une densité raisonnée en prenant en considération la taille du quartier, les conditions de vie et de circulation. Ces constructions pourront donner sur un espace de vie du type mail planté reliant la Mairie aux écoles.

Le centre bourg devra accueillir une mixité sociale et générationnelle. Le projet intégrera des logements sociaux, des logements accessibles aux personnes à mobilité réduite et aux personnes âgées. La place du piéton sera prioritaire avec les aménagements nécessaires et les fonctions urbaines impératives dans un centre bourg (équipements, commerces de proximité, services...).

Un projet à court terme à l'angle des rues de Joué et de la Plaine consistant à produire 30 logements, participera à une production globale que l'on peut évaluer à 150 logements.



Rue de Joué

La Fontaine Blanche :

Un projet de 140 logements sur des terrains nus entourés d'une opération résidentielle, est envisagé à court ou moyen terme et correspond à la valorisation d'un espace résiduel (« dent creuse »). Il concerne des logements en mixité sociale, de typologie et de forme mélangées, intégrant des locaux de services : des collectifs représentant 95 logements avec du service en rez-de-chaussée, 36 maisons de ville et 7 maisons individuelles, dont 41 logements sociaux sur le programme global.

Sur l'ensemble de ces projets, la municipalité mettra en œuvre des outils permettant de garantir ses objectifs de développement durable notamment en imposant des typologies de logements et en incitant à l'utilisation d'éco matériaux et tout autre système de construction de haute qualité environnementale.



La Fontaine Blanche

B- Un projet d'éco quartier en continuité urbaine.

Pour ce qui est de la production de logements en extension urbaine limitée à 35 % de la production globale et raisonnée avec une densité limitée à 27 logements/ha, la commune a un seul projet qui est un éco quartier :

La Guignardière

Il constitue le projet phare pour le développement de l'habitat sur Chambray-lès-Tours pour les 15 ans à venir. L'objectif est de créer un véritable lieu de vie, en continuité du tissu urbain existant du quartier de la Fontaine Blanche.

Il ne s'agit pas d'en faire une extension urbaine strictement résidentielle, mais d'y apporter les éléments nécessaires à une vie de quartier à travers la mixité des fonctions urbaines : habitat, pôle commercial et de services, équipement public de quartier, parc urbain, jardins et potagers.

Concernant la thématique de l'habitat, l'objectif recherché est la mixité. Les 600 logements auront une répartition équilibrée entre locatif social, accession maîtrisée et accession privée. Une diversité des typologies proposées est recherchée : parc public/parc privé, location/accession, habitat collectif/habitat intermédiaire/maison individuelle. Cette mixité de l'habitat doit permettre de répondre aux différents besoins tout au long de la vie : étudiants, jeunes ménages, familles, personnes âgées.

En termes de densité, le parti pris est la compacité des logements (de l'ordre de 27 logements à l'hectare, ce chiffre pouvant évoluer dans les mois à venir) afin de dégager des espaces de vie au sein du quartier (place centrale, prairie et parc urbain).

Cette densité maîtrisée donne une forme urbaine différente, plus conviviale, avec des lieux de rencontres importants alors qu'un aménagement à densité plus faible (15 logements/ha sur le modèle de la Fontaine Blanche) contribue à un mode de vie et une organisation plus « individualiste ».

Cette densité maîtrisée doit aussi permettre de limiter la consommation d'espace au détriment des espaces naturels et agricoles, ainsi que de faire vivre le pôle de centralité avec des commerces et services.

Le projet d'éco quartier de la Guignardière est l'opportunité d'améliorer les connexions avec Joué-lès-Tours. En effet, un projet de voie est à l'étude et reliera le quartier de la Vallée Violette (Joué-lès-Tours) au Pôle Santé Vinci. Celle-ci empruntera l'actuelle voie communale n°300 puis le chemin rural n° 5. La desserte des transports en commun est l'un des objectifs incontournables à mettre en œuvre dans ce quartier.

Pour la réalisation de ce nouveau secteur de la ville, la municipalité a la volonté de mettre en œuvre une gouvernance basée sur une participation active des Chambraisiens ainsi que des futurs résidents.



Vue aérienne du site de l'éco-quartier de la Guignardière

**Articuler les maisons autour de places et de jardins.
Un plan d'urbanisme qui confère un aspect de village.**

- > Petites rues intérieures aux îlots, réservées aux piétons et aux cyclistes.
- > Ruelles sinueuses.
- > Implantations libres.
- > Architectures variées.



