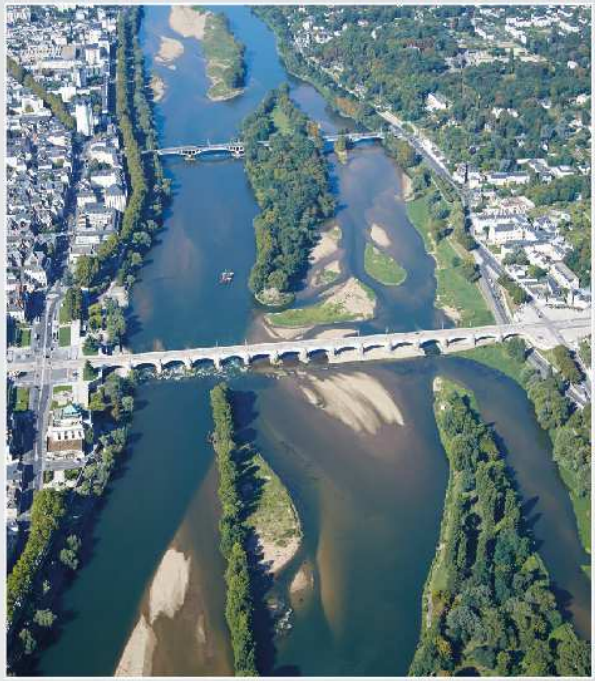
TOURS

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°3



1. RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Métropolitain

VILLE DE TOURS

Département d'Indre et Loire

Tours métropole Val de Loire

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

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault
BP 601 - 37206 Tours cedex 3
Téléphone : 02 47 71 70 70
Courriel : atu@atu37.org
www.atu37.org

Sommaire

CHAPITRE 1 : CADRE GENERAL 4

1. LE CADRE REGLEMENTAIRE 4
Le PLU, un document évolutif 4
Le choix de la procédure de modification 4

2. RAPPEL DE LA STRATEGIE ET DES OBJECTIFS DE LA VILLE DE TOURS 5
Une stratégie qui se décline à travers 6 axes de projet du PADD approuvé en 2020 5
Une mise en œuvre affinée dans le cadre du référentiel pour un urbanisme écologique et solidaire 5

CHAPITRE 2 : PRESENTATION DES DIFFERENTS POINTS DE LA MODIFICATION 7

1. CREER UNE OAP CLIMAT AIR ENERGIE BIODIVERSITE EAU ET SOLS VIVANTS ET COMPLETER LE REGLEMENT D'URBANISME EN CONSEQUENCE 7
Le contexte général et les objectifs 7
Les impacts de la modification dans le dossier de PLU 7

2. MODIFIER L'OAP DE L'AVENUE MAGINOT ET AFFINER LES DISPOSITIFS REGLEMENTAIRES 20
Les nouveaux paramètres du projet de renouvellement urbain de l'avenue Maginot 20
Les impacts de la modification dans le dossier du PLU 20

3. MODIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE MARNE COLOMBIER 50
site de Marne colombier : un projet d'aménagement qui s'affine 50
Les impacts de la modification dans le dossier de PLU 50

4. AJUSTEMENTS DIVERS DES DISPOSITIONS DU PLU 57
Modification de la liste des emplacements réservés 57
Extension des protections patrimoniales au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme 59
Modification de l'article 1 dans les zones urbaines 67
Modification de l'article 4 dans les zones urbaines 68
Modification de l'article 2 du secteur Np 69
Ajustement de l'OAP Luxembourg-Sapaillet 70
Ajustement de l'OAP Saint-Sauveur 71
Ajustement de l'OAP Les Hauts de Sainte Radegonde 73
Ajustement du règlement graphique 74

CHAPITRE 3 : LES IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT 75

1. NATURA 2000 75
Les caractéristiques patrimoniales du site 75
Analyse des incidences 77
Conclusion 77

2. LES AUTRES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT 78

3. CONCLUSION DE L'AUTO-EVALUATION 82

CHAPITRE 1 : CADRE GENERAL

1. LE CADRE REGLEMENTAIRE

LE PLU, UN DOCUMENT EVOLUTIF

Le PLU de Tours a été approuvé le **20 janvier 2020** sur la base des six grandes orientations stratégiques suivantes (cf. le projet d'aménagement et de développement durables, PADD) :

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.

Il existe dans ce cadre diverses procédures (révision, modification, modification simplifiée, déclaration de projet) pour gérer et prendre en compte les nécessaires adaptations ou corrections dans l'occupation ou l'utilisation des sols admises au sein du territoire communal.

Après plus de 3 ans de mise en œuvre, le PLU a nécessité divers modifications/ajustements pour prendre en compte les nouvelles orientations souhaitées suite au changement de majorité municipale, faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme ou encore prendre en compte l'évolution de certains projets ou encore s'adapter à des besoins locaux nouveaux. C'est ainsi que 2 modifications avec enquête publique et 2 modifications simplifiées sont intervenues.

Dans le cas présent, la ville de Tours a décidé d'engager une procédure de modification n°3 avec enquête publique, afin de faire évoluer le dossier PLU d'une part en renforçant le volet environnemental/bioclimatique de son document de planification en préfiguration du PLU métropolitain et d'autre part en l'adaptant au regard du résultat de certaines études techniques et économiques.

Dans cette perspective ces évolutions concernent les points suivants :

- Créer une OAP climat air énergie biodiversité eau et sols vivants et compléter le règlement d'urbanisme en conséquence.

- Modifier l'OAP de l'avenue Maginot et affiner les dispositifs réglementaires.

- Modifier des orientations d'aménagement et de programmation du site Marne Colombier.

- Procéder à des ajustements divers des dispositions du PLU (emplacements réservés, OAP, protections patrimoniales, règlement écrit).

LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

La mise en œuvre de cette procédure est prévue à l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme qui précise que :
Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.
En application de l'article L153-37 : "la procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification".
En application de l'article L153-40 : "avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.
Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification".

2. RAPPEL DE LA STRATEGIE ET DES OBJECTIFS DE LA VILLE DE TOURS

UNE STRATEGIE QUI SE DECLINE A TRAVERS 6 AXES DE PROJET DU PADD APPROUVE EN 2020

Les différentes procédures d'évolution du PLU s'inscrivent dans le respect du Projet d'aménagement et de développement durables établit en fonction des thèmes suivants :

1 Une ville ligérienne par nature

2 Une ville qui porte l'intensité métropolitaine

3 Une ville qui maitrise son renouvellement

4 Une ville qui encourage les mobilités propres et collectives

5 Une ville accueillante pour ses habitants présents et futurs

6 Une ville qui favorise le bien-être

UNE MISE EN ŒUVRE AFFINEE DANS LE CADRE DU REFERENTIEL POUR UN URBANISME ECOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

Ce document cadre élaboré en 2022 n'a pas vocation à se substituer au PLU. Il s'inscrit en complément de ce dernier. Il précise l'ambition de la ville et les qualités d'aménagement souhaitées à travers les projets publics et privés en privilégiant les thèmes suivants :

La ville des courts chemins

La ville qui respire

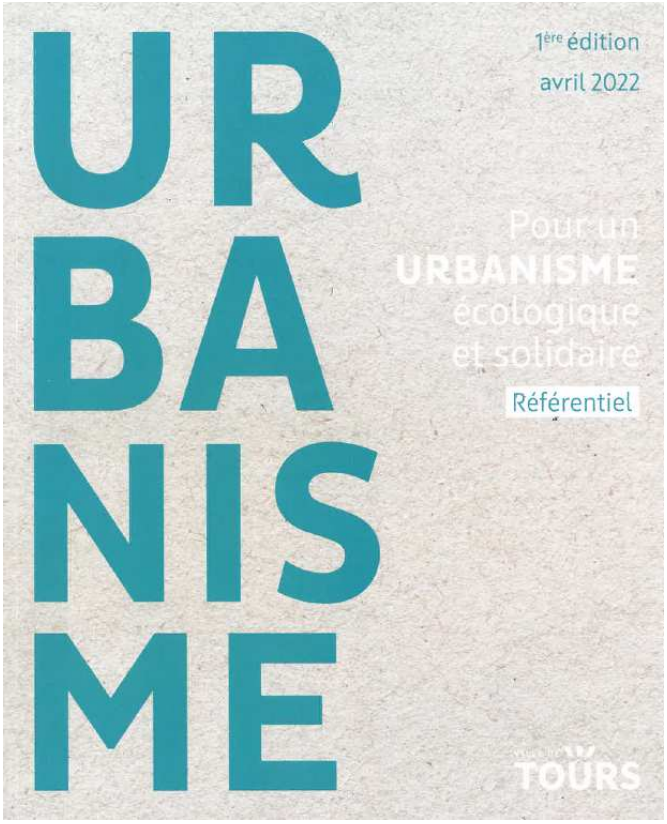
La ville aimable

La ville de l'action climatique

La ville habitée

La ville co-construite

Les différentes procédures d'évolutions mises en œuvre depuis 2020 s'inscrivent donc à la fois dans le strict respect du PADD mais également dans la perspective de mettre en œuvre le référentiel pour un urbanisme écologique et solidaire.



LA VILLE QUI RESPIRE

06 Maîtriser l'emprise bâtie et retrouver de la pleine terre dans les opérations
07 Promouvoir un urbanisme qui s'appuie sur les qualités des quartiers
08 Réaliser un espace public ouvert à tous et généreux

LA VILLE AIMABLE

09 Valoriser les paysages, l'architecture et les ambiances de la ville aimable
10 Réhabiliter les espaces pauvres, les délaissés et les friches
11 Associer les mobilités actives et la qualité urbaine

LA VILLE DE L'ACTION CLIMATIQUE

12 Penser la ville comme un espace dédié au vivant
13 S'appuyer sur un gradient de nature en ville dans les projets
14 Faire du cycle de l'eau un fil conducteur dans la ville
15 Lutter contre les effets du réchauffement climatique
16 Concevoir une ville économe : intensifier, transformer, réemployer
17 Agir pour une conception et une utilisation économes de l'énergie
18 Développer l'emploi des matériaux au service de l'écologie et de la santé

LA VILLE HABITÉE

19 Développer une ville à taille humaine, au cœur de la métropole
20 Produire des logements pour tous et à tous les prix
21 Construire un habitat durable et écologique

LA VILLE CO-CONSTRUITE

22 Fabriquer la ville ensemble

CHAPITRE 2 : PRESENTATION DES DIFFERENTS POINTS DE LA MODIFICATION

1. CREER UNE OAP CLIMAT AIR ENERGIE BIODIVERSITE EAU ET SOLS VIVANTS ET COMPLETER LE REGLEMENT D'URBANISME EN CONSEQUENCE

LE CONTEXTE GENERAL ET LES OBJECTIFS

Tours est en effet confronté comme l'ensemble du territoire national et l'intégralité de la planète à des dérèglements climatiques majeurs. Ce phénomène global de transformation du climat, lié aux activités humaines, se caractérise par une augmentation générale des températures moyennes qui modifie considérablement les équilibres météorologiques et les écosystèmes.

Hausse globale des températures, vagues de chaleur plus fréquentes et plus longues, sécheresses prolongées mais aussi épisodes de pluies intenses : ces aléas climatiques, auxquels nous sommes confrontés, vont aller en s'accentuant et auront de multiples répercussions sociales, économiques et environnementales.

C'est pourquoi, il convient de renforcer l'approche environnementale traduite dans les objectifs du PADD en matière de lutte contre le dérèglement climatique et de la pollution de l'air, de politique énergétique, de biodiversité, de protection de l'eau et des sols.

LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

La prise en compte de l'évolution des paramètres climatiques et environnementaux dans le PLU impacte deux pièces du dossier : le règlement littéral et les orientations d'aménagement et de programmation

a) INTRODUCTION D'UNE NOUVELLE OAP

En conséquence, il est envisagé dans le cadre de la procédure de modification d'intégrer une OAP thématique

« climat, air, énergie, biodiversité, eau et sols vivants » applicable sur l'ensemble de son territoire communal.

Cette OAP est un des outils qui vise à en limiter l'ampleur et à adapter la ville aux nouvelles conditions climatiques.

Pour que la ville reste vivable, tout projet d'urbanisme et d'aménagement devra donc être compatible dans sa conception avec les principes énoncés dans cette OAP. Celle-ci s'applique à toute la ville. Les enjeux seront à adapter en fonction de la taille et de la localisation de l'opération.

L'OAP retranscrit la volonté de la ville d'une part d'intégrer à l'ensemble des projets de construction, le volet sobriété et leur adaptabilité au dérèglement climatique.

Pour cela, il est nécessaire de :

- Limiter la consommation des ressources et les émissions de gaz à effet de serre ;
- Améliorer le confort des usagers ;
- Favoriser la biodiversité en Ville.

D'autre part, tous les nouveaux projets doivent s'inscrire dans une ville désormais bioclimatique en pensant le projet dans son environnement, dans une stratégie économe et mixte, en luttant contre les ilots de chaleur et en mettant la gestion des eaux pluviales au cœur des réflexions.

Enfin, la Ville de demain doit être pensée avant tout comme un vecteur de santé notamment en favorisant davantage la biodiversité en ville, en limitant l'exposition aux polluants atmosphériques et en atténuant les nuisances sonores.

b) MODIFICATION DU REGLEMENT LITTERAL

En accompagnement de l'OAP climat, air, énergie, biodiversité, eau et sols vivants, la ville a également souhaité renforcer son dispositif règlementaire pour mieux prendre en compte les enjeux environnementaux.

C'est ainsi que les articles 2,4 6, 9,10, 11, 12 et 13 de certaines zones sont complétés.

- **MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

LES OBJECTIFS POURSUIVIS : IMPOSER UN MINIMUM DE LOGEMENTS TRAVERSANTS OU BI ORIENTES

Cette évolution règlementaire s'inscrit dans la perspective de mettre en valeur les qualités bioclimatiques des bâtiments existants (en cas de restructuration) et des constructions nouvelles à usage de logements collectifs et ce, dans un contexte de réchauffement climatique.

Elle vise à développer des configurations de logement favorisant le confort d'été ainsi que l'éclairement et la ventilation naturelles des locaux.

C'est pourquoi le règlement est complété pour imposer :

- **un minimum de 80% de logements traversants ou bi-orientés pour les constructions neuves à usage de logements collectifs,**
- **un minimum de 60 % de logements traversants ou bi-orientés dans le cadre d'une opération de restructuration de logements collectifs existant.**

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES		
	REGLEMENT AVANT MODIFICATION (EXTRAIT)	REGLEMENT APRES MODIFICATION (EXTRAIT)
		Pour les constructions neuves à usage de logements collectifs, il est imposé un minimum de 80% de logements traversants ou bi-orientés. Sauf impossibilité architecturale, les logements mono-orientés doivent rester l'exception. Dans le cadre d'un changement de destination ayant pour objet de créer des logements, il est imposé un minimum de 60 % de logements traversants ou bi-orientés, sauf impossibilité architecturale.

❖ ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

LES OBJECTIFS POURSUIVIS : ASSOUPLIR LA REGLE DE L'ALIGNEMENT

L'article 6 du règlement des zones UA, UCb et UM est assoupli afin de permettre le cas échéant un recul des constructions devant impérativement être traité en espace végétalisé. Cette évolution, en fonction des contextes est destiné à apporter des variations ciblées dans le paysage urbain à l'échelle d'une rue ou de participer à l'intensification de la trame verte dans les espaces très minéraux.

Dans cette perspective le règlement est complété :

- en zone UA par la disposition suivante : une implantation différente (retrait par rapport à l'alignement) peut être autorisée pour favoriser une respiration sous réserve d'être traité en espace paysager dans le secteur UCb
- dans le secteur UCb par la disposition suivante : une implantation différente peut être autorisée pour favoriser une respiration sous réserve d'être traité en espace paysager.
- dans la zone UM par la disposition suivante : le retrait peut également être autorisé pour favoriser une respiration sous réserve d'être traité en espace paysager.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES		
Zones	**REGLEMENT AVANT MODIFICATION**	**REGLEMENT APRES MODIFICATION**
UA	**6.1 DISPOSITIONS GENERALES** Les nouvelles constructions devront être implantées à l'alignement des voies et des emprises publiques ou à toute limite figurant aux documents graphiques (alignement constructif, recul pour constructions neuves, emplacement réservé,…).	**6.1 DISPOSITIONS GENERALES** Les nouvelles constructions devront être implantées à l'alignement des voies et des emprises publiques ou à toute limite figurant aux documents graphiques (alignement constructif, recul pour constructions neuves, emplacement réservé,…). Une implantation différente (retrait par rapport à l'alignement) peut être autorisée pour favoriser une respiration sous réserve d'être traité en espace végétalisé.
UCb	6.2.1- CONSTRUCTIONS NOUVELLES PRINCIPALES Les nouvelles constructions devront être implantées à l'alignement des voies et des emprises publiques ou à toute limite figurant aux documents graphiques (alignement constructif, recul pour constructions neuves, emplacement réservé,…). Une implantation différente peut être autorisée -pour respecter l'ordonnancement du bâti existant à l'échelle de la rue ou d'une partie de la rue. L'ordonnancement est déterminé par	6.2.1- CONSTRUCTIONS NOUVELLES PRINCIPALES Les nouvelles constructions devront être implantées à l'alignement des voies et des emprises publiques ou à toute limite figurant aux documents graphiques (alignement constructif, recul pour constructions neuves, emplacement réservé,…). Une implantation différente peut être autorisée -pour respecter l'ordonnancement du bâti existant à l'échelle de la rue ou d'une partie de la rue. L'ordonnancement est déterminé par

	l'implantation des constructions mitoyennes existantes et par l'implantation dominante à l'échelle de la rue. - pour préserver un jardin protégé par les dispositions particulières du PLU. - .	l'implantation des constructions mitoyennes existantes et par l'implantation dominante à l'échelle de la rue. - pour préserver un jardin protégé par les dispositions particulières du PLU. - pour favoriser une respiration sous réserve d'être traité en espace végétalisé.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES		
Zones	**REGLEMENT AVANT MODIFICATION**	**REGLEMENT APRES MODIFICATION**
UM	**.6.1 DISPOSITIONS GENERALES** L'implantation des constructions (nouvelles et leurs extensions) doit respecter l'ordonnancement du bâti existant à l'échelle de la rue ou d'une partie de la rue. Elle peut selon les cas (caractéristiques de la voie, terrain bordé par plusieurs voies…), être à l'alignement ou en retrait de celui-ci. De plus elles doivent participer à maintenir les ambiances paysagères et végétales existantes, ce qui peut exclure les implantations en second rang altérant l'intégrité d'un cœur d'îlot végétal. Il n'est pas fixé de règle pour les piscines.	**. 6.1 DISPOSITIONS GENERALES** L'implantation des constructions (nouvelles et leurs extensions) doit respecter l'ordonnancement du bâti existant à l'échelle de la rue ou d'une partie de la rue. Elle peut selon les cas (caractéristiques de la voie, terrain bordé par plusieurs voies…), être à l'alignement ou en retrait de celui-ci. Le retrait peut également être autorisé pour favoriser une respiration sous réserve d'être traité en espace végétalisé. De plus elles doivent participer à maintenir les ambiances paysagères et végétales existantes, ce qui peut exclure les implantations en second rang altérant l'intégrité d'un cœur d'îlot végétal. Il n'est pas fixé de règle pour les piscines.

❖ MODIFICATION DE L'ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS

L'article 9 dans toutes les zones urbaines (à l'exception de la zone UJ constituée par le réseau des jardins et parcs publics à caractère urbain) et la zone AU est compété pour préciser que :

- les constructions support d'énergies renouvelables (carport …), sont exclus du calcul de l'emprise au sol

- Les dispositifs et travaux d'isolation par l'extérieur ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol pour les bâtiments existants.

Cette évolution en lien avec l'OAP air climat énergie s'inscrit dans la perspective d'une prise en compte du contexte de transition climatique a pour objectif de ne pas faire obstacle à l'isolation thermique des bâtiments et de favoriser la production d'énergie renouvelable.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS		
Zones	REGLEMENT AVANT MODIFICATION	REGLEMENT APRES MODIFICATION
Zone U et AU	On entend par emprise au sol, la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois, sont exclus du calcul de l'emprise au sol : la projection de saillies ponctuelles telles que balcons non filants, marquises, débords de toiture…, les constructions en sous-sol ou les constructions ne dépassant pas 60 centimètres par rapport au niveau du sol naturel, les dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable. .	On entend par emprise au sol, la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois, sont exclus du calcul de l'emprise au sol : la projection de saillies ponctuelles telles que balcons non filants, marquises, débords de toiture…, les constructions en sous-sol ou les constructions ne dépassant pas 60 centimètres par rapport au niveau du sol naturel, les dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable (ombrières…), les constructions support d'énergies renouvelables (carport …). Les dispositifs et travaux d'isolation par l'extérieur ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol pour les bâtiments existants.