Croquis d'ambiance (J-Y Barrier, Etude pour l'aménagement de l'éco-quartier, sep. 2011)

FAVORISER LE CHANGEMENT DES PRATIQUES DE MOBILITÉ

La mobilité s'inscrit comme la troisième priorité du PLU. Le territoire communal doit évoluer pour inciter les habitants à diversifier leurs modes de déplacements.

Depuis une quarantaine d'années, la présence des grands axes routiers et autoroutiers et le fort accroissement de la mobilité individuelle en voiture ont conforté l'urbanisation de Chambray-lès-Tours, avec un tissu pavillonnaire prédominant et une zone d'activités économiques dense.

La poursuite de cette tendance poserait de grandes difficultés, avec des consommations d'espaces irraisonnées, des congestions toujours plus importantes des axes routiers, des nuisances liées aux circulations routières, des émissions de gaz à effet de serre croissantes. Le PADD doit montrer la volonté et l'ambition de la municipalité de s'appuyer sur les réseaux de transports en commun pour asseoir le développement urbain de demain.

Un retour vers un usage raisonné de la voiture s'impose. Le processus est engagé depuis plusieurs années à Chambray, mais demandera encore beaucoup d'efforts afin de favoriser les circulations douces et les transports collectifs.

Les transports collectifs sont la seule alternative crédible à la voiture pour les déplacements de plus de 3 kilomètres (ils peuvent également l'être pour des trajets plus courts). Néanmoins, à Chambray, ils ne concernent que moins de 10% des usages comme dans tout le noyau urbain tourangeau. Leur marge de progression est donc importante, à la condition évidente d'offrir des services adaptés aux besoins de la population.

L'évolution majeure des dernières années a concerné le réseau urbain Fil Bleu, restructuré en 2009, sur la RD 943 avec des voies bus en site propre dans la perspective d'accueillir la seconde ligne de tramway jusqu'au CHU Trousseau. L'augmentation de la fréquentation est constatée sur l'ensemble des réseaux, preuve d'une réelle demande de la population. Cela implique de continuer le développement des réseaux de transports collectifs, en assurant leur complémentarité et leur connexion.

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

- L'amélioration des dessertes de la Vrillonnerie,
- La requalification des zones économiques existantes,
- L'extension limitée des éventuelles zones d'activités futures,
- La création de parcs relais,
- La lisibilité d'un réseau de circulation en mode doux irriguant et reliant les quartiers et équipements.



Transport en commun en site propre, avenue de la République

Pour répondre à ces enjeux, la feuille de route du PADD en matière de mobilité comporte quatre objectifs :

1- Prioriser le développement urbain dans les corridors de transports collectifs performants.

Le développement des réseaux de transports collectifs est une nécessité pour offrir une alternative crédible à l'usage de la voiture. Toutefois, l'extension et l'exploitation des réseaux ont un coût qu'il est impératif de prendre en compte, notamment dans un contexte économique peu favorable. Jusqu'à présent, les réseaux de transports devaient s'adapter au développement urbain des territoires. Cette tendance doit s'inverser.

Pour ce faire, le PLU retient le principe d'urbaniser en priorité dans les corridors de transports collectifs performants.

- Cela concerne d'abord celui de la deuxième ligne de tramway inscrite dans le plan de déplacements urbains (PDU) de l'agglomération tourangelle.

La Ville souhaite prioriser le développement de son habitat à proximité des points d'arrêts de cette ligne de tramway qui offrira des fréquences élevées sur les avenues du Grand Sud et de la République. Le PADD prévoit la densification des constructions dans les secteurs concernés et une organisation urbaine favorisant les rabattements multimodaux sur les points d'arrêts. Ainsi la densité des logements sera sensiblement augmentée et structurée dans le corridor de cette ligne de tramway.

- Par ailleurs, l'objectif est de poursuivre le développement des transports en commun déjà présents sur la commune (les lignes de bus du réseau SITCAT), en incitant à leur utilisation. Pour ce faire, il est nécessaire d'organiser le rabattement des liaisons douces vers les lignes de transports en commun grâce à des itinéraires directs, confortables et sécurisés.

Le PADD prévoit aussi une densité de logements dans les corridors des lignes de bus urbaines à forte fréquence.

- En outre, les transports en commun doivent aussi se multiplier, et notamment se prolonger sur les axes structurants de la commune, notamment sur l'avenue du Grand Sud.

Anciennes routes nationales dont l'aménagement a été conçu pour l'écoulement d'importants flux automobiles de transit, l'avenue de la République et l'avenue Grand Sud constituent de véritables enjeux pour le PADD de la Ville. La sécurisation des principaux carrefours situés le long de ces deux axes et le partage de l'espace public au profit des déplacements non motorisés sont deux objectifs essentiels de leur reconversion en boulevard urbain.

2- Adapter l'offre de stationnements publics aux dessertes en transports collectifs

La possibilité de stationnement demeure un élément essentiel dans le choix d'utiliser sa voiture. Pour limiter l'usage de la voiture sur des déplacements réalisables par des modes alternatifs, il est impératif de rationaliser l'offre en stationnement en fonction des sites et des fonctionnalités, et d'adapter les tarifications des stationnements à mettre en œuvre dans les parcs relais.

La complémentarité des réseaux urbain (Fil Bleu) et suburbain (Fil Vert) permettra de capter une partie des déplacements automobiles qui traversent la commune et d'améliorer la desserte des franges sud et est du territoire communal.

La création d'aires de stationnement à proximité des stations de transport en commun favorise également leur usage. Il s'agit des parcs-relais près des terminus de lignes, des aires de stationnement automobile sous la forme de poches dans le tissu urbain, des stationnements vélos à proximité des arrêts de bus et sur les aires des surfaces commerciales.

Pour concrétiser ces objectifs, Le PADD prévoit :

- D'instaurer des normes de stationnement plafond dans les habitations et dans les bâtiments à usages économiques qui seront situés dans les secteurs bien desservis par les transports collectifs,
- De réduire les normes de stationnement public sur voirie dans les corridors de transports collectifs performants,
- De favoriser la création de parcs de stationnement pour les résidents, de façon à libérer les voiries de l'encombrement par les voitures « ventouses »,
- De faciliter l'utilisation d'emplacements réservés à l'usage mutualisé de la voiture (covoiturage, auto partage).

3- Développer les pratiques de mobilités douces.

Les déplacements doux sont les plus respectueux de l'environnement et les moins nuisants pour les riverains des territoires traversés. Ils sont très souvent plus rapides que les modes motorisés, notamment en milieu urbain dense. Les atouts que présentent ces modes incitent à les favoriser.

Le PADD s'inscrit dans ce principe. Pour ce faire, il privilégie un urbanisme davantage multifonctionnel, facteur de déplacements de courtes distances, favorables à la marche et au vélo.

Le PADD prévoit :

- De mettre en œuvre les continuités piétonnes et cyclables sur les grandes voies urbaines de la Ville, en portant une attention aux liaisons de rabattement vers les points d'arrêts des transports collectifs, aux liaisons entre le centre bourg et les différents quartiers (résidentiels ou d'activités) ainsi qu'aux entrées et sorties de la ville,
- D'assurer la sécurité des circulations douces sur les voies qui relient les arrêts de transports en commun aux équipements et secteurs d'habitat et d'emplois,
- D'imposer des normes de stationnement des vélos dans les bâtiments neufs à usage d'habitation et dans les bâtiments faisant l'objet de transformation,
- D'inscrire des emplacements réservés dans le cas où la continuité des aménagements doux ne peut se faire sur les emprises publiques existantes,
- De développer des voiries qui favoriseront les circulations des modes alternatifs à la voiture,
- De développer la mixité des fonctions urbaines dans les différents quartiers des communes.

L'objectif est de développer le réseau communal de liaisons douces et de le connecter aux réseaux des communes voisines en cohérence avec le schéma cyclable d'agglomération.

Ce lien doit se faire non seulement dans le tracé pertinent mais aussi dans sa signalétique (lisibilité, jalonnement).

La commune a plusieurs projets dans le domaine :

- Un itinéraire rejoignant l'avenue de la Brancheoire à l'avenue de la République et la zone Les Aubuis – Jean Perrin par les équipements publics et établissements scolaires du secteur,
- Une liaison entre le centre de Chambray et le secteur de la Papoterie en desservant de façon sécurisée le lycée agricole,



Liaison douce débouchant sur l'avenue de la République



Espace piétons-vélos, avenue des Platanes

- La réalisation d'une passerelle piétons/cyclistes sur l'A10 permettant aux quartiers Ouest d'accéder à la Vrillonnerie et au centre bourg en toute sécurité,
- La prise en compte dans chaque projet de voirie des cheminements cyclables et piétons qu'ils soient valides ou PMR (aménagement d'espace dédié sur l'emprise des voies de circulation),
- La réalisation d'un réseau de venelles assurant une perméabilité entre les quartiers,
- L'identification dans ses documents graphiques de l'ensemble des réseaux cyclables, piétons, pédestres actuels et futurs.

Le but recherché est de réduire les nuisances en ville (bruit et pollution), de diminuer l'empreinte écologique des habitants et des visiteurs, enfin de permettre aux personnes à mobilité réduite et aux ménages les plus modestes de se déplacer plus aisément et à moindre coût.