MODIFICATION DE L'ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS DANS LA ZONE UM

LES OBJECTIFS POURSUIVIS

L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et notamment dans le parc existant constitue une priorité pour la ville. De même qu'elle souhaite privilégier la rénovation ou la transformation des constructions plutôt que leur démolition. Dans cette perspective le règlement de la zone UM est complété pour les construction existante par deux dispositions
- autoriser un niveau supplémentaire par rapport à la règle initiale peut être autorisé pour permettre une rénovation énergétique performante portant sur l'ensemble du bâtiment (murs, toitures, fenêtres) ;
- autoriser une surélévation au-delà des hauteurs autorisées et des règles de prospect.

Par ailleurs des précisions sont apportées quant au niveau de performance attendu.

ARTICLE 1O : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS		
	REGLEMENT AVANT MODIFICATION	**REGLEMENT APRES MODIFICATION**
Zone UM	Les hauteurs relatives ne peuvent excéder les hauteurs maximales reportées sur les documents graphiques du PLU (plan des hauteurs). Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie (publique ou privée) ou d'une emprise publique ou à toute limite s'y substituant (marge de recul, emplacement réservé pour une voie, alignement …), la hauteur (H) du bâtiment doit être inférieure ou au maximum égale à la distance (L) comptée horizontalement en tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé (H <= L) (cf. schéma n° 10 en annexe 3.2). Lorsque les constructions nouvelles comportent l'édification de plusieurs volumes de hauteur différente, chacun de ces volumes est régi par les dispositions spécifiques qui leur sont applicables au regard de la hauteur de chacun. Les saillies ponctuelles telles que les balcons, les lucarnes, ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur relative. .	. Les hauteurs relatives ne peuvent excéder les hauteurs maximales reportées sur les documents graphiques du PLU (plan des hauteurs). Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie (publique ou privée) ou d'une emprise publique ou à toute limite s'y substituant (marge de recul, emplacement réservé pour une voie, alignement …), la hauteur (H) du bâtiment doit être inférieure ou au maximum égale à la distance (L) comptée horizontalement en tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé (H <= L) (cf. schéma n° 10 en annexe 3.2). Lorsque les constructions nouvelles comportent l'édification de plusieurs volumes de hauteur différente, chacun de ces volumes est régi par les dispositions spécifiques qui leur sont applicables au regard de la hauteur de chacun. Les saillies ponctuelles telles que les balcons, les lucarnes, les dispositifs d'isolation par l'extérieur …ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur relative. Pour les constructions existantes à usage d'habitation, un niveau supplémentaire par rapport au plan des hauteurs peut être autorisé uniquement si une rénovation énergétique performante portant sur l'ensemble du bâtiment (murs, toitures, fenêtres) est mise en œuvre. Dans ce cadre les rénovations doivent justifier d'un label de performance énergétique (type label BBC Rénovation Effinergie) ou d'une consommation énergétique inférieure à 80 kwh/m².an (justificatif : étude thermique après travaux ou DPE après travaux). Pour les constructions existantes afin de permettre une rénovation énergétique performante, une surélévation peut être autorisée au-delà des hauteurs autorisées et des règles de prospect.

❖ MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

LES OBJECTIFS POURSUIVIS CONCERNANT LES RAVALEMENTS

La ville souhaite compléter son règlement afin favoriser l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments tout en préservant les identités bâties existantes. Des précisions sont apportées quant au niveau de performance attendu.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS		
	REGLEMENT AVANT MODIFICATION	REGLEMENT APRES MODIFICATION
Toutes zones	RAVALEMENT Lors de ravalement de façades, les travaux doivent permettre la remise en valeur du bâtiment, notamment en conservant la modénature existante et en respectant les matériaux d'origine. L'isolation par l'extérieur doit préserver la lecture des caractéristiques des façades (modénature, …) et des alignements existants sur rue.	RAVALEMENT Lors de ravalement de façades, les travaux doivent permettre si nécessaire une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments. Dans ce cadre, les rénovations doivent justifier d'un label de performance énergétique (type label BBC Rénovation Effinergie) ou d'une consommation énergétique inférieure à 80 kwh/m².an (justificatif : étude thermique après travaux ou DPE après travaux) Dans tous les cas les travaux les travaux de ravalement *doivent :* - en cas d'isolation par l'extérieur, préserver la lecture des caractéristiques des façades (modénature, …) et des alignements existants sur rue (dans le respect du règlement de voirie) ; -participer à la remise en valeur du bâtiment, notamment en conservant la modénature existante, en respectant les matériaux d'origine et en préservant les caractéristiques générales du bâtiment et de la zone (constructions et paysage urbain).

LES OBJECTIFS POURSUIVIS CONCERNANT L'INTEGRATION DES SYSTEMES DE CLIMATISATION

Face au réchauffement climatique et au développement des systèmes de climatisation individuelle la ville a souhaité compléter le règlement afin d'assurer une meilleure intégration des dispositifs techniques.

Le règlement est donc complété par la disposition suivante dans les zones urbaines :

« Les systèmes de climatisation individuelle et de chauffage ne doivent pas être visible depuis l'espace public. L'installation d'un caisson permettant l'intégration architecturale du dispositif peut être imposée ».

LES OBJECTIFS POURSUIVIS CONCERNANT LA GESTION DES ESPACES EXTERIEURS

La densification de l'espace urbain pour mieux protéger limiter la consommation des espaces natures implique de poursuivre la construction de logements collectifs. Les récentes crises sanitaires, le réchauffement climatique et le mieux vivre ensemble en ville ont confirmés l'aspiration des habitants à disposer d'un espace extérieur.
Ainsi pour garder la qualité de vie en ville le règlement est complété pour imposer des espaces extérieurs Pour toutes les constructions neuves à usage de logements collectifs et pour l'hébergement collectif (résidence universitaire, résidence séniors…à l'exclusion des hôtels).
Complément apporté au règlement :
« Espaces extérieurs (jardin, balcon, loggia)
- Pour toutes les constructions neuves à usage de logements collectifs, chaque logement doit disposer au minimum d'un espace extérieur privatif (jardin, balcon, loggia…) :
- d'une surface minimale de 4m² avec profondeur minimale de 1,8m pour les types 1 et 2 ;
- d'une surface minimale de 6m² avec profondeur minimale de 1.8m à partir du type 3.
- Pour l'hébergement collectif (résidence universitaire, résidence séniors…à l'exclusion des hôtels)

Pour les constructions neuves d'une hauteur supérieure ou égale à rez-de-chaussée+2 étages courants l'accès à un espace extérieur privatif et/ou un espace extérieur commun est imposé (jardin, balcon, terrasse, loggia, …) pour chaque chambre et/ou logement.

La surface minimale de l'espace extérieur est de 3 m² pour chaque chambre et/ou logement. Cette surface peut être obtenue par différentes combinaisons entre espaces privatifs ou partagés : jardins, balcons, loggias, terrasses ».

LES OBJECTIFS POURSUIVIS CONCERNANT LES PROTECTIONS SOLAIRES

Dans le contexte global du réchauffement climatique l'objectif est d'imposer des dispositifs de protections pour mieux prendre en compte l'intensité de l'exposition des façades au rayonnement solaire. Il s'agit notamment d'utiliser des éléments fixes ou orientables produisant une ombre partielle et des éléments amovibles permettant une occultation totale des baies orientées du Sud à l'Ouest.
Dans cette perspective le règlement relatif aux façades est complété par paragraphe intitulé **« protections solaires »**

« Protections solaires

Pour toutes les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes les parties vitrées des façades orientées du Sud à l'Ouest doivent comporter des dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire (débords de toits, auvents, casquettes, contrevents, persiennes, brise-soleil… Ces dispositifs sont admis en dépassement des hauteurs et des volumétries maximales des constructions ».

LES OBJECTIFS POURSUIVIS CONCERNANT LES NICHES A OISEAUX

La ville souhaite préserver la biodiversité au sein de l'espace urbain en favorisant notamment la présence des oiseaux.

Le règlement est donc complété par la disposition suivante dans les zones UA, UC, UM et UP:
« Toute nouvelle construction doit intégrer dès sa conception des nichoirs à oiseaux. Pour les réhabilitations existantes, les nichoirs pourront être prévus dans les espaces extérieurs. Les nichoirs existants devront dans tous les cas être conservés ».

LES OBJECTIFS POURSUIVIS CONCERNANT LES TOITURES ET EMERGENCES

La ville souhaite préserver la qualité du paysage urbain notamment à travers la gestion des ouvertures.

Le règlement est donc complété par la disposition suivante dans les zones urbaines :

« Les châssis de toit doivent être encastrés sans présenter de saillie et implantés uniquement sur les façades moins exposées (sauf dispositifs existants) ».

❖ MODIFICATION DE L'ARTICLE 12 : NORMES DE STATIONNEMENT

RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE

Article R151-44 du code de l'urbanisme

Afin d'assurer le stationnement des véhicules motorisés ou des vélos hors des voies publiques, dans le respect des objectifs de diminution de déplacements motorisés, de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et de réduction de la consommation d'espace ainsi que de l'imperméabilisation des sols, le règlement peut prévoir des obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37 et dans les conditions du présent paragraphe. Ces obligations tiennent compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité.

Article R151-45 du code de l'urbanisme

Lorsque le règlement comporte des obligations de réalisation d'aires de stationnement, il peut :
1° En préciser le type ainsi que les principales caractéristiques ; 2° Minorer ces obligations pour les véhicules motorisés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement ; 3° Dans les conditions définies par la loi, fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans des secteurs qu'il délimite.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS

La présente modification conduit à modifier/compéter les règles de stationnement concernant :

- les dispositions générales ;
- les normes de stationnement automobile ;
- les normes de stationnement vélo.

❖ CONCERNANT LES DISPOSITIONS GENERALES

La ville chercher à limiter l'altération et la minéralisation des sols, notamment par la conception de l'aménagement visant à conserver au maximum des surfaces d'espaces libres, d'espaces végétalisés, d'espaces de pleine-terre, et si possible en continuité des sols non-artificialisés existant autour du site de projet.

Dans cette perspective, le règlement est complété par la disposition suivante :
« Dans le cadre de la lutte contre les îlots de chaleur, le stationnement en pied d'immeuble doit être évité, sauf impossibilité technique dûment justifiée dans une bande de 5 mètres sur tout le pourtour du bâtiment ».

❖ CONCERNANT LES NORMES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE

L'objectif est de réduire Les normes de stationnement automobile dans les corridors des transports collectifs structurants. Le règlement est complété dans ce sens pour exiger 1 place maximum dans un périmètre de 300 m défini de part et d'autre de la ligne 1 du tramway et des lignes structurantes de transports en commun (TC).

Par ailleurs le tableau des types d'habitat soumis aux normes de stationnement est complété par la catégorie -Co-living, résidence jeunes actifs et résidence étudiante non gérées – pour laquelle il est demandé 1 place minimum pour 3 logements

Tableau des normes de stationnement automobile après modification

TYPE	NORMES
Habitation	1 place minimum par logement 1 place maximum dans un périmètre de 300 m défini autour des arrêts existants ou projetés de la ligne 1 du tramway et des lignes structurantes de TC
Hébergement hôtelier	1 place minimum pour 6 chambres 1 place maximum dans un périmètre de 300 m défini autour des arrêts existants ou projetés de la ligne 1 du tramway et des lignes structurantes de TC
	~~1 emplacement car au-delà de 50 chambres en dehors du domaine public (à supprimer)~~
Résidence universitaire ; EHPAD (cf annexe)	1 place pour 3 chambres 1 place maximum dans un périmètre de 300 m défini autour des arrêts existants ou projetés de la ligne 1 du tramway et des lignes structurantes de TC
Co-living, résidence jeunes actifs et résidence étudiante non gérées	1 place minimum pour 3 logements 1 place maximum dans un périmètre de 300 m défini autour des arrêts existants ou projetés de la ligne 1 du tramway et des lignes structurantes de TC
Résidence séniors	1 place pour 2 logements 1 place maximum dans un périmètre de 300 m défini autour des arrêts existants ou projetés de la ligne 1 du tramway et des lignes structurantes de TC
Bureaux	1 place minimum pour 80 m² 1 place maximum pour 30 m²
Commerce	* pas de place en dessous de 300m² * 1 place pour 40 m² entre 300m² et 1000m² * au-delà de 1000m² : 1 place pour 30 m² * une zone de livraison à partir de 300 m² en dehors du domaine public Lorsqu'un commerce est composé de plusieurs cellules, les normes s'appliquent sur la totalité des superficies des cellules en exonérant la première tranche de 300m².
Artisanat	* 1 place pour 100 m²
Industrie	* 1 place pour 60 m² jusqu'à 400 m² 30% de la SP au-delà de 400 m²
Entrepôt	* 1 place pour 200 m² avec la réalisation d'une place minimum

	* 1 place de livraison minimum en fonction de la nature de l'activité.
Services publics ou d'intérêt collectif	Non réglementé

❖ CONCERNANT LES NORMES DE STATIONNEMENT VELO

La ville souhaite à la fois privilégier la rénovation ou la transformation des constructions plutôt que leur démolition et renforcer la ville cyclable. Toutefois les normes de stationnement vélo ne doivent pas faire obstacle aux opérations de réhabilitation. Dans cette perspective, le règlement est complété par la disposition suivante :

« En cas de réhabilitation et ou extension d'un bâtiment de logements collectifs existant ou de locaux d'activités, des normes inférieures de stationnement peuvent être admises sous réserve de justification d'une impossibilité fonctionnelle ».

Rappel des normes de stationnement vélo

TYPE	SURFACE DE PLANCHER	
Logements collectifs neufs	5%	Pour toute opération de plus de 2 logements, une surface minimale de 10 m² devra être prévue dans un local sécurisé et accessible. Pour les opérations de plus de 10 logements, des emplacements pour les vélos spéciaux devront être prévus, à raison d'une place par tranche de 10 logements. Cette règle de surface s'applique en complément des 5 % exigés.
Logements collectifs réhabilités	3% minimum (1)	Pour toute opération de plus de 2 logements, un local sécurisé et accessible de 10 m² minimum.
Commerces, bureaux neufs	En cas de présence de plusieurs destinations dans un même immeuble (commerce ou bureaux au RDC et logements aux étages…), le local sécurisé peut être commun à l'ensemble de l'immeuble.	Pour l'accueil des salariés des commerces, un local sécurisé et accessible de 10m² minimum (hors local poubelle). Pour l'accueil des salariés des bureaux, un local sécurisé et accessible de 3% de la surface de plancher avec un minimum de 10m² (hors local poubelle). Pour l'accueil des clients : • Pour les ensembles commerciaux et les bureaux accueillant du public nécessitant moins de 40 places de stationnement automobile : 10% de la capacité du parc de stationnement, avec 2 places minimum. • Pour les ensembles commerciaux et les bureaux accueillant du public nécessitant plus de 40 places de stationnement automobile : 10% de la capacité du parc de stationnement, avec 10 places minimum au-delà d'une capacité de 100 places pour les automobiles.
Commerces, bureaux réhabilités	1,5% minimum (1)	
Logements étudiants	7% avec 1 place minimum par logement	Le dispositif de stationnement devra être prévu dans un local sécurisé et accessible.

Hôtels, hébergements divers	3% (5% pour les hôtels) minimum	Le dispositif de stationnement devra être prévu dans un local sécurisé et accessible.
Artisanat, industrie	1,5% minimum (2)	Pour les salariés, un local sécurisé et accessible de 10m² minimum (hors local poubelle)

❖ **MODIFICATION DE L'ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

L'article 13 est complété pour lutter contre les îlots de chaleur, limiter l'imperméabilisation des sols et mieux protéger les arbres.

COMPLEMENT CONCERNANT LES DISPOSITIONS GENERALES

Le règlement est complété par la dispositions suivante ; « Afin de lutter contre le phénomène des îlots de chaleur urbains, le revêtement des espaces extérieurs privilégie les tons clairs caractérisés par un albédo élevé ».

COMPLEMENT CONCERNANT L'IMPERMEABILISATION DES SOLS ET LES ESPACE DE PLEINE TERRE

La règle est renforcée pour limiter l'imperméabilisation des sols

Règle avant modification

Une partie des aires de stationnement pourra être traitée avec des matériaux perméables

Règle après modification

En cas de réaménagement d'une aire de stationnement existante ou de création d'une nouvelle aire, les revêtements des places devront être traités par des matériaux perméables hors espaces de circulation.

COMPLEMENT CONCERNANT LA PROTECTION DES PLANTATIONS EXISTANTES

Le règlement est complété pour mieux protéger les arbres en définissant en généralisant et en élargissant le périmètre perméable autour de ces derniers.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS		
	REGLEMENT AVANT MODIFICATION	**REGLEMENT APRES MODIFICATION**
Toute zone	13.1.3 PLANTATIONS Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou le cas échéant restituées. Lorsqu'elles sont situées sur la même unité foncière qu'un élément bâti protégé au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, une attention particulière doit être accordée aux essences et compositions paysagères participant de la qualité patrimoniale du bâti protégé. Elles devront alors être maintenues et éventuellement remplacées dans des caractéristiques équivalentes n'affectant pas la valeur patrimoniale de l'élément protégé.	13.1.3 PLANTATIONS Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou le cas échéant ~~restituées~~ compensées. Un périmètre perméable suffisant autour de l'arbre (+3mètres de part et d'autre du houpier) est à respecter afin d'assurer sa pérennité et son développement. Une attention particulière doit être apportée à la préservation des arbres lors des phases de travaux. Les plantations existantes. Lorsqu'elles sont situées sur la même unité foncière qu'un élément bâti protégé au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, une attention particulière doit être accordée aux essences et compositions paysagères participant de la qualité patrimoniale du bâti

		protégé. Elles devront alors être maintenues et éventuellement remplacées dans des caractéristiques équivalentes n'affectant pas la valeur patrimoniale de l'élément protégé.

L'élargissement du périmètre de protection des arbres s'applique également aux éléments protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS		
	REGLEMENT AVANT MODIFICATION	**REGLEMENT APRES MODIFICATION**
Toute zone	**13.3 Éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme** **13.3.2 ARBRE ISOLE REMARQUABLE, GROUPEMENT D'ARBRES ET ARBRES D'ALIGNEMENT REMARQUABLES** L'abattage d'un arbre remarquable est interdit sauf en cas de risque sanitaire ou pour assurer la sécurité des biens et des personnes. Un périmètre perméable suffisant autour de l'arbre est à respecter afin d'assurer sa pérennité et son développement (cf.annexe). .	**13.3 Éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme** **13.3.2 ARBRE ISOLE REMARQUABLE, GROUPEMENT D'ARBRES ET ARBRES D'ALIGNEMENT REMARQUABLES** L'abattage d'un arbre remarquable est interdit sauf en cas de risque sanitaire ou pour assurer la sécurité des biens et des personnes. Un périmètre perméable suffisant autour de l'arbre est à respecter afin d'assurer sa pérennité et son développement (+3mètres de part et d'autre du houpier). Une attention particulière doit être apportée à la préservation des arbres lors des phases de travaux (cf. annexe). .

2. MODIFIER L'OAP DE L'AVENUE MAGINOT ET AFFINER LES DISPOSITIFS REGLEMENTAIRES

LES NOUVEAUX PARAMETRES DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE L'AVENUE MAGINOT

La ville de Tours a diligenté une étude urbaine pendant un an sur l'axe Maginot. Cette étude a été concertée avec les citoyens de Tours afin de leur soumettre les différentes orientations et de recueillir leurs expertises d'usage.

Il est ressorti de cette étude urbaine de nouveaux principes d'implantation, une modification des hauteurs, la création de nouveaux espaces verts publics, une programmation mixte mélangeant des rdc actifs et du logement.

Les objectifs de la modification sont de poursuivre le renouvellement urbain de l'axe Maginot en redéfinissant ou approfondissant les paramètres de ce renouvellement. Ainsi les objectifs et les principes ont évolués pour les raisons suivantes :

- Éviter la création d'un corridor le long de l'avenue : en séquençant l'avenue, en renforçant les liens physiques et visuels avec les quartiers environnants
- Faire de l'avenue Maginot une destination et favoriser la ville du quart d'heure : il s'agit donc d'une part d'élargir et de requalifier l'espace public au profit de la multimodalité et du végétal, en créant des nouvelles places, en requalifiant les places existantes et en renforçant les cheminements doux. D'autres part, il s'agit de favoriser la mixité des fonctions, notamment en créant des rez-de-chaussée actifs
- Prendre en compte davantage les formes urbaines existantes en introduisant des gradations de densité
- Préserver davantage les espaces verts en cœur d'ilot
- Protéger le patrimoine (formes urbaines et/ou architecture) notamment dans le tissu faubourien entre la place de la Tranchée et la place Christ Roi

LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DU PLU

La prise en compte de l'évolution du projet de restructuration de l'avenue Maginot et de ses abords dans le PLU impacte quatre pièces du dossier : les orientations d'aménagement et de programmation, le plan des hauteurs, les servitudes de protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et les emplacements réservés.

a) MODIFICATION DE L'OAP D'AXE MAGINOT

RAPPEL DU CADRE GENERAL

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent les principes d'organisation des nouveaux secteurs de développement de la commune de Tours. Elles sont établies en application de l'article L. 151-7 du code de l'urbanisme en cohérence avec les orientations du PADD.