Le territoire de Chambray est également coupé par une ligne TGV qui a modifié les accès aux terres agricoles et la desserte des hameaux.



Boulevard périphérique et voie TGV au sud de la commune

Le projet en cours de ligne à grande vitesse Sud-Europe-Atlantique traverse la commune et coupe des voies existantes dont plusieurs desservent les hameaux. La volonté de la commune est de rétablir ces voies de circulation et les itinéraires de randonnées situés sur le tracé de façon à conserver des liens sécurisés entre les hameaux, les sites de promenades et les équipements publics. La volonté communale est aussi de permettre aux habitants des hameaux de rejoindre le centre dans les mêmes délais qu'aujourd'hui, de préserver le cadre de vie des habitations à proximité de la ligne.

4- Hiérarchiser le réseau de voirie afin de favoriser les circulations douces.

Suite à la loi Grenelle 2, l'aménagement de nouvelles routes ne constitue plus une priorité. La gestion des trafics doit donc s'élaborer à partir du réseau existant. La municipalité a la volonté de mettre en place :

- Des vitesses permettant de fluidifier au mieux les trafics (par exemple, assurer une vitesse régulière sur un même axe),
- Une meilleure adaptation des carrefours à feux,
- Des voies réservées aux transports collectifs sur les grands axes afin de favoriser les reports depuis l'automobile,

- Des liaisons nouvelles permettant de disperser les flux dans les secteurs à forte polarité.

En outre, la Ville a la volonté d'éviter le surdimensionnement des voiries au profit d'espaces dédiés aux transports collectifs et aux modes doux.

Le PADD souhaite mettre en œuvre ces différentes mesures et instaurer un partage plus équilibré des espaces publics et des voiries. Il reste toutefois nécessaire d'envisager des investissements en matière de réseaux routiers, dans le but d'améliorer la circulation et de faciliter les déplacements.

C'est pourquoi le PADD prévoit :

- De créer un nouvel axe reliant Joué-lès-Tours/la Vallée Violette (son lycée, ses équipements, son terminus de tramway ...) au cœur économique de Chambray (projet identifié dans le futur éco quartier de la Guignardière).
- De renforcer les points de franchissements actuels sur l'A10 par la création d'un pont à hauteur du hameau des Touches.

Les liaisons piétonnes et cyclistes ne suffisent pas à désenclaver un secteur aussi dense que celui de la Vrillonnerie et du pôle santé. Il est indispensable de compléter le réseau de voirie existant. Le nouvel axe de franchissement de l'A10 offrira une deuxième entrée sur la Vrillonnerie depuis l'ouest de la commune et le boulevard Périphérique.

Ces deux futurs équipements routiers permettront :

- De réduire le trafic sur le pont « Philippe Maupas » et de fluidifier la circulation dans la Vrillonnerie notamment au Sud.
- De mieux prendre en compte les itinéraires agricoles sur le territoire ouest de la commune.
- De rendre le VC300 prioritaire aux engins agricoles et aux cyclistes, cela dans le cadre de la promotion de l'agriculture périurbaine.
- Assurer aux exploitants agricoles des cheminements sécurisés pour leurs engins de travail.

De manière plus globale pour l'ensemble du secteur agricole communal, le PADD prévoit :

- De prendre en compte les gabarits des engins dans tous les aménagements de voirie à réaliser.
- D'identifier les circuits utilisés par les professionnels de la terre dont une majorité cultive des terres sur plusieurs communes (sièges d'exploitation).

CONFORTER DURABLEMENT LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE DE CHAMBRAY-LÈS-TOURS

La quatrième orientation du PADD vise à conforter le pôle d'emplois diversifiés de la Ville qui participe au rayonnement de l'agglomération tourangelle, dans un projet de cohérence territoriale.

La dynamique économique de Chambray-lès-Tours bénéficie d'une bonne accessibilité. Elle est riche d'un bassin de vie offrant une large gamme de formations, d'activités et d'emplois. Elle a permis l'aménagement de plusieurs zones d'activités de diverses superficies.

En outre, le territoire communal dispose de services à la personne performants, du fait de la présence d'une grande diversité d'établissements de santé et de formations paramédicales. Ce pôle d'excellence en plein essor dynamise l'économie de la Touraine.

Ainsi la Ville de Chambray-Lès-Tours se caractérise par son activité économique très développée : 1 100 entreprises, 12 000 emplois répartis principalement autour de quatre grands pôles (Le CHRU Trousseau, le Pôle Santé Léonard de Vinci, la zone commerciale de la Vrillonnerie et la zone industrielle Jean Perrin).