Elles énoncent le parti général d'aménagement et définissent des principes d'accès, d'insertion dans l'environnement et de composition des espaces non bâtis et bâtis à respecter.

PERIMETRE

Le périmètre de l'OAP a réduit :

- **Certains secteurs non amenés à évoluer ou qui sont déjà renouvelés sont retirés et notamment les quartiers d'habitat individuel aux abords du carrefour Archambault (ilot entre les rues du Mont Cassin, de Verdun et Fontaine Pottier, ilot entre les rues du pavillons, Dévildé et Fontaine Pottier, ilot entre les rues des Bordiers, de la Fosse Marine et av Maginot)**

- **D'autres, faisant l'objet d'une OAP spécifique, sont fondus dans l'OAP générale afin de créer une cohérence globale et de donner une vision d'ensemble du projet. Les objectifs d'aménagement de ces espaces sont ainsi revus (carrefour Archambault) ou complétés (Pinguet-Guindon) en vue d'une cohérence globale.**

MAILLAGE :

- **L'emprise de l'espace public est élargie (et traduite en emplacement réservé). Cet élargissement se traduit soit par un élargissement de l'emprise publique de l'axe soit par la création de places ou d'espaces verts publics en cœur d'ilot.**

TRAME PAYSAGERE :

- **Le principe d'espace vert à protéger est complété notamment dans certains cœurs d'ilots (entre la rue Fontaine Pottier et l'avenue, cœur d'ilot Pinguet-Guindon)**
- **Un principe d'espace vert à créer est ajouté notamment sur les espaces publics existants (place de la Tranchée, le carrefour Archambault), sur les futures places jardins et en cœur d'ilot des futures opérations.**

FORME URBAINE :

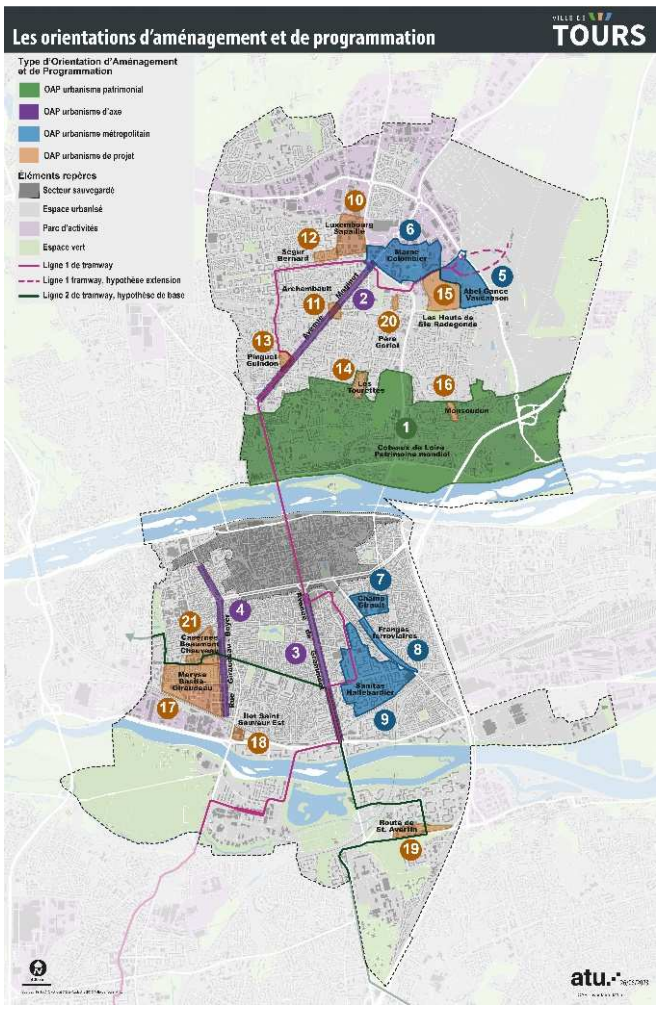
- **Un bâtiment à préserver est ajouté (couplé avec du L151-19) : la grange au droit de l'école publique Victor Hugo. D'autres constructions autour de Christ Roi font l'objet d'un nouveau principe de préservation des grandes caractéristiques architecturales**
- **Le principe de gabarit intéressant est étendu à d'autres constructions situées entre la place de la Tranchée et le Christ Roi.**
- **Un principe d'épannelage progressif est ajouté : les hauteurs s'abaissent au contact de l'habitat individuel en vue de mieux prendre en compte les formes urbaines existantes**

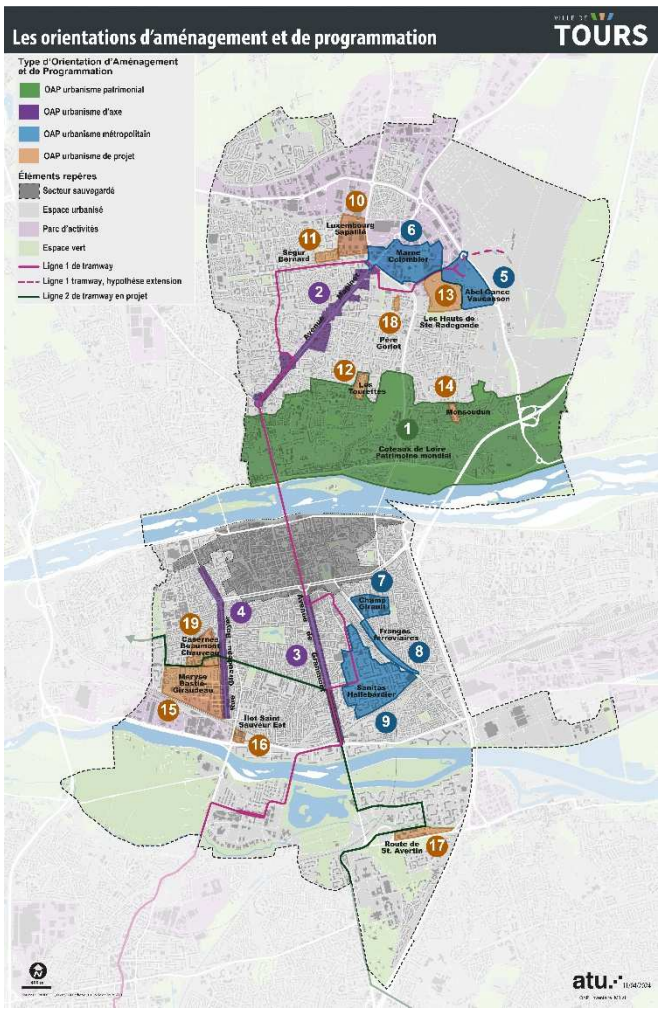
PROGRAMMATION :

- **Ajout d'un principe de rez-de-chaussée actif le long de l'avenue Maginot et aux abords des polarités existantes (Christ-Roi, place de la Tranchée, carrefour de la Marne) et futures places ou placette.**

La modification de l'OAP d'axe Maginot entraine la suppression des OAP Carrefour Archambault et Pinguet-Guidon (numérotés 11 et 13), qui sont intégrées dans le nouveau périmètre de l'OAP d'axe Maginot. Les numéros des OAP de projet sont décalés en conséquence à partir du numéro 11 :

Extrait de la liste des OAP avant modification	**Extrait de la liste des OAP après modification**
10 Luxembourg/Sapaillet	10 Luxembourg/Sapaillet
11 Carrefour Archambault	~~11 Carrefour Archambault~~
12 Ségur Bernard	11 Ségur Bernard
13 Pinguet-Guindon	~~13 Pinguet-Guindon~~
14 Les Tourettes	12 Les Tourettes
15 Les Hauts de Sainte Radegonde	13 Les Hauts de Sainte Radegonde
16 Montsoudun	14 Montsoudun
17 Maryse Bastié-parc d'activités Giraudeau	15 Maryse Bastié-parc d'activités Giraudeau
18 Saint-Sauveur	16 Saint-Sauveur
19 Route de Saint-Avertin	17 Route de Saint-Avertin
20 Père Goriot	18 Père Goriot
21 Casernes Beaumont-Chauveau	19 Casernes Beaumont-Chauveau

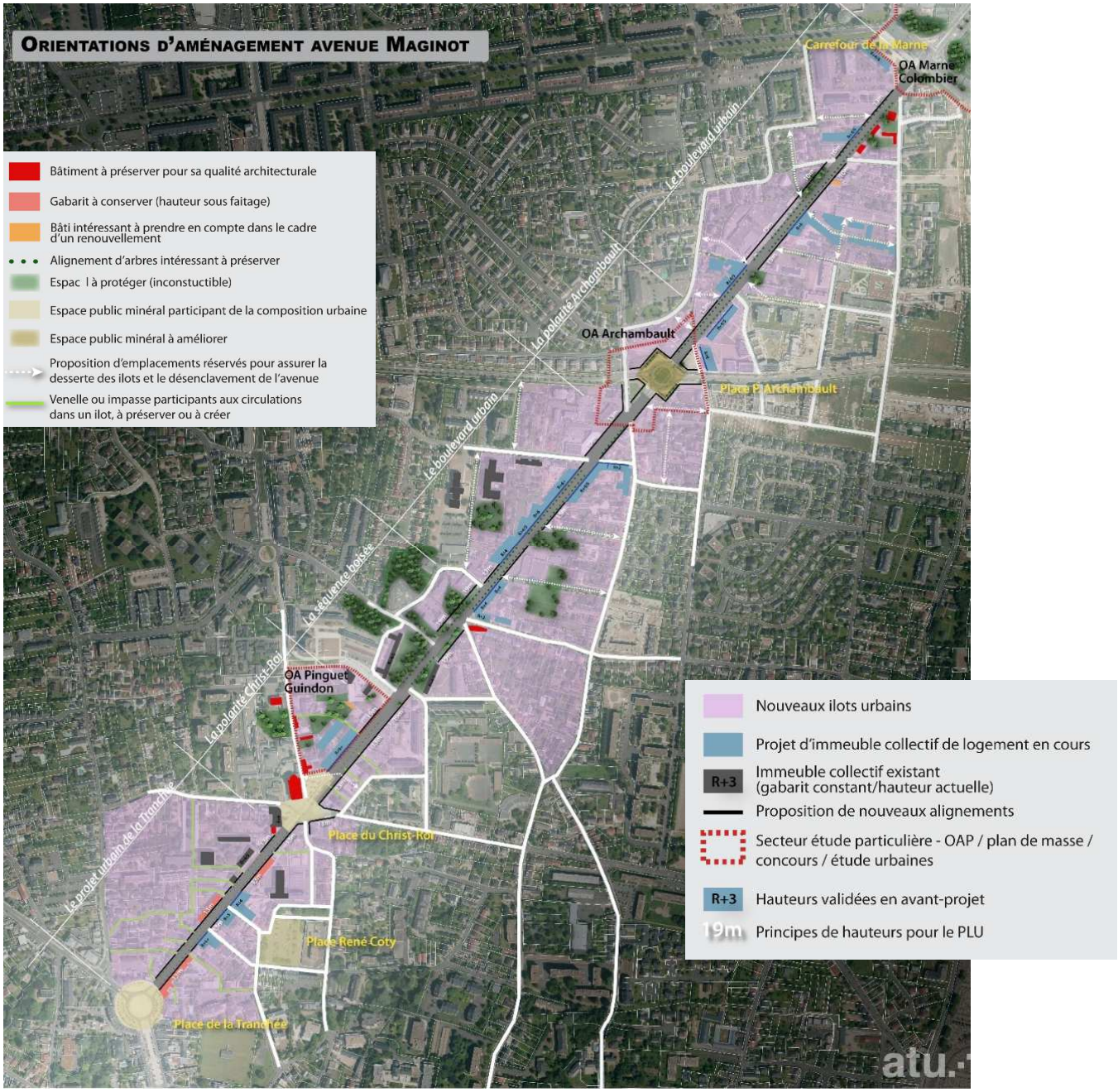




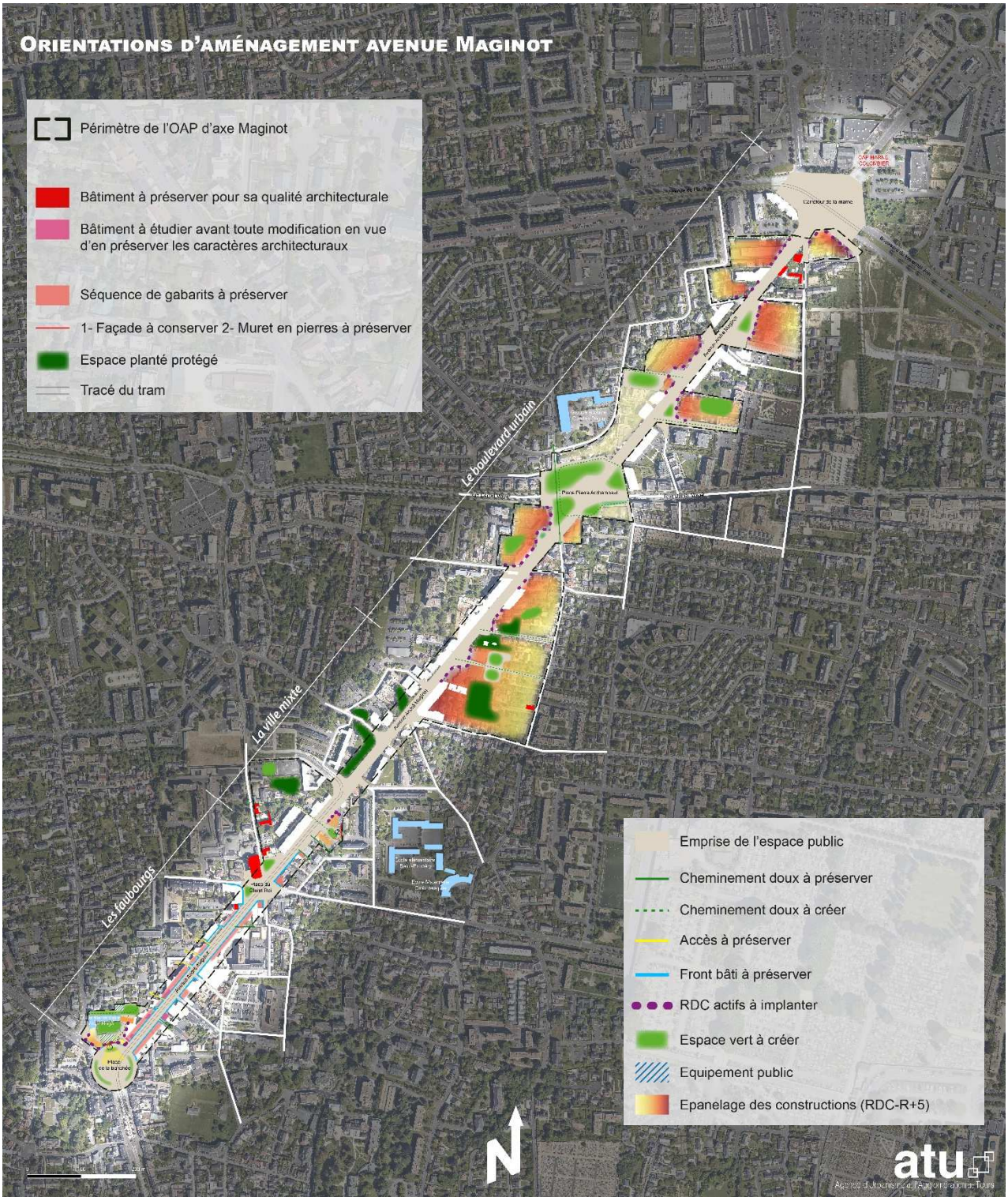
Secteurs d'OAP avant révision

Secteurs d'OAP après révision

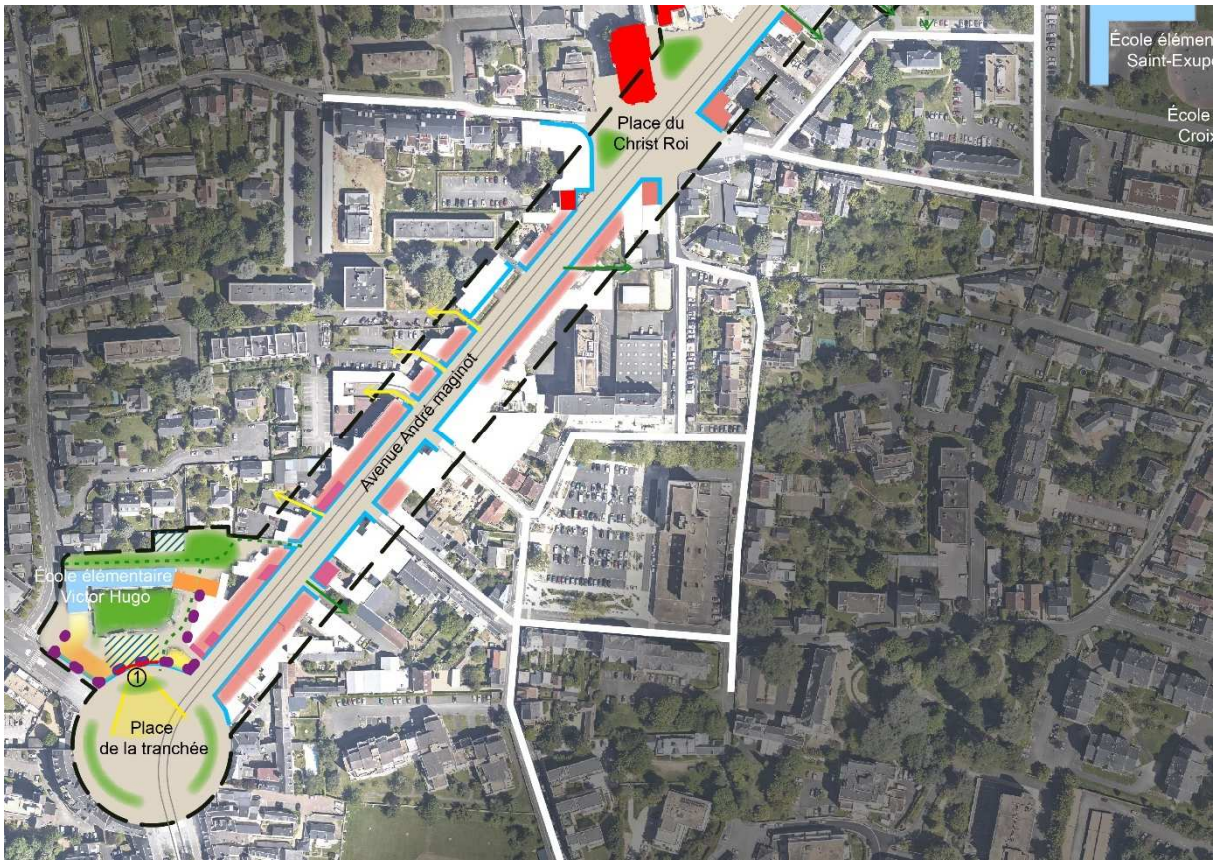
Orientations graphiques avant modification de l'OAP d'axe Maginot



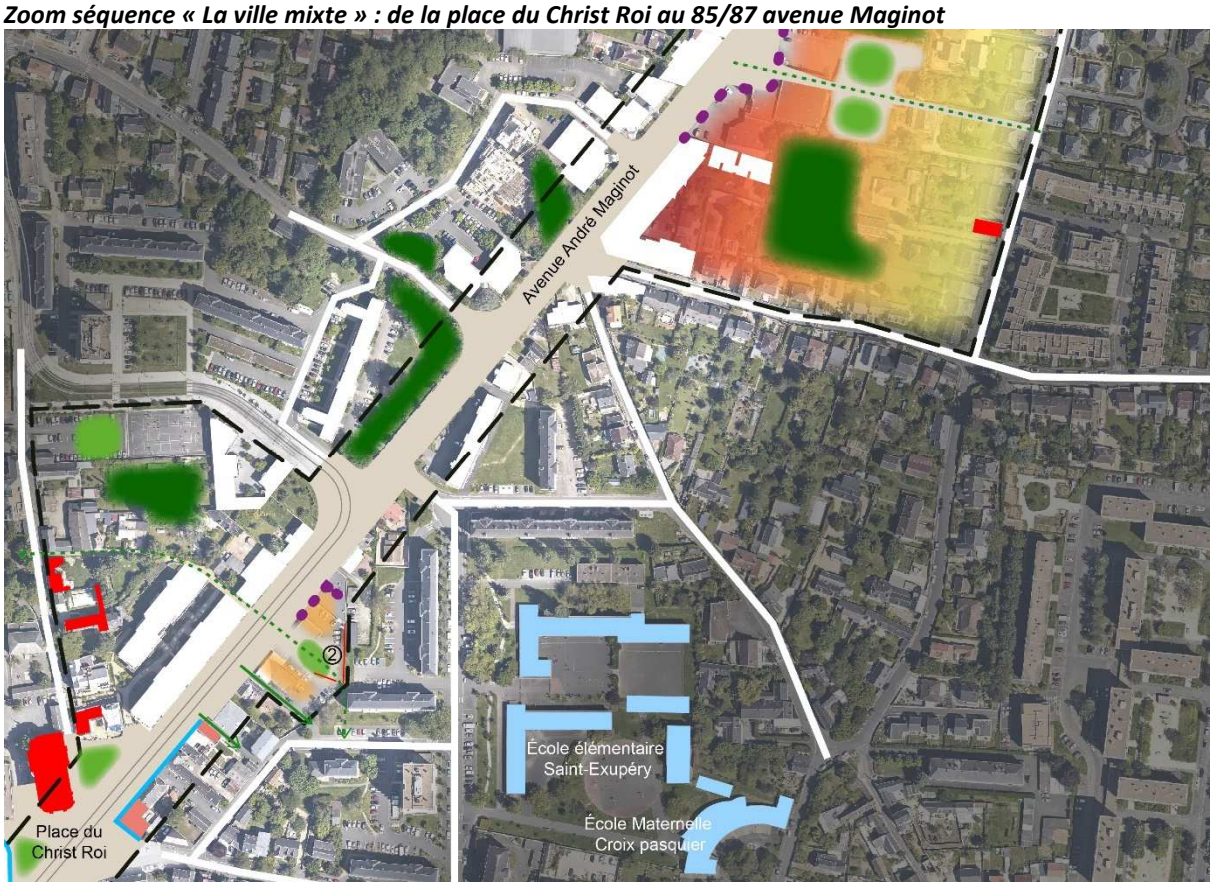
Orientations graphiques après modification de l'OAP d'axe Maginot