Au cours des trente dernières années, l'activité économique a impacté significativement le territoire communal, aussi bien en termes de consommation foncière que d'organisation des déplacements, tant des salariés que des marchandises.

L'élaboration du PLU est l'occasion d'aborder la question du développement économique dans une vision de cohérence des politiques publiques à mettre en œuvre pour concevoir durablement l'avenir.



CHRU Trousseau



Zone commerciale de la Vrillonnerie / Grand Sud

I- Le PADD affirme sept ambitions qui se traduiront par des projets sur des espaces ciblés du territoire communal.

1- Une approche foncière privilégiant la requalification plutôt que l'extension.

Pour répondre aux besoins de création, d'extension ou de relocalisation des entreprises, la recherche de disponibilités foncières portera prioritairement sur les sites d'activités existants.

Lorsqu'elles seront rendues nécessaires, les extensions des zones d'activités seront admises à condition de ne pas porter atteinte aux secteurs stratégiques du socle agro naturel reconnus dans le projet.

Le projet ambitionne une conception ou une réhabilitation des sites d'activités respectueuse de l'esprit du Grenelle sur l'environnement. Dans l'optique d'une réduction de l'étalement urbain, il prévoit de reclasser en terres agricole 170 ha de zones d'urbanisation future, notamment une cinquantaine d'hectares sur laquelle il était prévu la création d'un pôle logistique, au sud du boulevard périphérique.

2- L'accessibilité : articuler dynamique économique et développement des transports en commun.

Dans les études sur la reconversion ou le développement de sites ou zones d'activités, le projet vise à :

- Implanter les activités de services à haute densité d'emplois dans les secteurs connectés aux réseaux de transports collectifs,
- Réfléchir à l'organisation des déplacements des salariés et des marchandises et généraliser les Plans de Déplacements d'Entreprises au fur et à mesure des requalifications ou des créations de sites d'activités,
- Réserver des pistes cyclables dissociées des voies utilisées par les véhicules de livraison/d'expédition,
- Prévoir des parkings en entrées de zones ou en cœur de site d'activités plutôt qu'aux abords des entreprises et des cheminements adaptés aux modes doux afin de relier les parkings aux entreprises.
- Identifier des cheminements préférentiels permettant le passage sécurisé pour les engins agricoles, dans une logique de circuits courts et de limitation des déplacements.

3- La croissance verte au service du territoire.

L'inscription de la croissance verte dans le projet de territoire révèle l'attention portée à la qualité et à la cohérence d'ensemble du développement. A ce titre, le PADD prévoit de :

- Conditionner l'implantation d'activités sur des sites ou dans des locaux existants à la recherche d'une amélioration de leur performance énergétique,
- Rechercher, de manière générale, une diminution du bilan carbone induit par toute activité nouvelle,
- Placer une agriculture respectueuse de notre environnement au cœur d'un projet économique durable, et répondre ainsi à l'objectif de réalisation d'une ceinture nourricière pour l'agglomération (dans le cadre de circuits courts de production/consommation).
- S'inscrire dans une recherche de services mutualisés, comme la gestion des déchets recyclables/filières de récupération, dans la conception des sites d'activités.

4- Les activités tertiaires sur des espaces stratégiques.

Le dynamisme économique et la situation géographique de Chambray ont contribué à l'émergence d'activités d'échelle régionale, comme le CHU Trousseau et le pôle santé.

La volonté municipale est de poursuivre le développement du pôle santé sur les terrains situés entre «les Touches» et l'A10, ainsi que sur la Vrillonnerie où il existe des possibilités d'extension.

Le pôle tertiaire du site Rallye sera développé et connecté à la future ligne de Tramway. Il intégrera, en plus d'un programme de logements et de commerces de proximité, la construction de 10 000 m² de bureaux. Cette entité lisible et accessible, permettra d'accueillir des activités tertiaires et de services complétant une programmation cohérente à l'échelle du quartier le rendant attractif et continuellement vivant.

5- L'artisanat facilité.

Dans une logique de proximité et de mixité, le PADD vise à accueillir de nouvelles activités artisanales générant de l'emploi de proximité et répondant aux besoins des habitants.

A cet effet, le regroupement d'activités artisanales de filières complémentaires sera favorisé sur certains sites comme les Renardières, ne serait-ce que pour faciliter les circuits d'approvisionnement et de distribution (rapprochement fournisseurs/clients).

6- Soutenir le commerce de proximité et favoriser les nouvelles implantations.

Pour les opérations de renouvellement urbain, le PADD prévoit des activités économiques de proximité en réservant des surfaces affectées à ces usages au regard des besoins de la population présente et escomptée consécutivement à ce renouvellement.

Pour mettre en œuvre cet objectif, le PADD prévoit de :

- Préserver l'implantation commerciale dans les secteurs existants : centre bourg, Perriers, la Plaine,
- Préconiser l'implantation de commerces de proximité en lien avec l'éco-quartier de la Guignardière,
- Améliorer l'accessibilité par les transports collectifs,
- garantir la qualité des aménagements aux abords des pôles commerciaux.

7- Le patrimoine remarquable de la Ville comme axe de dynamique économique.

Le PADD souhaite promouvoir le patrimoine historique communal (Château de la Branchoire, etc.) et le développement d'un tourisme pluriel combinant tourisme d'affaire (locations de salles pour fêtes familiales, séminaires, congrès), culture, gastronomie, s'appuyant sur la valorisation des atouts de ce patrimoine.

La reconnaissance dans le PADD des aménagements cyclables et des chemins de randonnées favorisera l'accessibilité touristique du territoire. De plus, la volonté municipale est d'encourager les productions agricoles locales. Avec son vignoble Noble Joué, classé en AOC, elle dispose d'une filière agricole labellisée à valoriser.

le château de la Branchoire :

Le château de la Branchoire sera remis en valeur. Ce dernier étant de bonne facture et dans un état correct, des projets peuvent être envisagés à court ou moyen terme. Le souhait de la municipalité est de concilier patrimoine et économie, respect de l'identité et création de richesses.

Il existe plusieurs pistes de réflexion qui seront étudiées dans un projet global et réalisées progressivement : location de salles de réception pour les mariages (possibilité d'hôtellerie), séminaires et congrès, accueil de concerts, d'exposition d'art, de conférences, possibilité de restauration sur place, lieu de rencontre pour les associations, etc.



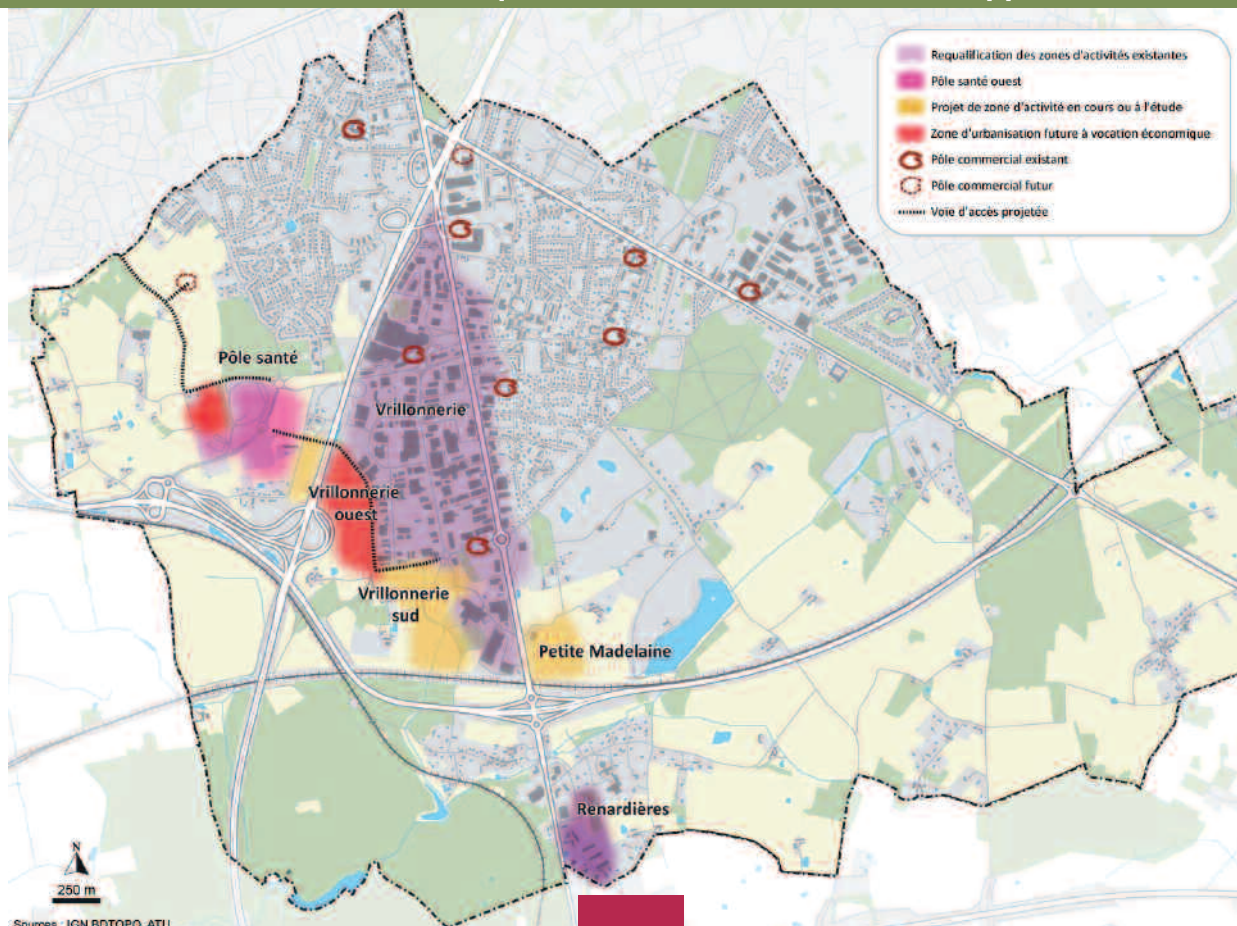
II- Pour concrétiser ces objectifs, le PADD prévoit des évolutions de la dynamique économique communale sur six secteurs ciblés.