Zoom séquence « Les Faubourgs » : de la place de la tranchée à la place du Christ Roi

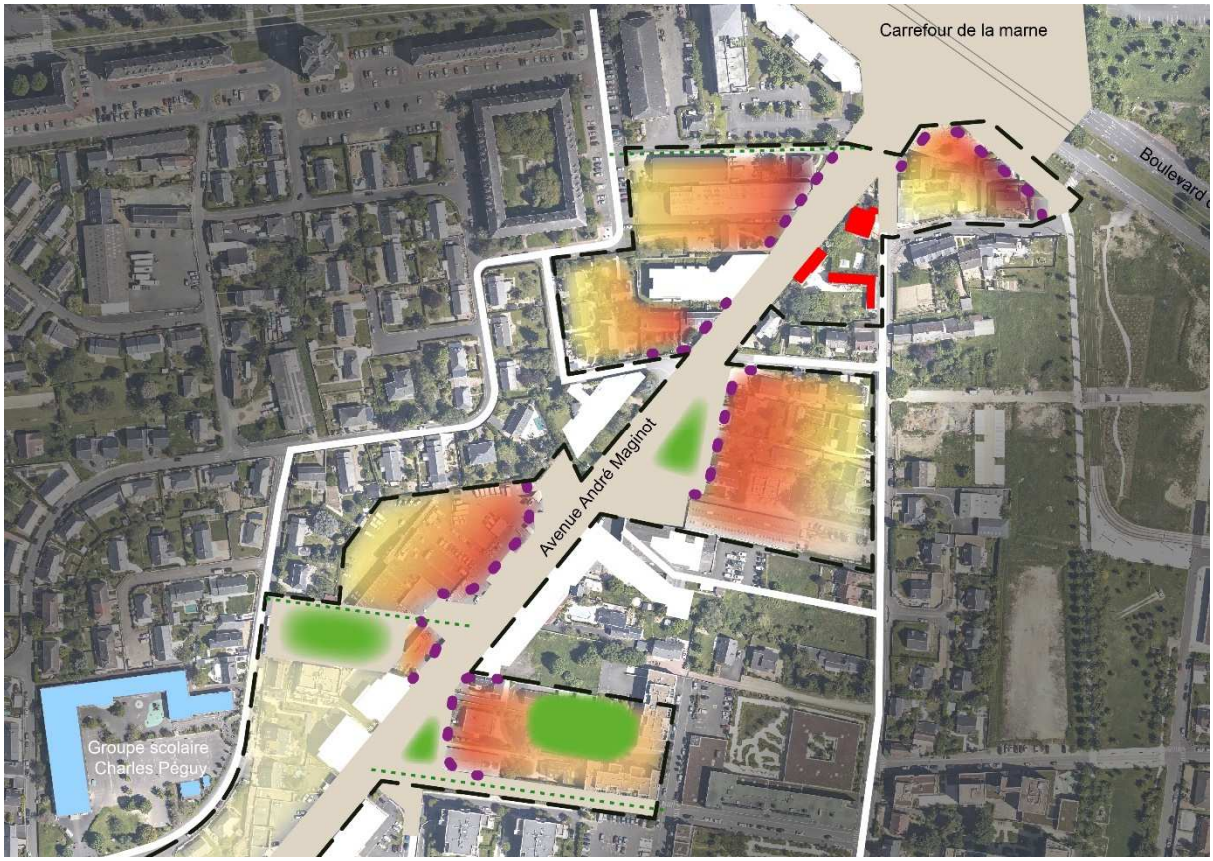


Zoom séquence « La ville mixte » : de la place du Christ Roi au 85/87 avenue Maginot



Zoom séquence « Le Boulevard urbain » : du 85/87 avenue Maginot à la place Pierre Archambault

Zoom séquence « Le Boulevard urbain » : de la place Pierre Archambault au carrefour de la Marne



b) MODIFICATION DU PLAN DES HAUTEURS

La prise en compte de l'évolution de certains paramètres du projet de restructuration de l'avenue Maginot amène à modifier les hauteurs à la hausse ou à la baisse sur certaines parties du site en fonction des sites et des enjeux d'aménagement.

La modification du plan des hauteurs concerne les 6 sites suivants :

Le haut de la tranchée : apaiser la place et mettre en œuvre le projet urbain concerté avec les habitants (réduction des hauteurs).

De la rue du Président Kennedy à la rue Valentin Hauy : apaiser l'avenue Maginot en diminuant les hauteurs.

De la rue Valentin Hauy à la place Pierre Archambault : permettre sur certains fonciers d'apporter de la densité en retrait de l'avenue pour la création de futurs espaces verts publics (traduction de l'étude urbaine).

Place Pierre Archambault : apaisement du carrefour existant afin de permettre sa future mutation et d'avoir un espace public réaménagé (réduction des hauteurs)

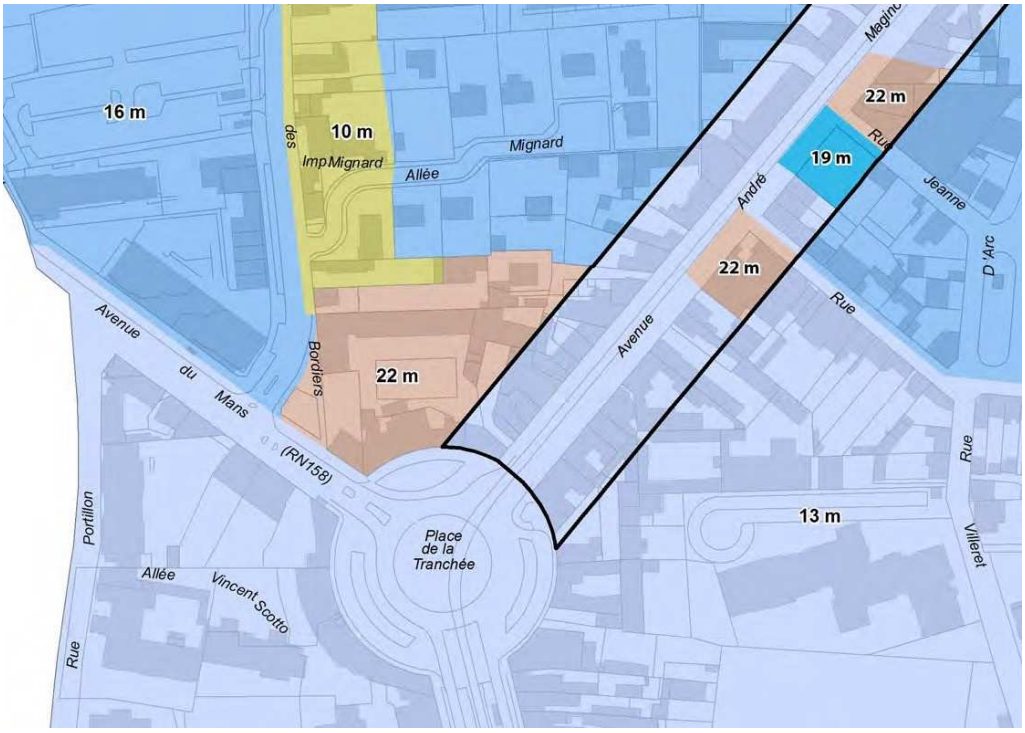
De la place Pierre Archambault à la rue Daguère : suite de l'apaisement du carrefour existant afin de permettre sa future mutation et réduction des hauteurs en rive gauche de l'axe pour prendre en compte les arrières. Dans la continuité de l'axe une densité plus importante est autorisée sur les parcelles en mutation afin de libérer des espaces de pleine terre et de créer des futurs espaces publics.

De la rue Daguère à la place de la Marne : permettre sur certains fonciers un apport de densité en retrait de l'avenue pour la création de futurs espaces verts publics (traduction de l'étude urbaine).

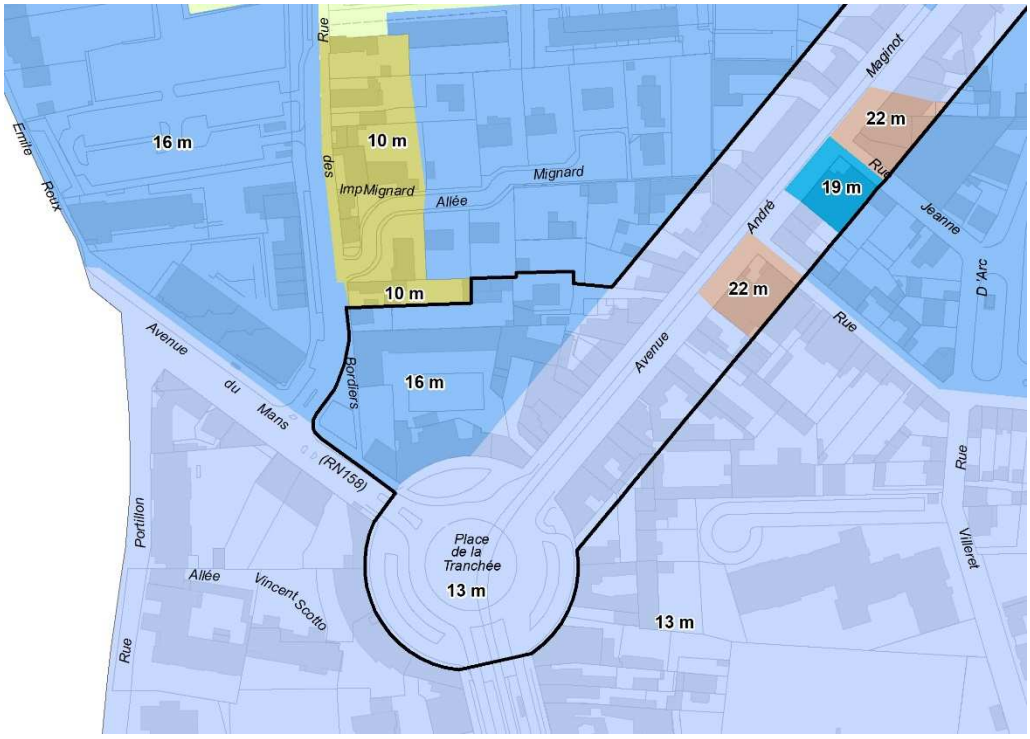
1. Place de la Tranchee

Les hauteurs maximales des constructions sont revues à la baisse en rive Nord de la place de la Tranchée. Elles passent de 22 à 16 m.

Plan des hauteurs avant modification



Plan des hauteurs après modification



Périmètre de l'OAP d'axe Maginot

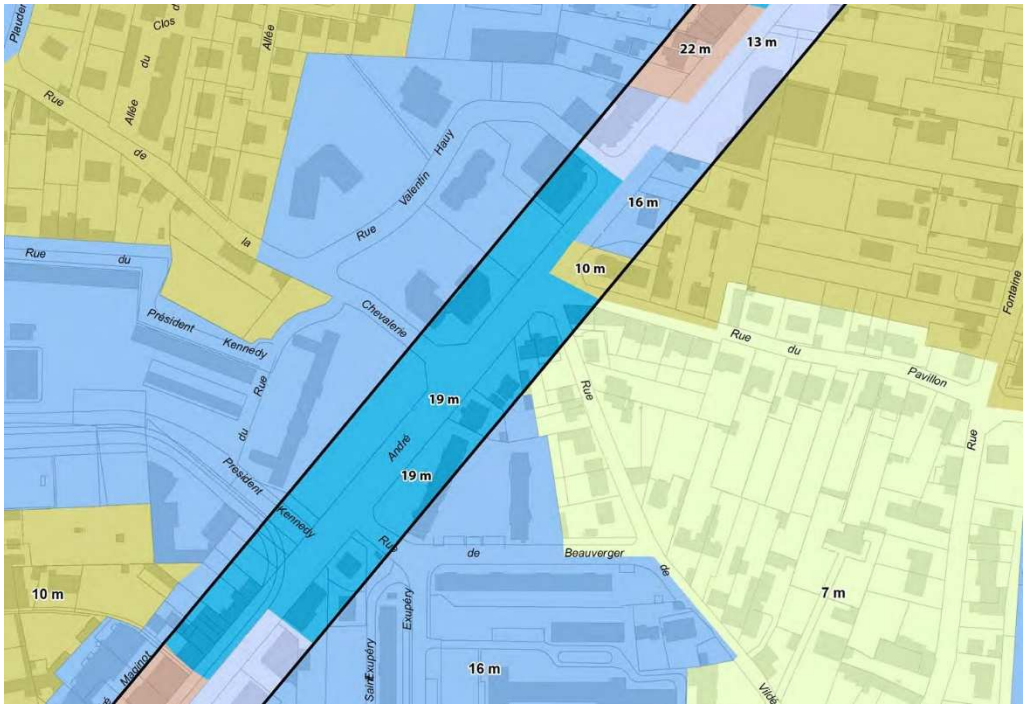
Hauteur

- 65 m
- 60 m
- 54 m
- 51 m
- 37 m
- 34 m
- 31 m
- 29 m
- 25 m
- 22 m
- 19 m
- 18 m
- 16 m
- 15 m
- 13 m
- 12 m
- 10 m
- 9 m
- 7 m
- 4 m
- art. 10 RU

2. De la rue du President Kennedy a la rue Valentin Hauy

Les hauteurs maximales des constructions sont revues à la baisse de part et d'autre de la voie. Elles passent de 19 à 13 m.

Plan des hauteurs avant modification

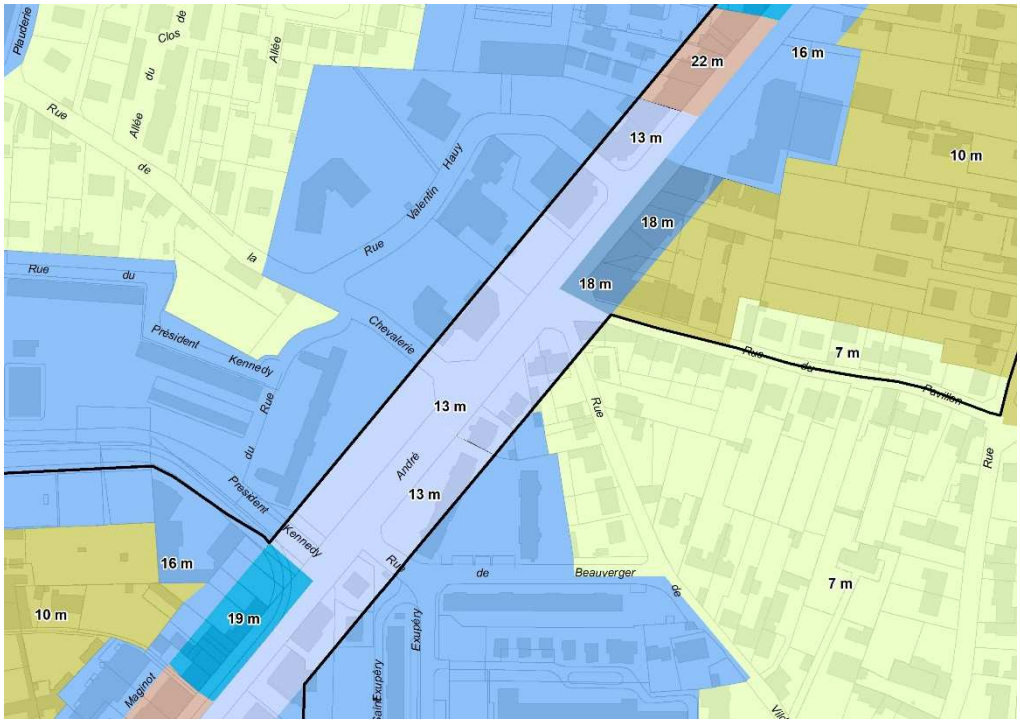


Périmètre de l'OAP d'axe Maginot

Hauteur

- 65 m
- 60 m
- 54 m
- 51 m
- 37 m
- 34 m
- 31 m
- 29 m
- 25 m
- 22 m
- 19 m
- 18 m
- 16 m
- 15 m
- 13 m
- 12 m
- 10 m
- 9 m
- 7 m
- 4 m
- art. 10 RU

Plan des hauteurs après modification



3. De la rue Valentin Hauy a la place Pierre Archambault

Les hauteurs maximales des constructions sont revues à la hausse en rive droite de la voie. Elles passent de 13 à 16 m et de 10 et 16 m à 18 m en fonction des sections.

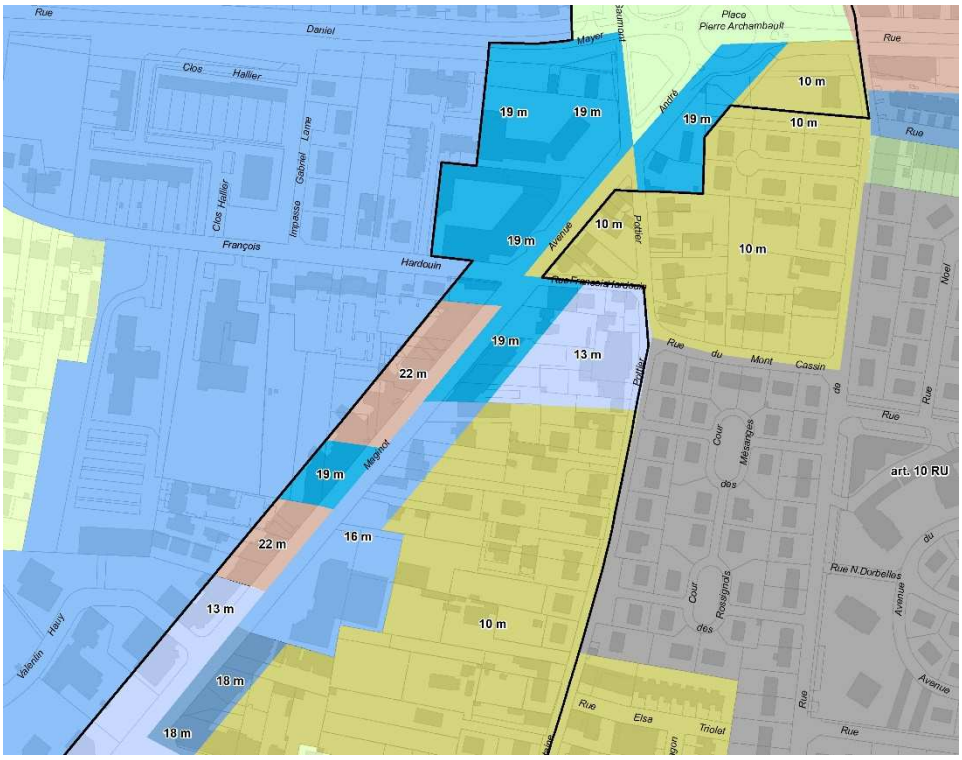
Plan des hauteurs avant modification

Périmètre de l'OAP d'axe Maginot

Hauteur

- 65 m
- 60 m
- 54 m
- 51 m
- 37 m
- 34 m
- 31 m
- 29 m
- 25 m
- 22 m
- 19 m
- 18 m
- 16 m
- 15 m
- 13 m
- 12 m
- 10 m
- 9 m
- 7 m
- 4 m
- art. 10 RU

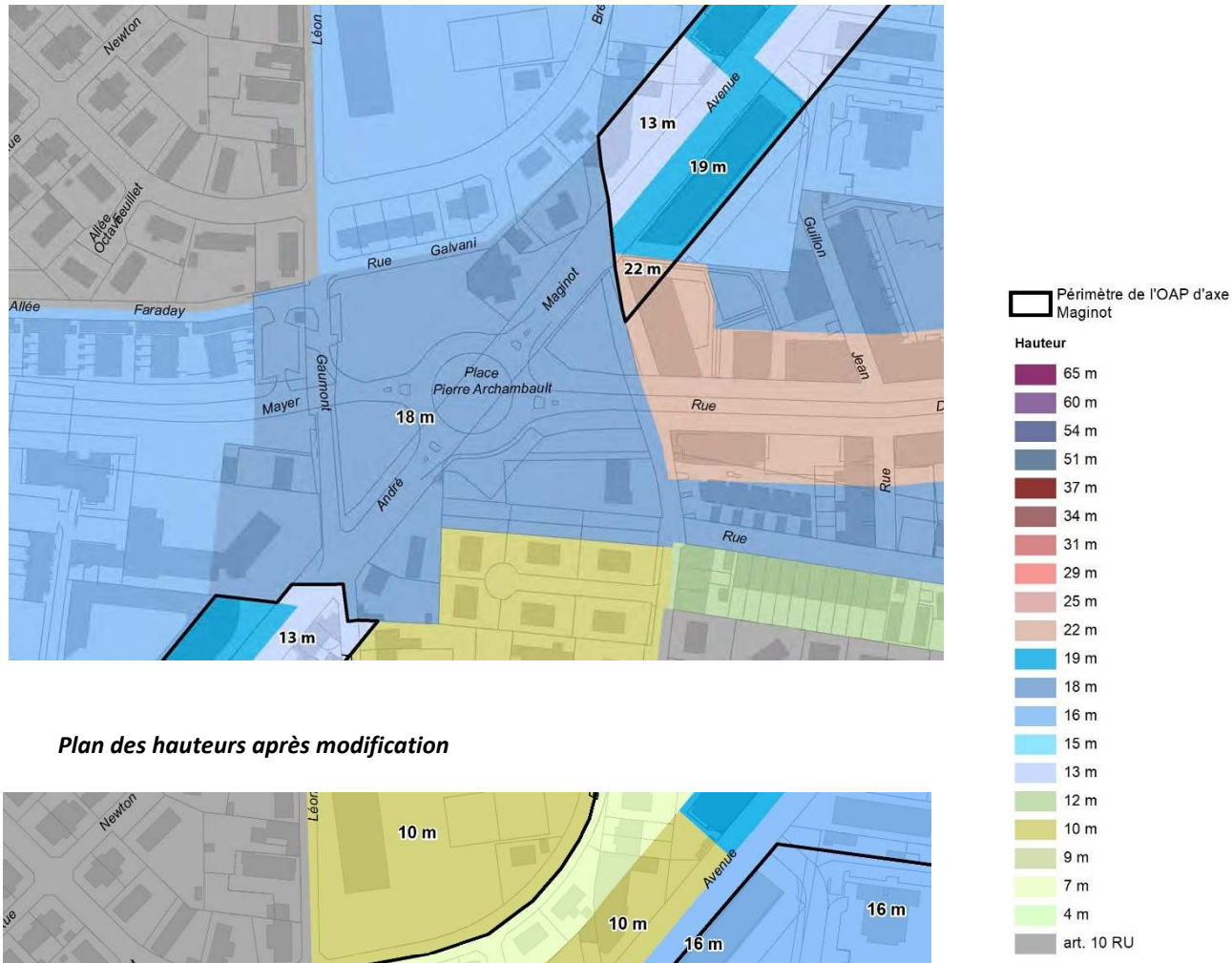
Plan des hauteurs après modification



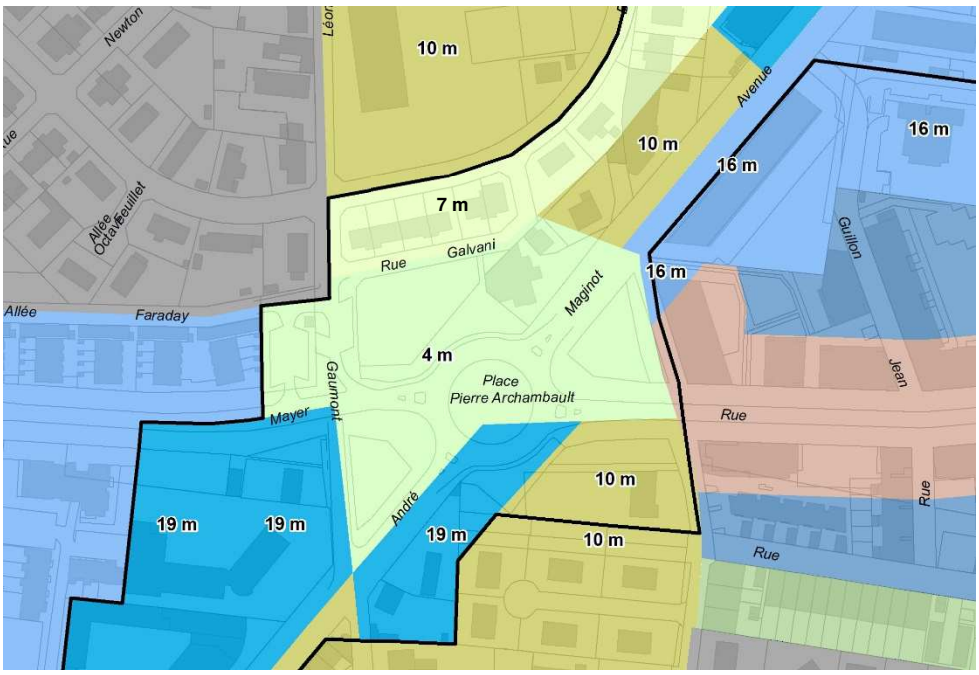
4. Place Pierre Archambault

Une grande partie des hauteurs maximales des constructions sont revues à la baisse en rive autour de la place Archambault dans la perspective d'un aménagement qualitatif des espaces publics. Elles passent de 18 à 7, 4 et 10 m en fonctions des sections.

Plan des hauteurs avant modification



Plan des hauteurs après modification



5. De la place Pierre Archambault a la rue Daguere

Les hauteurs maximales des constructions sont revues à la hausse notamment au Nord de la section. Elles passent de 10 à 19m en fonctions du parcellaire.

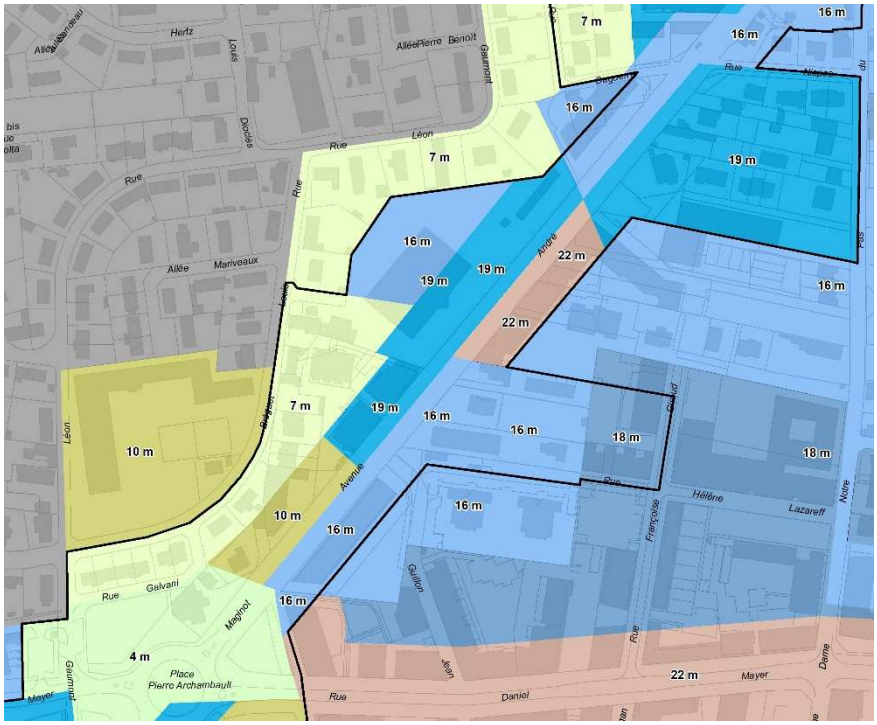
Plan des hauteurs avant modification

Périmètre de l'OAP d'axe Maginot

Hauteur

- 65 m
- 60 m
- 54 m
- 51 m
- 37 m
- 34 m
- 31 m
- 29 m
- 25 m
- 22 m
- 19 m
- 18 m
- 16 m
- 15 m
- 13 m
- 12 m
- 10 m
- 9 m
- 7 m
- 4 m
- art. 10 RU

Plan des hauteurs après modification

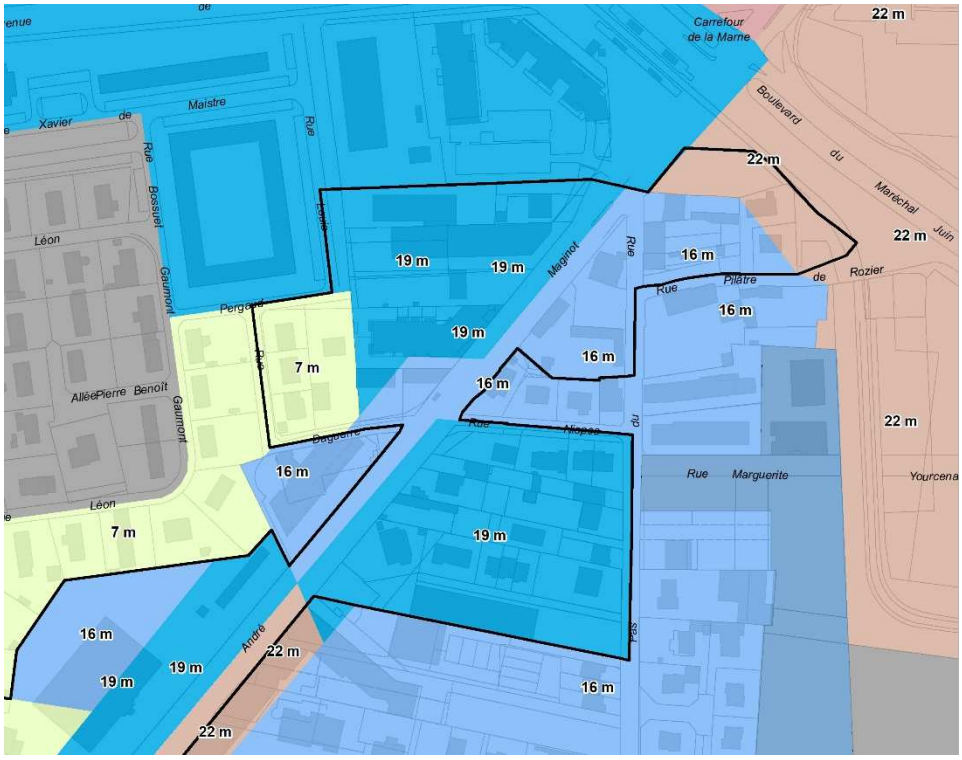


6. De la rue Daguere a la place de la Marne

Les hauteurs maximales des constructions sont revues à la hausse de part et d'autre de la voie. Elles passent de 10 et 13 m et de 10 et 16 m à 19 m en fonction des sections.

Plan des hauteurs avant modification

Plan des hauteurs après modification



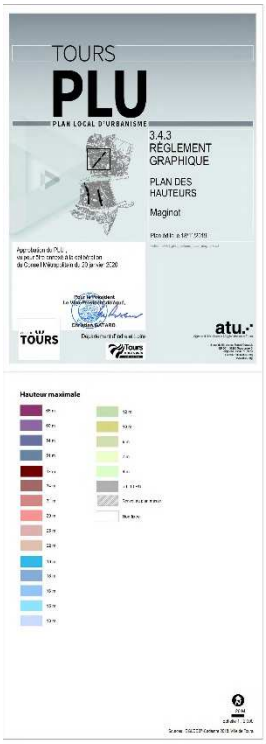
Périmètre de l'OAP d'axe Maginot

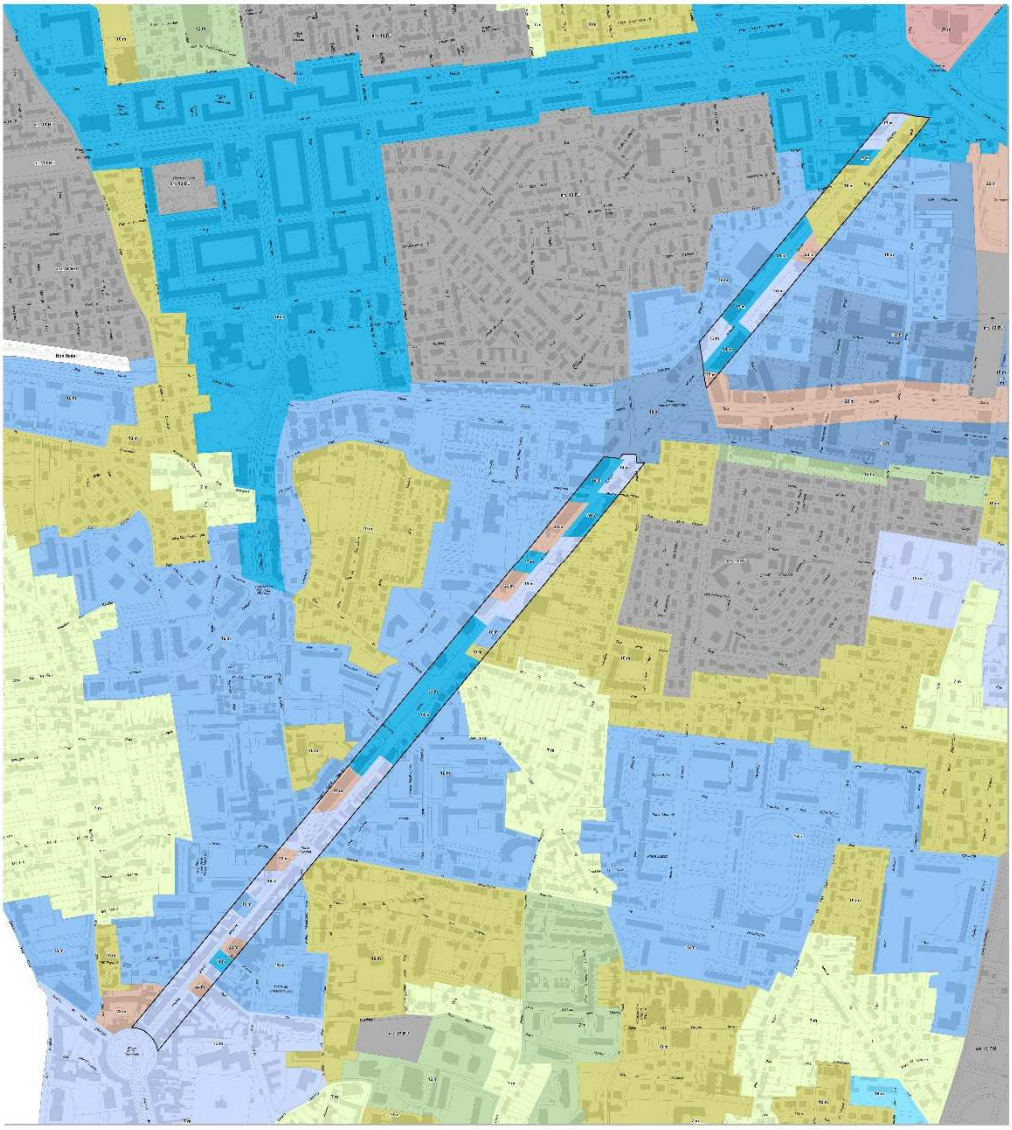
Hauteur

- 65 m
- 60 m
- 54 m
- 51 m
- 37 m
- 34 m
- 31 m
- 29 m
- 25 m
- 22 m
- 19 m
- 18 m
- 16 m
- 15 m
- 13 m
- 12 m
- 10 m
- 9 m
- 7 m
- 4 m
- art. 10 RU

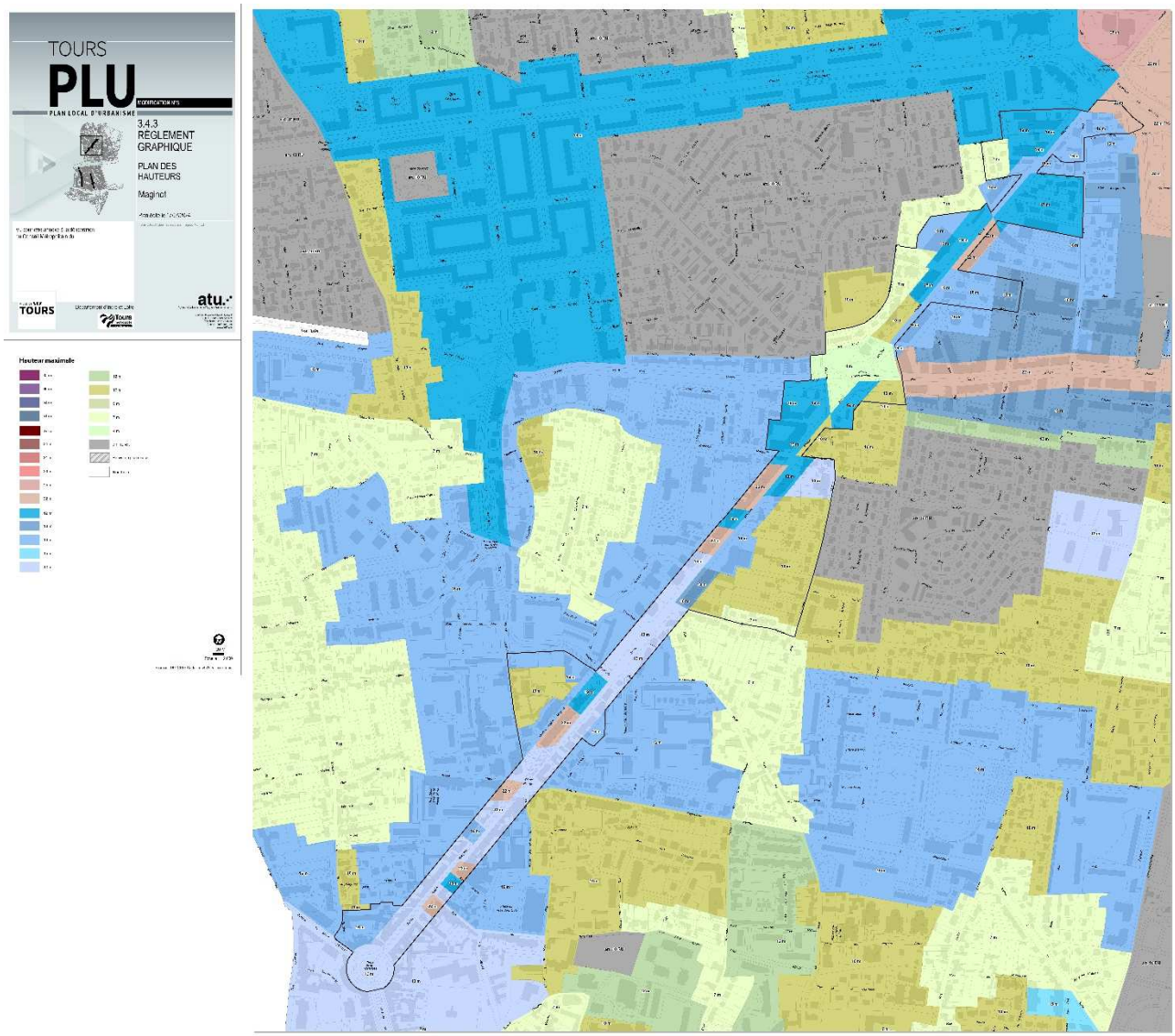
Évolution du règlement graphique pièce 3.4.3