1- La requalification de la zone d'activités de la Vrillonnerie.

La zone d'activités de la Vrillonnerie représente le premier pôle commercial de l'agglomération. Situé de part et d'autre de la RD 910, le site s'étend sur plus de 136 hectares depuis l'échangeur de l'A10 au nord jusqu'à l'échangeur du boulevard périphérique au sud. Il compte 289 établissements et 4 250 salariés. Très accessible du fait de la proximité des grands axes (A10, RD910 et 943), la circulation interne y est difficile du fait principalement d'une organisation urbaine basée sur l'usage de la voiture. Cette zone reste attractive mais un risque de dévalorisation existe. Il est donc nécessaire d'engager sa requalification.

Il s'agit à court terme d'améliorer les conditions d'accès, de circulation et de stationnement afin de limiter la congestion automobile et valoriser les espaces publics et privés. La possibilité d'un transport en commun (bus) desservant l'avenue du Grand Sud et le développement des itinéraires piétons et cyclistes sont prioritaires. Entre les axes majeurs de la Vrillonnerie que sont l'avenue du Grand Sud et la rue Charles Coulomb, l'objectif est de développer un maillage facilitant les déplacements doux.

Les sites d'accueil existants à requalifier et les secteurs de développement retenus



2- La ZAC Vrillonnerie sud.

La ZAC de la Vrillonnerie est étendue vers le Sud sur 14 hectares dans le cadre de la politique de développement économique de Tour(s)plus. Cette extension doit permettre le développement qualitatif de la zone d'activités de la Vrillonnerie et accueillir de nouvelles entreprises afin de conforter l'attractivité du Sud de l'agglomération. Il s'agit également d'aménager des espaces publics qui font défaut actuellement sur la zone, dans une logique de préservation de l'environnement (voirie, espaces verts, ouvrages de collecte des eaux pluviales). Enfin, il s'agit de concevoir un projet d'aménagement d'ensemble qui respecte l'identité du site et ses qualités paysagères.

Ainsi, le projet prévoit la création d'une trame verte en continuité des boisements existants et un ouvrage de rétention des eaux pluviales.

L'ambition pour cette zone est de mettre en œuvre un aménagement de qualité préservant des ensembles écologiques et paysagers et d'y implanter 81 000 m² de surfaces destinées à des activités de services, commerciales, artisanales et industrielles répondant à une demande croissante en services et emplois.



Vue aérienne de la Vrillonnerie sud et ouest

3- La Vrillonnerie ouest.

Le secteur géographique situé à l'ouest de la Vrillonnerie bénéficie d'une position stratégique en façade sur l'autoroute A10. Actuellement constitué de terres agricoles, ce site représente une opportunité d'extension à moyen/long terme de la Vrillonnerie. L'aménagement d'un nouveau pont au dessus de l'A 10 permettra d'accéder à la zone directement depuis l'ouest de l'A 10. Sa situation le long de la ZAC Vrillonnerie Sud permettra d'amorcer la reconversion de la ZAC de la Vrillonnerie en envisageant des connexions internes, notamment piétonnes et cyclables.

Cette zone pourra accueillir des activités tertiaires de bureaux et de commerces ainsi qu'une extension du Pôle Santé, situé de l'autre côté de l'autoroute.

4- Le secteur dédié à la santé.