Plan des hauteurs de l'Axe Maginot avant la modification N°3

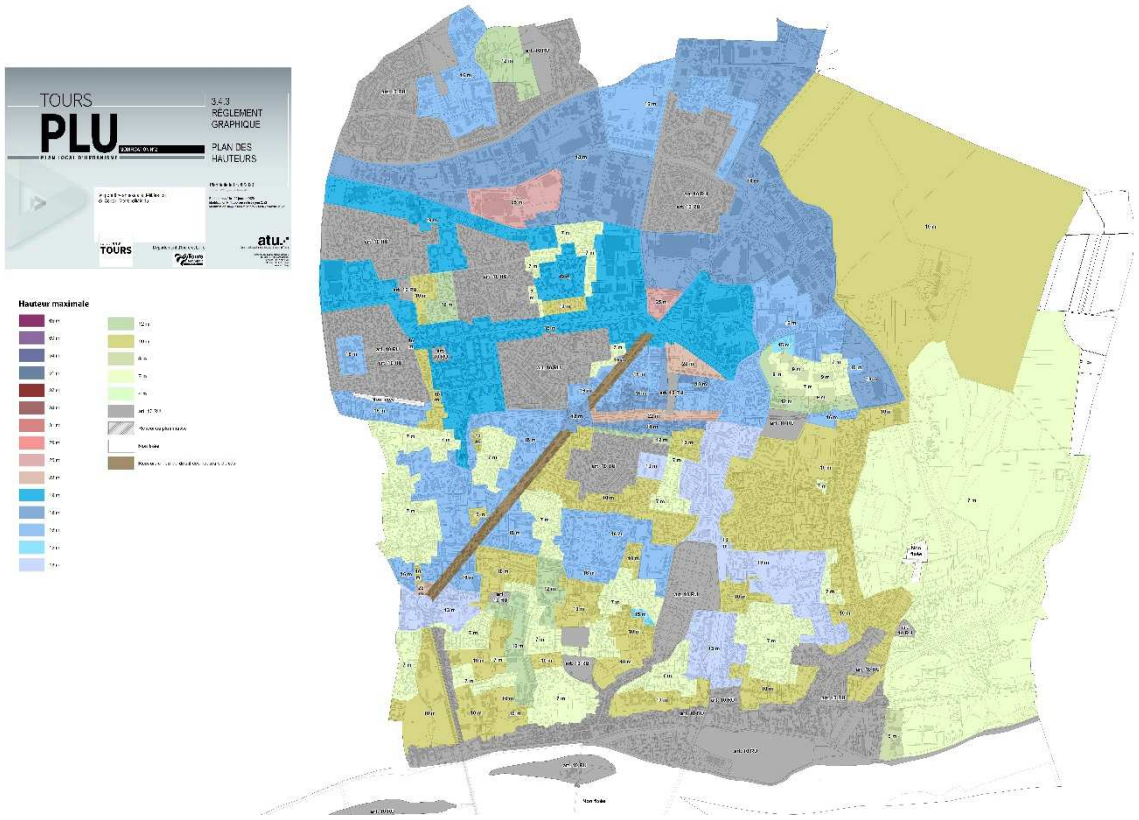




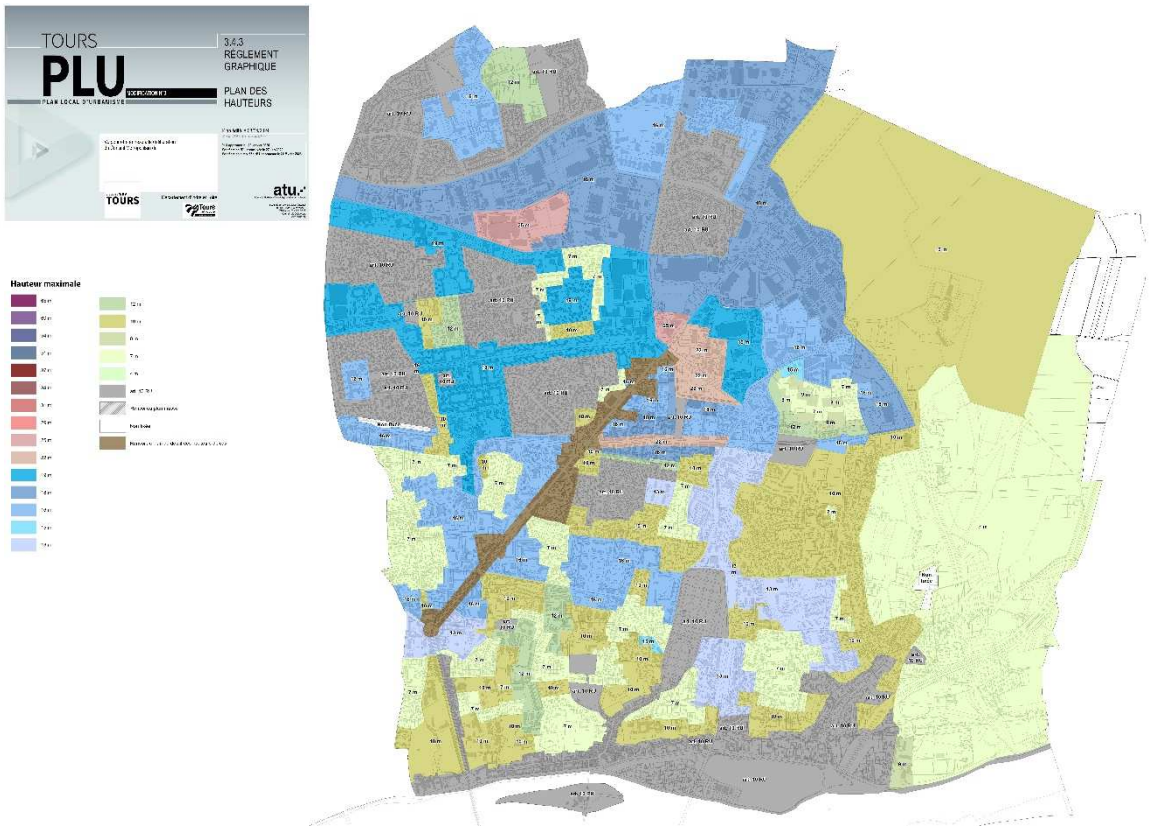
Plan des hauteurs de l'Axe Maginot de la modification N°3



Plan général des hauteurs avant la modification N°3 (Extrait Tours Nord)



Plan général des hauteurs après la modification N°3 (Extrait Tours Nord)



c) EXTENSION DU DISPOSITIF DE PROTECTION DU PATRIMOINE VEGETAL AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

RAPPEL :

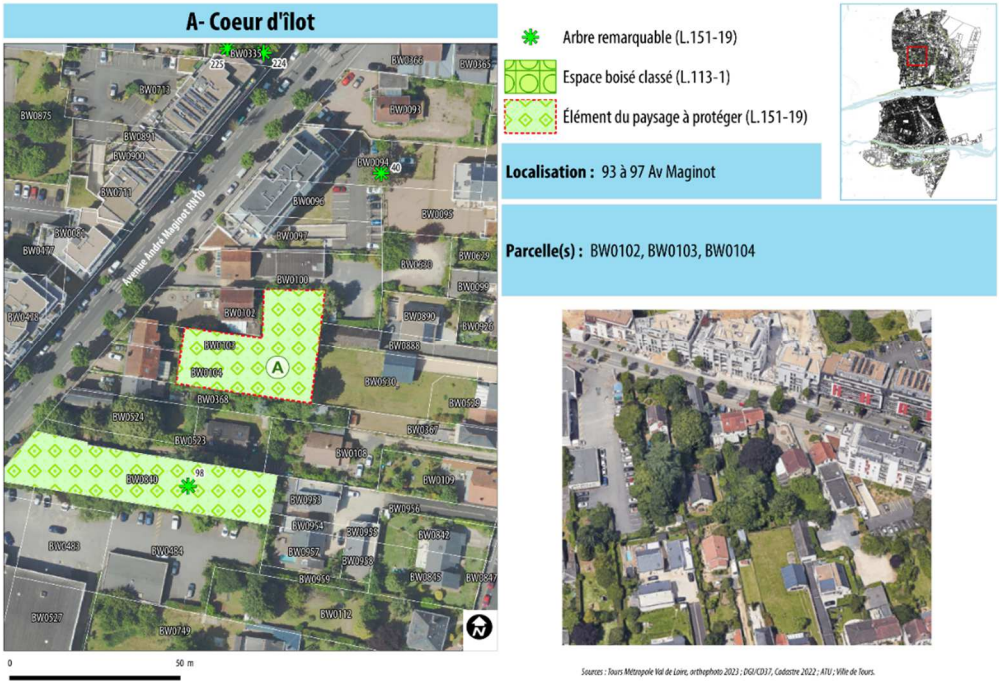
L'article L.151-19 du code de l'urbanisme prévoit que "le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration."

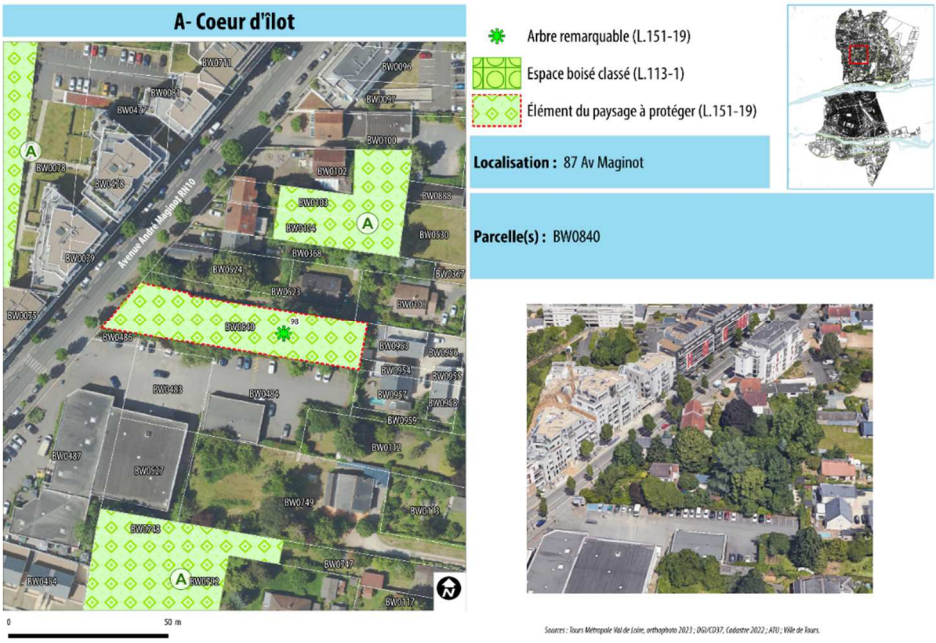
NOUVELLES PROTECTIONS DE 4 CŒURS D'ILOTS (A) ET D'UNE CLOTURE ET ACCOMPAGNEMENT VEGETAL (B)

Ces protections nouvelles s'inscrivent en complément du projet de restructuration de l'avenue Maginot et de ses abords. Elles visent à-renforcer la trame végétale à l'échelle de l'axe d'apporter des "respirations paysagères » en accompagnement d'un processus important de renouvellement urbain engagé.

Il s'agit également de renforcer les continuités de la trame végétale à grande échelle pour favoriser la biodiversité, en s'appuyant sur les espaces verts publics autant que sur les jardins privés, souvent en cœur d'îlots, et en variant les essences et les hauteurs de plantations afin de garantir leur pérennité. Ces actions permettent également de préserver des îlots de fraicheur dans un contexte de réchauffement climatique.

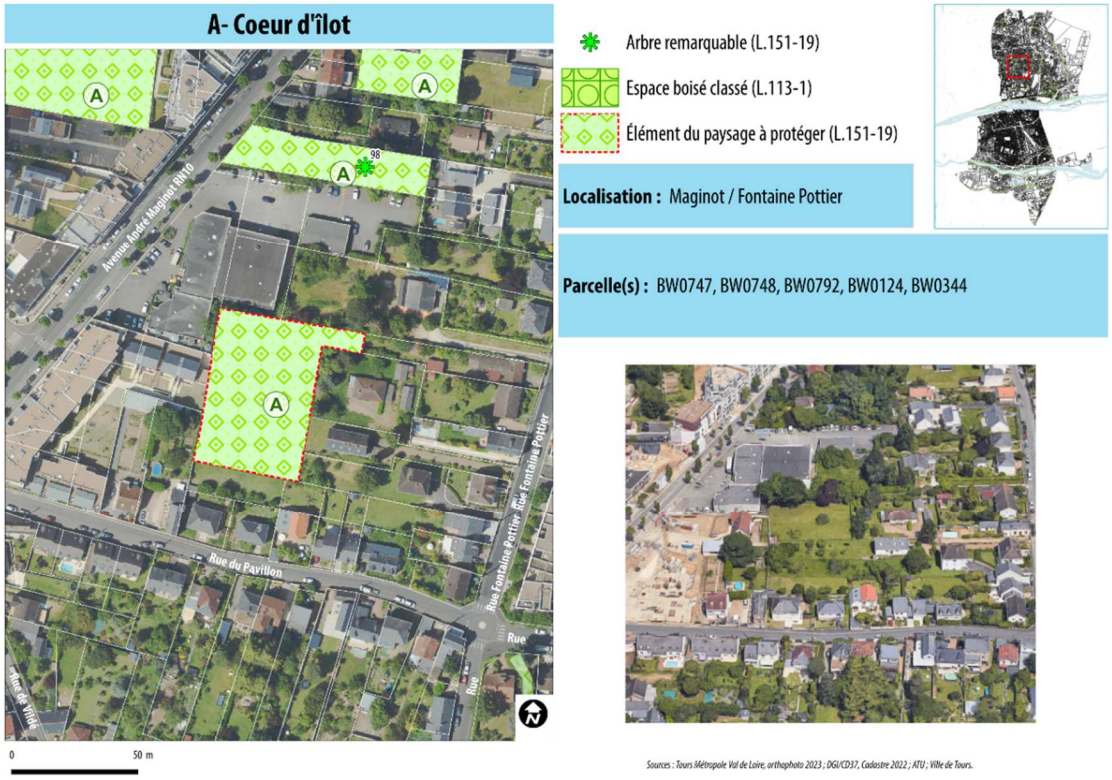
- **Cœur d'îlot 93 à 97 avenue Maginot (967 m²) et Cœur d'îlot 87 avenue Maginot (1184 m²)**





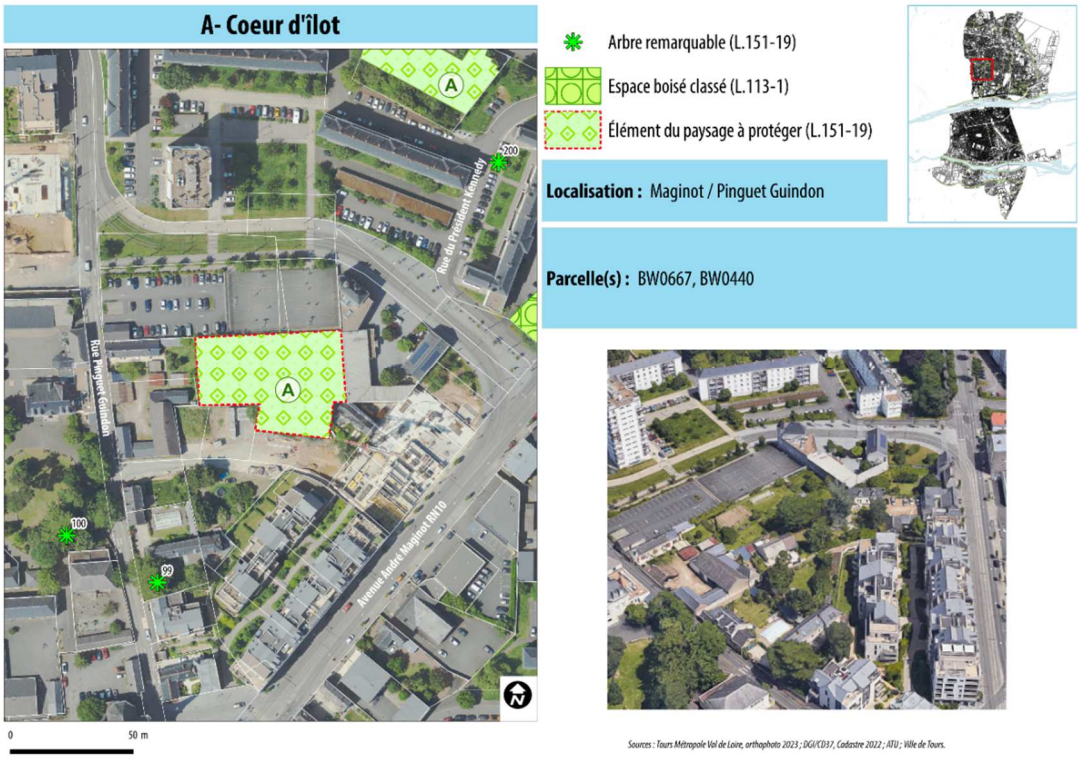
Il s'agit de deux espaces paysagers à caractère végétal qui s'inscrivent plus globalement dans une séquence bâtie caractérisée par une trame parcellaire ancienne en lanière. Leur préservation permet de préserver la cohérence de l'ensemble de l'îlot et de maintenir une trame végétale de qualité (constituant un îlot de fraicheur) dans un contexte de mutation des rives de l'avenue Maginot.

- **Cœur d'îlot avenue Maginot/rue Fontaine Pottier (2736 m²)**



Sa protection permet de maintenir l'intégrité d'un vaste cœur d'îlot positionné à l'articulation des rues du Pavillon, Fontaine Pottier et de l'avenue Maginot. Il participe de la trame paysagère du plateau en maintenant « une respiration végétale » en bordure d'un axe majeur en restructuration. Il permettra à terme la création d'un futur espace vert public.

- **Cœur d'îlot 87 avenue Maginot/rue Pinguet Guindon (2107 m²)**



Ce cœur d'îlot s'inscrit à la croisée de deux voies aux caractéristiques distinctes symbolisant deux époques :

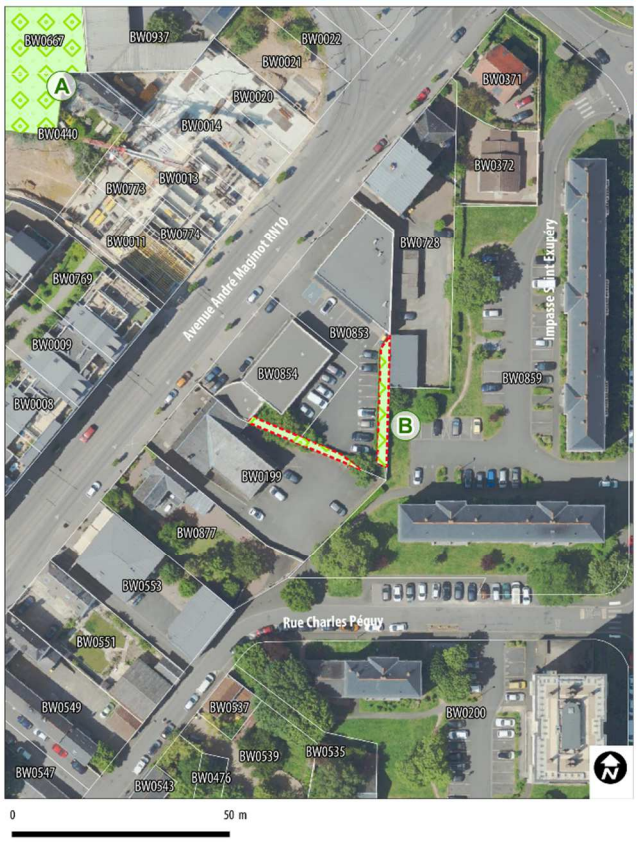
- l'avenue Maginot dont les opérations récentes créent un changement d'échelle en termes de gabarit et de hauteurs de construction et façonnent une nouvelle façade urbaine ;
- la rue Pinguet-Guindon marquée par son caractère patrimonial dans sa partie Sud (Maison de maitre, Manoir du Pilorget, église Christ-Roi, registre de murs de Clôture…).

Entre ces deux axes se dessine un cœur marqué par la présence d'une trame végétale importante (jardins existants) délimitée au Nord par du stationnement et une aire de jeux qu'il convient de préserver dans un contexte de mutation du tissu urbain.

- **Protection de clôture et accompagnement végétal (B) entre 65bis à 69 Av Maginot et la rue Charles Péguy**

Ce mur en pierre et son accompagnement végétal est très caractéristiques des clôtures anciennes de Tours Nord. Il constitue un marqueur identitaire dans des secteurs ayant connu de fortes mutations urbaines au cours des dernières décennies

B - Clôture et accompagnement végétal

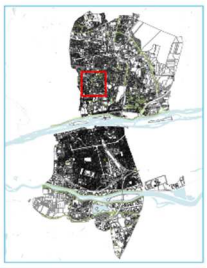


Arbre remarquable (L.151-19)

Espace boisé classé (L.113-1)

Élément du paysage à protéger (L.151-19)

Localisation : Entre le 65bis à 69 av Maginot et la rue Charles Péguy



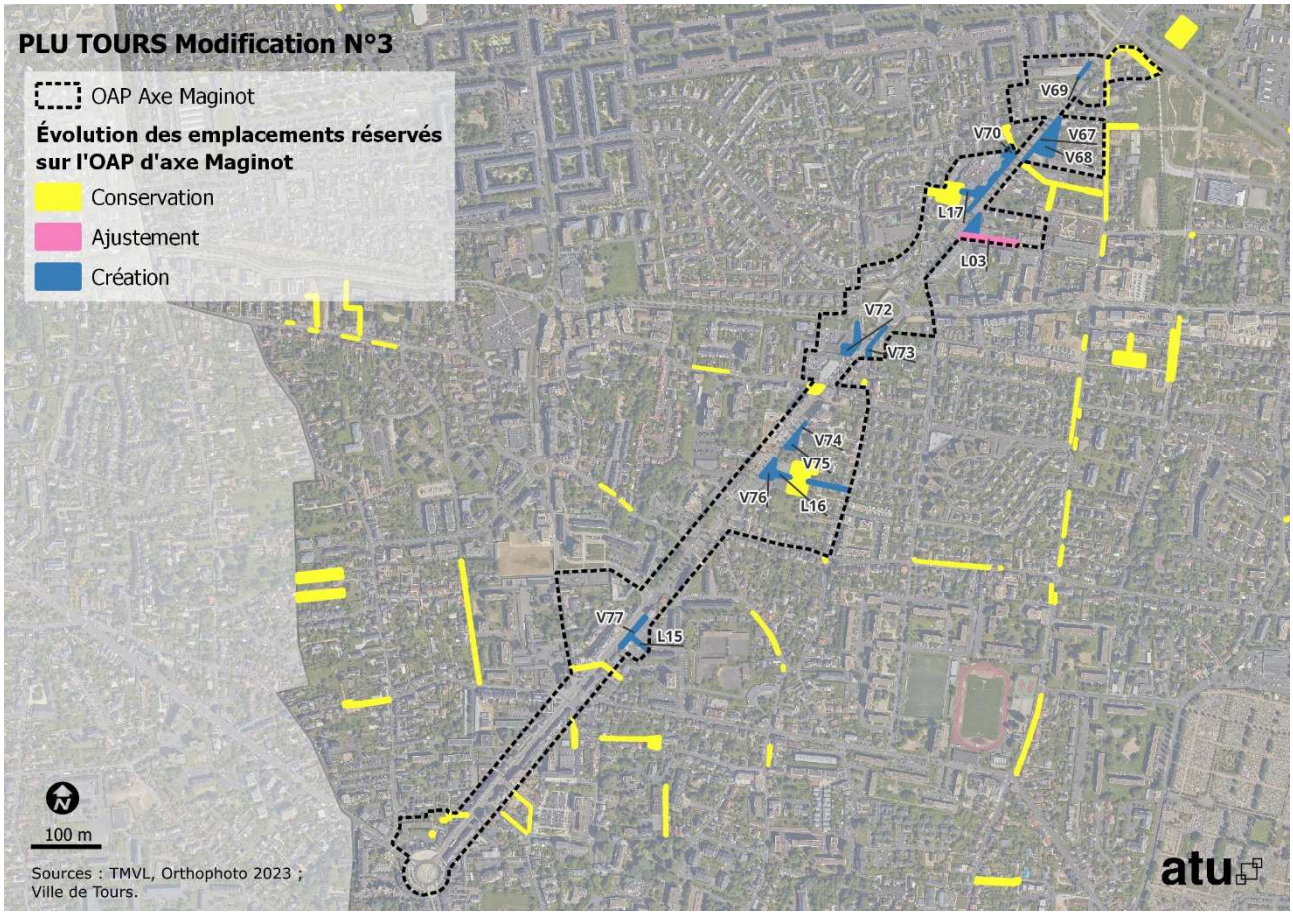
Parcelle(s) : BW0853, BW0854

Sources : Tours Métropole Val de Loire, orthophoto 2023 ; DGI/CD37, Cadastre 2022 ; ATU ; Ville de Tours.

.

d) MODIFICATION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

La liste des emplacements réservés est complétée par la création ou l'élargissement des dispositifs existants.
14 emplacements réservés sont ainsi concernés par la présente modification pour :
- développer les circulations piétonnes ;
- aménager les places publiques ;
- élargir les trottoirs afin de permettre la mise en œuvre du réseau cyclable structurant.



CREATION DE 3 EMPLACEMENTS RESERVES POUR DEVELOPPER LE MAILLAGE DES CIRCULATIONS PIETONNES

Trois emplacements réservés nouveaux sont créés (ERL n°15, ERL n°16, ERL n°17). Ils s'inscrivent dans la traduction de l'étude urbaine de l'avenue Maginot visant à développer le maillage des circulations piétonnes pour relier les quartiers entre eux.

Plus précisément :

- **L'ERL n°15 est destiné à l'aménagement d'un cheminement piéton entre l'Avenue André Maginot et la rue Saint Exupéry (emprise 3m).**
- **L' ERL n°16 est destiné à l'aménagement d'un cheminement piéton entre l'avenue Maginot et la rue Fontaine Pottier (emprise 4m).**
- **ERL n°17 est destiné à un cheminement piéton, pour relier l'avenue André Maginot et l'école Charles Péguy.**

L15 ERL n°15 Emplacement réservé destiné à l'aménagement d'un cheminement piéton entrel'Avenue André Maginot et la rue Saint Exupéry (emprise 3m)

BENEFICIAIRE : Tours Métropole Val de Loire

SURFACE : 127 m²

Emplacement réservé

Servitude de localisation

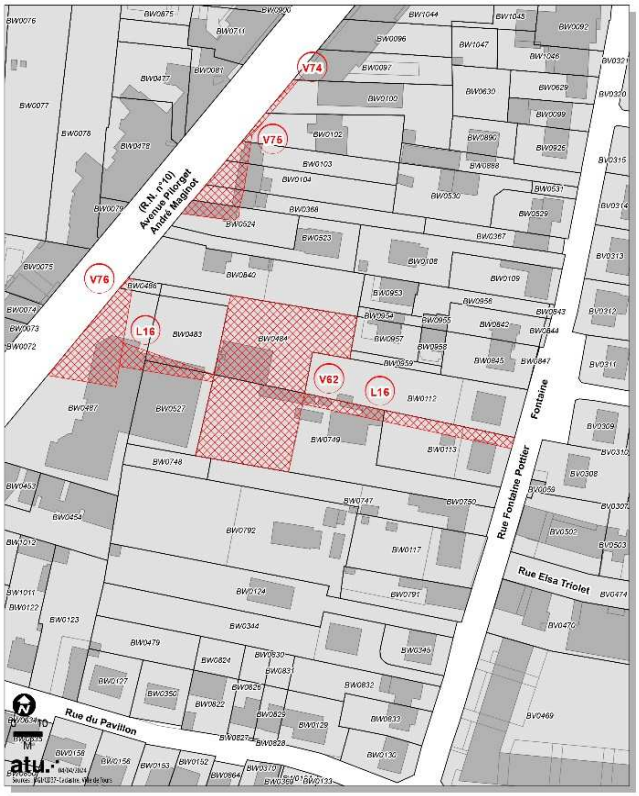
L16 ERL n°16 Emplacement réservé destiné à l'aménagement d'un cheminement piéton entre l'avenue Maginot et la rue Fontaine Pottier (emprise 4m)

BENEFICIAIRE : Tours Métropole Val de Loire

SURFACE : 481 m²

Emplacement réservé

Servitude de localisation



L17 ERL n°17 Emplacement réservé destiné à un cheminement piéton, pour relier l'avenue André Maginot et l'école Charles Péguy

BENEFICIAIRE : Tours Métropole Val de Loire

SURFACE : 124 m²

Emplacement réservé

Servitude de localisation

CREATION DE 7 EMPLACEMENTS RESERVES POUR ELARGISSMENT DES TROTTOIRS

Ces emplacements réservés sont positionnés de part et d'autre le long de certaines sections de l'avenue Maginot. Ils sont destinés à **l'élargissement des espaces dédiés aux mobilités douces afin de permettre la mise en œuvre du réseau cyclable structurant.**

ERV67 : élargissement du trottoir avenue Maginot côté Est afin de permettre la mise en oeuvre du réseau cyclable structurant

ERV69 : élargissement du trottoir avenue Maginot côté ouest à proximité du carrefour de la Marne (emprise 2m)

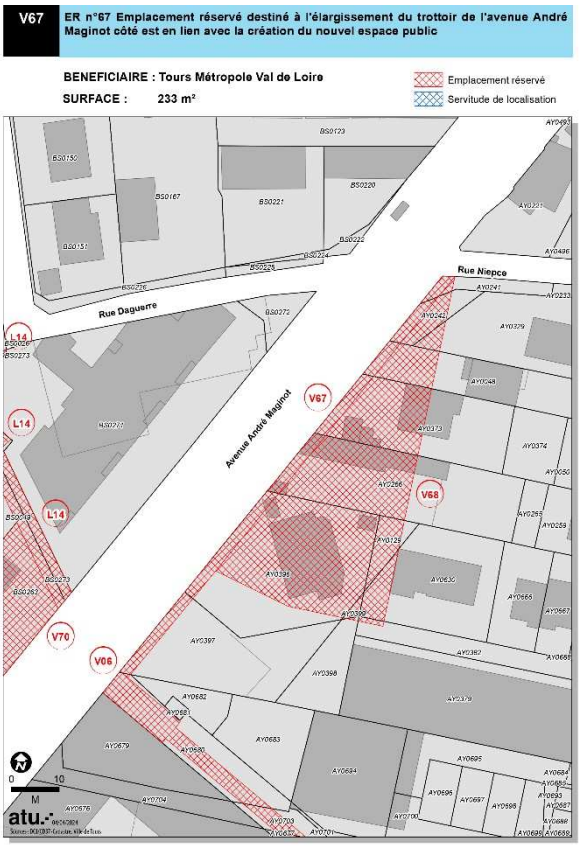
ERV70 : élargissement du trottoir avenue Maginot afin de permettre la mise en oeuvre du réseau cyclable structurant et création d'un futur espace public

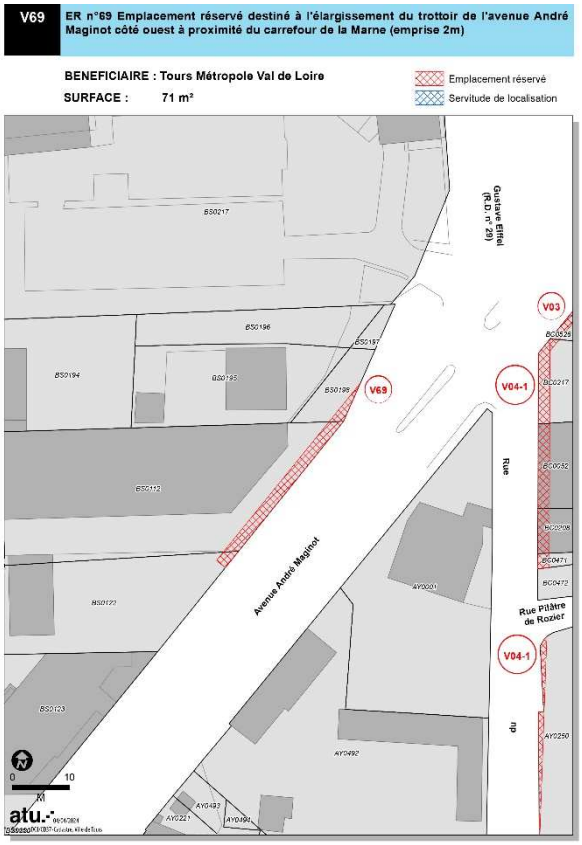
ERV72 : élargissement de l'espace public sur l'avenue André Maginot côté ouest et la rue Léon Gaumont en lien avec la place Pierre Archambault

RV73 : élargissement de l'espace public sur l'avenue André Maginot côté ouest et de la rue Fontaine Pottier en lien avec la place Pierre Archambault

ERV74 : élargissement du trottoir avenue Maginot côté Est afin de permettre la mise en oeuvre du réseau cyclable structurant

ERV77 : élargissement de l'espace public côté Est de l'avenue Maginot face à l'îlot Pinguet-Guindon (emprise 5m)

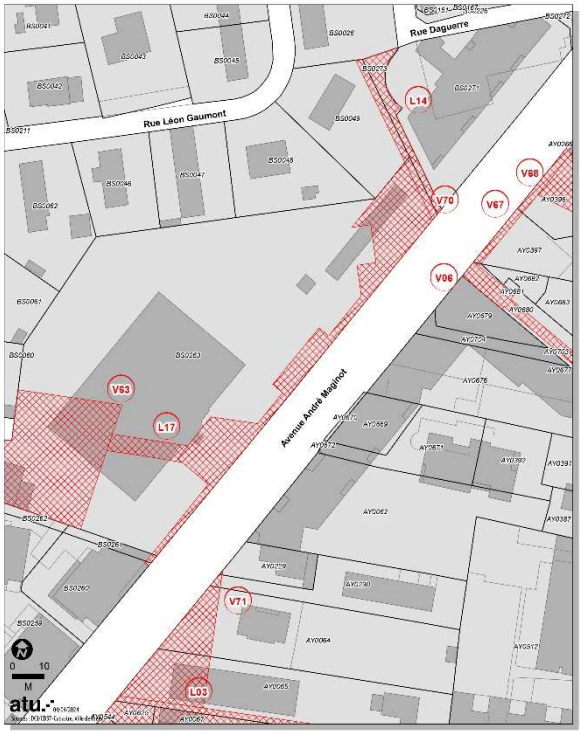




V70 **ER n°70 Emplacement réservé destiné à l'élargissement du trottoir et à la création de reculs sur l'avenue André Maginot côté ouest**

BENEFICIAIRE : Tours Métropole Val de Loire
SURFACE : 1046 m²

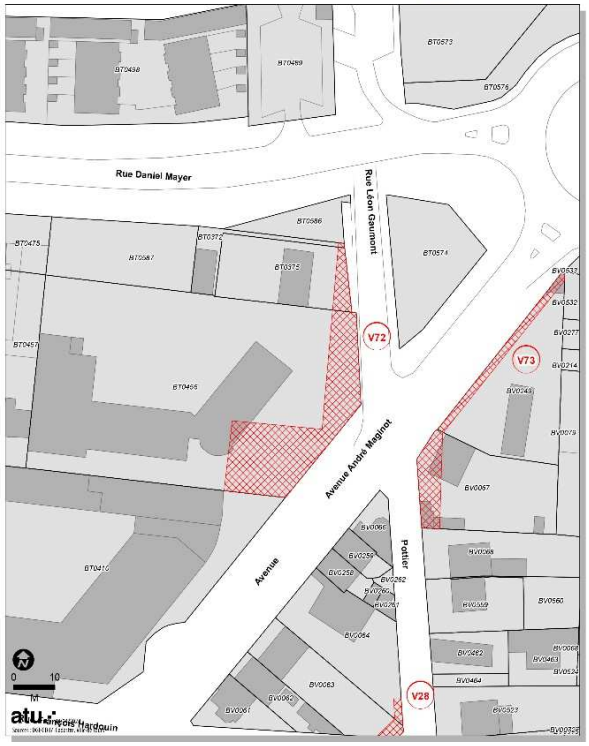
Emplacement réservé
Servitude de localisation



V72 **ER n°72 Emplacement réservé destiné à l'élargissement de l'espace public sur l'avenue André Maginot côté ouest et la rue Léon Gaumont en lien avec la place Pierre Archambault**

BENEFICIAIRE : Tours Métropole Val de Loire
SURFACE : 606 m²

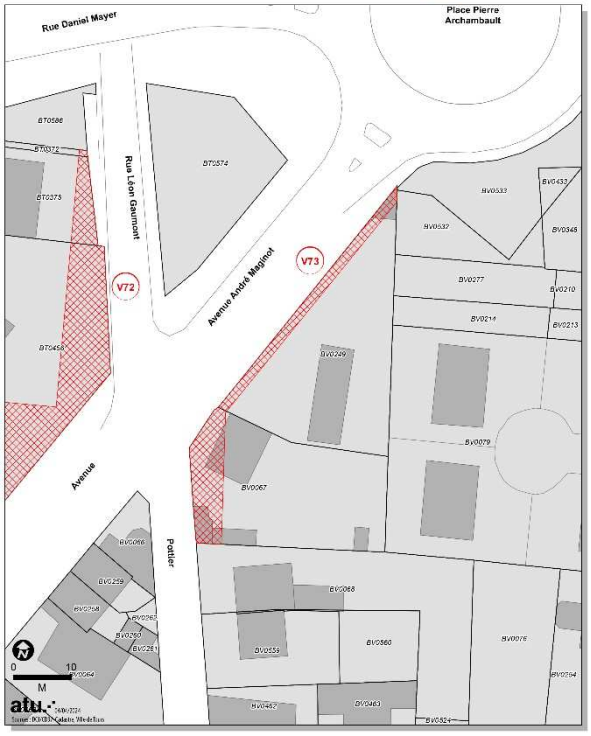
Emplacement réservé
Servitude de localisation



V73 **ER n°73 Emplacement réservé destiné à l'élargissement de l'espace public sur l'avenue André Maginot côté ouest et la rue Fontaine Pottier en lien avec la place Pierre Archambault**

BENEFICIAIRE : Tours Métropole Val de Loire
SURFACE : 193 m²

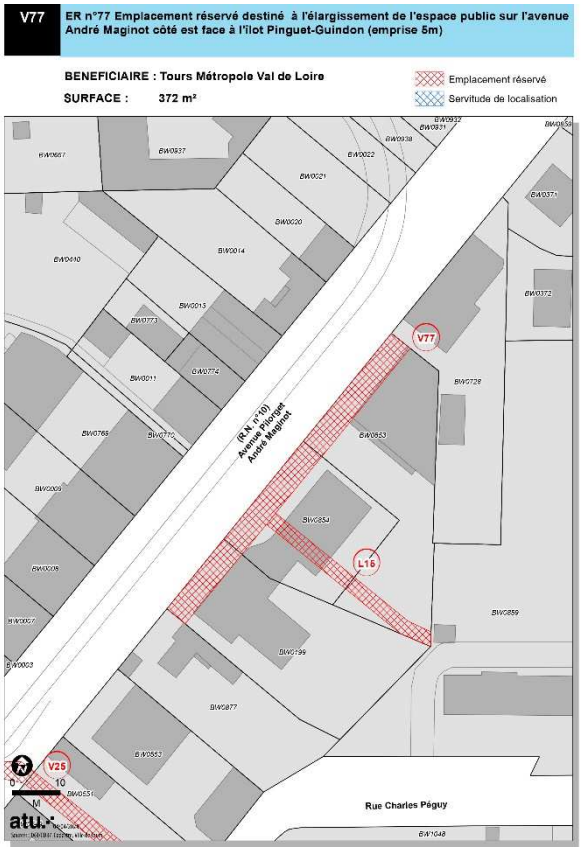
Emplacement réservé
Servitude de localisation



V74 **ER n°74 Emplacement réservé destiné à l'élargissement de l'espace public sur l'avenue André Maginot côté est**

BENEFICIAIRE : Tours Métropole Val de Loire
SURFACE : 34 m²

Emplacement réservé
Servitude de localisation



EMPLACEMENTS RESERVES POUR AMENAGEMENT DE PLACES PUBLIQUES

Ils s'inscrivent dans la traduction de l'étude urbaine menée par la ville et sont destinés à l'aménagement de futurs espaces publics (places publiques)

ERV68 : aménagement de l'espace public le long de l'avenue Maginot (rive droite) jusqu'à l'angle de rue Niepce

ERV71 : aménagement de l'espace public le long de l'avenue Maginot (rive droite)

ERV75 : aménagement de l'espace public le long de l'avenue Maginot (rive droite)

ERV76 : aménagement de l'espace public le long de l'avenue Maginot (rive droite)

V68 ER n°68 Emplacement réservé destiné à l'aménagement d'un espace public

BENEFICIAIRE : Tours Métropole Val de Loire
SURFACE : 1413 m²

Emplacement réservé
Servitude de localisation

V71 ER n°71 Emplacement réservé destiné à l'aménagement d'un espace public

BENEFICIAIRE : Tours Métropole Val de Loire
SURFACE : 582 m²

Emplacement réservé
Servitude de localisation

V76 ER n°76 Emplacement réservé destiné à l'aménagement d'un espace public

BENEFICIAIRE : Tours Métropole Val de Loire
SURFACE : 509 m²

Emplacement réservé
Servitude de localisation

V75 ER n°75 Emplacement réservé destiné à l'aménagement d'un espace public

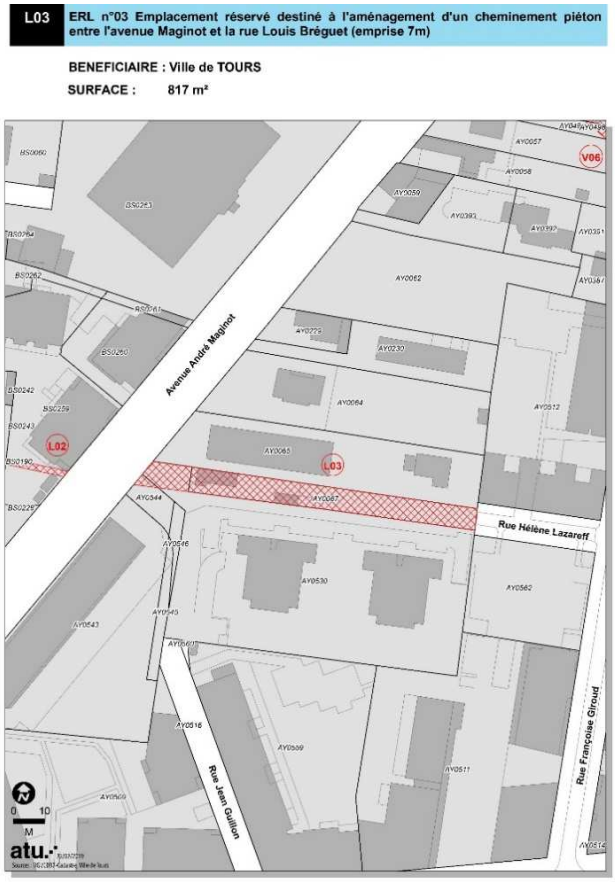
BENEFICIAIRE : Tours Métropole Val de Loire
SURFACE : 334 m²