A l'ouest de la commune, depuis 2008, est ouvert le pôle santé Léonard de Vinci autour duquel d'autres services consacrés à la santé se sont ou vont s'installer : l'institut médico-éducatif des Tilleuls, l'union départementale des associations familiales, la clinique psychiatrique. Le pôle santé s'est étendu avec la création d'un service de soins de suite et de réadaptation ouvert en 2011 et l'extension de ce secteur dédié à la santé va se poursuivre avec notamment la création de l'éco parc d'activité. Composé de trois immeubles, le site réunira des établissements de santé, d'aide à la personne, des professionnels du monde médical qui compléteront ce secteur de la commune dédié à la santé.



Pôle santé Léonard de Vinci

5- La Petite Madelaine : vers une urbanisation à dominante d'activités sportives et de loisirs

Ce secteur, situé en entrée sud de la commune de Chambray-Lès-Tours, est appelé à jouer un rôle essentiel dans la mise en valeur de l'entrée de l'agglomération tourangelles.

Destinée prioritairement à des activités sportives, de loisirs et leurs annexes, cette zone d'une superficie de 10 hectares accueillera l'implantation ou le transfert d'enseignes dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble qui conciliera tous les enjeux du développement durable. La municipalité exigera de cet ensemble commercial qu'il concilie objectifs environnementaux, économiques et sociaux.

Du point de vue environnemental, il sera conçu en accordant une importance particulière au volet paysager et architectural. Les perspectives sur le site du lac et ses équipements sportifs et de loisirs seront préservées. Les accès au site seront facilités par le développement des transports en commun en concertation avec le Conseil Général et le SITCAT pour une desserte conciliant Fil Bleu et Fil Vert. La desserte routière sera améliorée par des travaux d'aménagement du carrefour et des accès par l'avenue du Grand Sud : une contre-allée en entrée venant du sud, un aménagement du carrefour à feux et l'amélioration des traversées piétonnes. Le plan d'aménagement d'ensemble prévoira la réalisation de cheminements piétons et cyclables et une insertion harmonieuse du projet dans le paysage grâce à un agencement extérieur à base de matériaux et de couleurs proches de l'environnement naturel. Enfin, les enseignes seront tenues de mettre en œuvre des solutions de préservation de l'environnement tant en ce qui concerne les économies d'énergie que la gestion optimisée des déchets et des eaux pluviales.

Du point de vue économique et social, l'implantation de cet ensemble contribuera à diversifier l'offre commerciale. L'installation d'une nouvelle enseigne comme Terres et Eaux, spécialisée dans les loisirs liés à la nature (chasse, pêche et équitation) et impliquée dans la vie sportive et associative locale ainsi que le transfert et l'agrandissement du magasin Truffaut vont améliorer l'offre existante. Ces deux enseignes dont la surface commerciale s'étendra au total sur 11 500 m² seront complétées par d'autres liées aux activités de loisirs en salles et une partie d'équipements à la personne pour une surface globale de plus de 26 000 m². L'ensemble commercial permettra la création d'une centaine d'emplois dont 55 pour les deux enseignes Truffaut et Terres et Eaux.



Vue aérienne de la Petite Madelaine

6- Les Renardières : une zone d'activités à dominante artisanale

La zone d'activités des Renardières est située en entrée Sud de la commune. Elle bénéficie d'un emplacement stratégique en interface de Chambray-Lès-Tours et Veigné constituant à la fois une entrée et une sortie d'agglomération. Son positionnement aux abords de la ceinture verte de l'agglomération est un atout indéniable pour les aménagements paysagers du site. Sa situation sur la RD 910 lui confère une attractivité certaine. En revanche, la complexité des accès limite le développement du secteur. L'existence d'une continuité écologique entre les boisements situés de part et d'autre de la RD910 doit également être intégrée à l'aménagement. Sa situation entre la RD 910 et un hameau rural résidentiel constitue une transition entre la ville et la campagne.

Ainsi, le site des Renardières devra évoluer vers une zone d'activités :

- **Dont la destination sera à dominante artisanale :**

ce type de secteur est peu présent sur le territoire chambraysien, il répond à une réelle demande, sa petite taille y est propice,

- **Dans un contexte paysager répondant aux exigences du maintien des trames verte et bleue identifiées dans ce secteur :**

cela se traduira réglementairement, par exemple, par des espaces verts à créer, des aménagements de rétention d'eaux pluviales à configurer.

L'objectif est de conforter une ambiance à la fois bucolique et attractive sans entraver le développement fonctionnel des activités, en prenant en compte l'aspect contraint des accès Nord.



Zone d'activités des Renardières

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

PADD