Emplacement réservé
Servitude de localisation

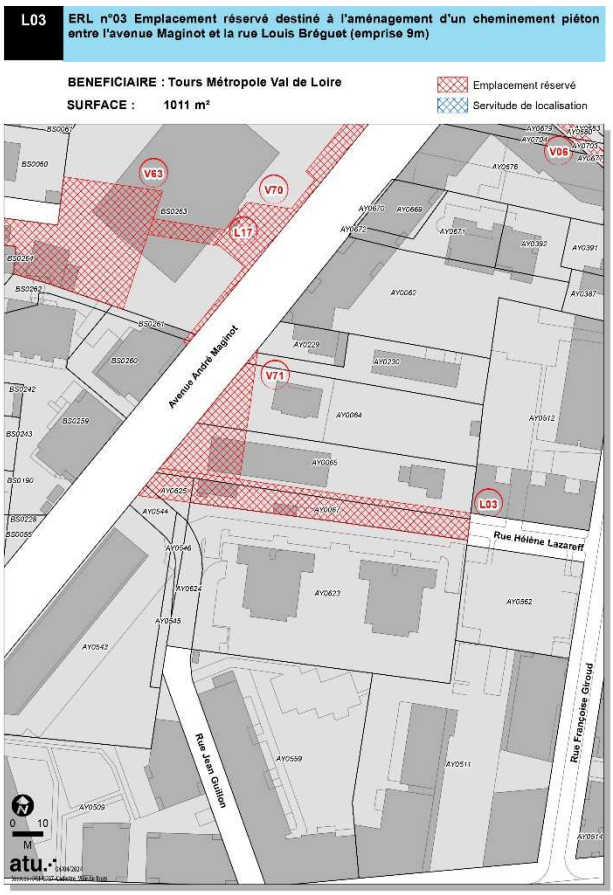
MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE L03

Le périmètre de l'emplacement L03 est légèrement agrandi au Nord afin d'assurer sa correspondance avec le gabarit de la rue Hélène Lazareff

AVANT



APRES

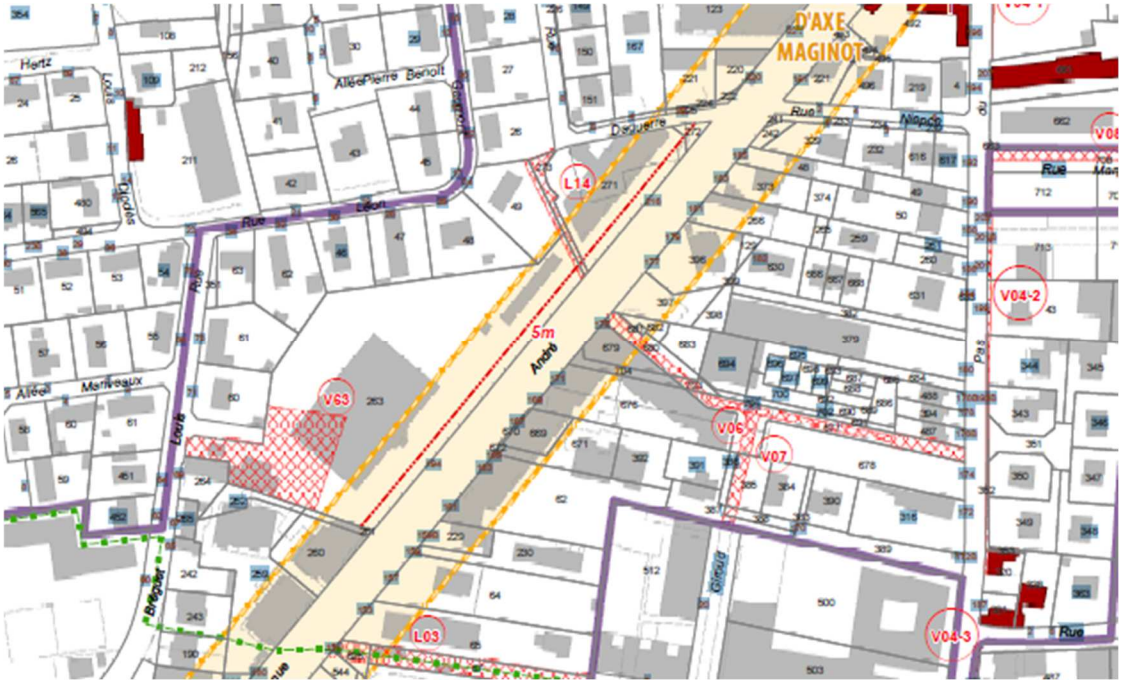


e) MODIFICATION DES ALIGNEMENTS CONSTRUCTIFS ET RECUL DES CONSTRUCTIONS NEUVES

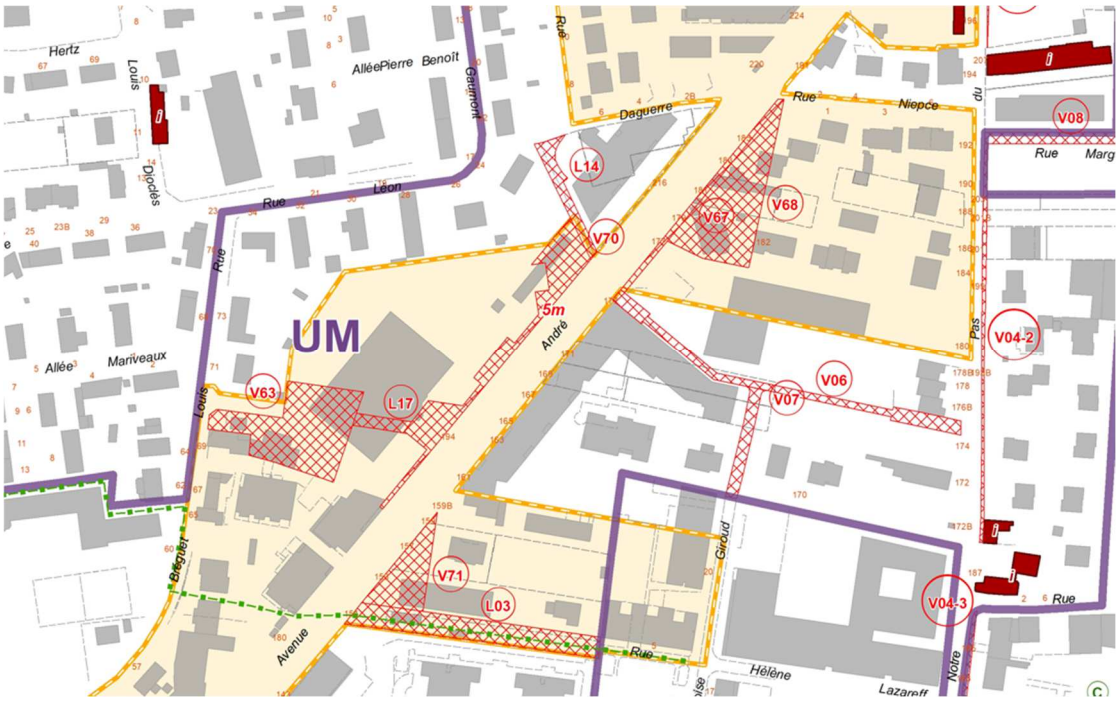
Conséquence de l'évolution du projet de requalification de certaines séquences de l'avenue Maginot, des alignements constructifs et des marges de recul des constructions neuves ont été supprimés.

Suppression du recul des construction neuves entre du N°180 au N°216 av Maginot

AVANT

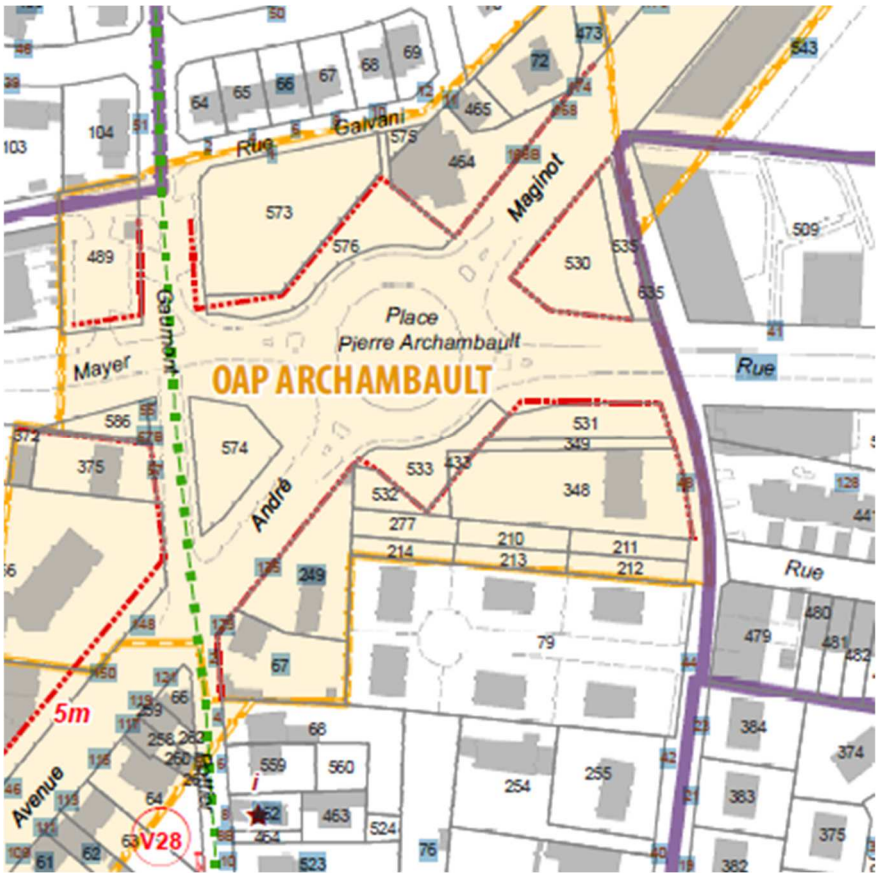


APRES

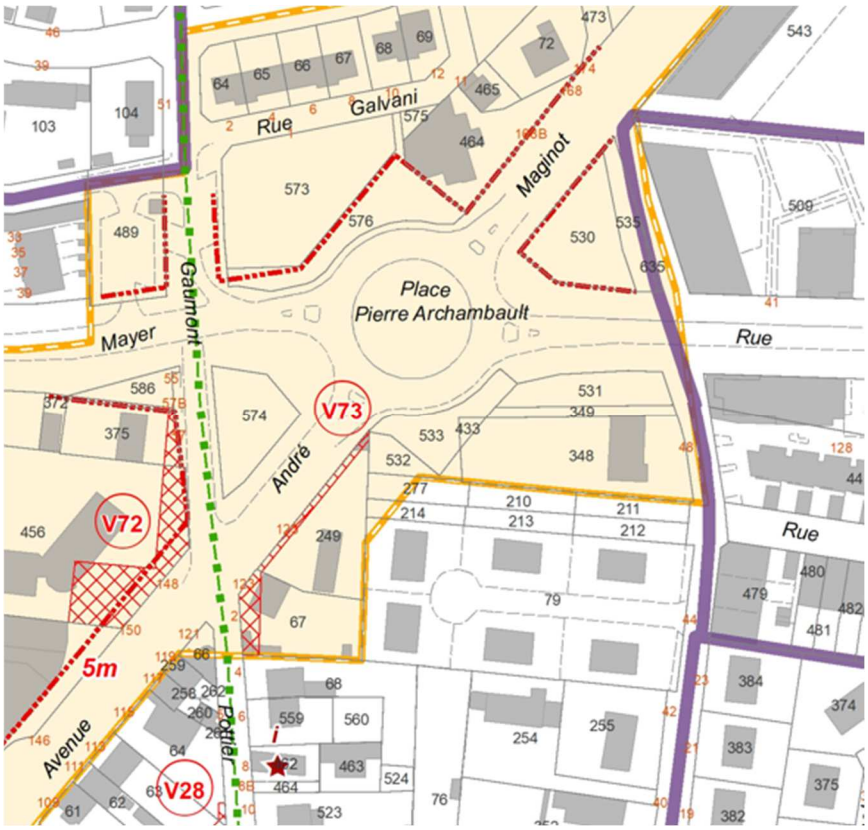


Suppression de l'alignement constructif au Sud de la Place Archambault

AVANT



APRES



3. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE MARNE COLOMBIER

SITE DE MARNE COLOMBIER : UN PROJET D'AMENAGEMENT QUI S'AFFINE

Le site de projet Marne/Colombier concerne une vaste emprise en cours de mutation délimitée au Sud et à l'Ouest par deux grands axes structurants à l'échelle de la ville : le boulevard du Maréchal Juin et l'avenue Maginot. À l'interface la place de la Marne constitue un espace d'articulation, de seuil d'entrée de ville lieu de passage du tramway avec une station d'arrêt (station Marne).

Il s'agit d'un site à restructurer et à ré-architecturer notamment dans la perspective d'une diversification de zones monofonctionnelles vers un urbanisme porteur de mixité : habitat, activités, services, équipements.

Cette évolution doit s'accompagner de la prise en compte de nombreux enjeux en termes de structure urbaine (redéfinition des îlots) de desserte, de maillage inter-quartier de trame paysagère et végétale et de prise en compte de l'histoire des lieux.

Les grands objectifs d'aménagement préalablement définis sont complétés dans la perspective d'une meilleure prise en compte du réchauffement climatique, des risques environnementaux et des nuisances, en développant un urbanisme bioclimatique.

Par ailleurs des principes sont précisés concernant la forme urbaine, le maillage, la trame paysagère et la programmation. Les modifications de l'OAP Marne-Colombier sont principalement :

LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

La prise en compte de l'évolution du projet d'aménagement du site Marne Colombier dans le PLU impacte quatre pièces du dossier : les orientations d'aménagement et de programmation, le plan des hauteurs, une servitude de localisation, une servitude de protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et les emplacements réservés.

a) MODIFICATION DE L'OAP MARNE-COLOMBIER

Les modifications de l'OAP Marne-Colombier sont principalement sur les paramètres suivants :

MAILLAGE

- Un mail piéton végétalisé Nord-Sud allant du Carrefour de la Marne jusqu'au parking du Auchan est à créer.
- Le tracé du cheminement modes doux Est-Ouest reliant le Carrefour de la Marne au parvis du Lycée Vaucanson est décalé.
- La liaison douce entre le secteur Marne-Colombier et le projet des Hauts de Sainte-Radegonde est à renforcer.
- Un principe de réduction des stationnements en surface et d'intégration au sein des bâtiments est ajouté.

TRAME PAYSAGERE

Le principe de trame verte structurante est complété. La trame paysagère se déploie selon plusieurs axes:

- la création d'une maille douce est/ouest support de renaturation et de désimperméabilisation
- la préservation de la rue Védrine, rue historique support d'habitat individuel et de parcelle en pleine terre
- la création de cœur d'ilot végétalisé et apaisé

FORME URBAINE

- Le principe de bâtiment signal sur le carrefour de la Marne est supprimé. Sur ce secteur la priorité est désormais donnée à la qualité de l'espace public.
- Un principe de cœur d'îlot moins dense et végétalisé est ajouté.
- Une attention particulière est à apporter aux clôtures.
- Afin d'éviter une façade opaque le long du Boulevard du Maréchal Juin, les nouvelles opérations devront proposer une alternance des hauteurs et des façades discontinues.

PROGRAMMATION

- Un nouvel équipement public ou espace public est à implanter, en connexion avec le Carrefour de la Marne et le parc de la Grenouillère dans le quartier de Monconseil. Il est également facilement accessible depuis les Hauts de Sainte-Radegonde
- Un principe d'implantation de logements est affirmé afin d'introduire de la mixité dans ces espaces très bien desservis à toute proximité du tramway.
- Le caractère résidentiel et densément planté du micro-quartier autour de la rue Védrines est à préserver et la mutation des secteurs adjacents devront respecter cette petite/moyenne échelle tout en introduisant une mixité programmatique

ORIENTATIONS GRAPHIQUES

Sans changer fondamentalement le fond les orientations graphiques évoluent sur le mode de représentation.

Orientations graphiques avant modification

- Périmètre OA
- Patrimoine bâti rural à préserver
- Haut. maxi : 10m / min. 8 m
- Haut. maxi : 13m / min. 11 m
- Haut. maxi : 16m / min. 14 m
- Haut. maxi : 19m / mini. 14m
- Ilot déjà réalisé
- Ilot mixte à plus long terme
- Bâtiment singulier par son écriture architecturale et son programme
- Principe d'alignement des façades bâties
- ~~h min~~ Pas de haut. min. à l'ilot

- **1** et **2** Espace public à créer
- **3** Espace public à valoriser
- Recul bâti et traitement paysager
- Axe de composition paysagère support de circulation mixte à dominante douce
- Parc de l'ancien mess à valoriser
- Trame viaire principale existante
- Trame viaire secondaire à créer
- Venelle de coeur d'ilot à créer
- Venelle de coeur d'ilot à prolonger
- P Ilot privilégié de gestion de stationnement (parking silo ou paysager aérien)

Orientations graphiques après modification

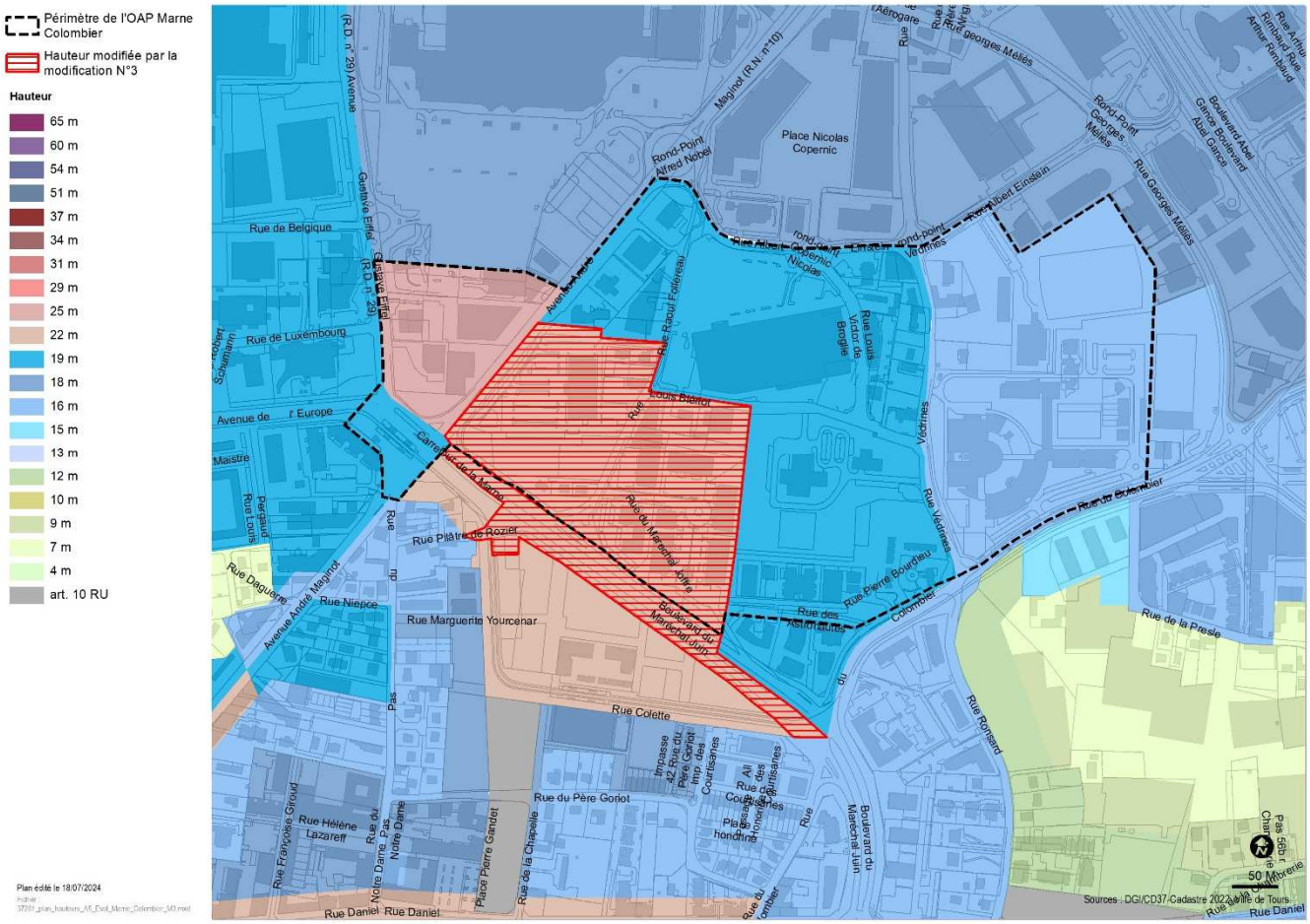
- Périmètre de l'OAP Marne-Colombier
- Bâtiment à préserver pour sa qualité architecturale
- Forme urbaine rurale à préserver
- Présence du végétal à valoriser et à renforcer, rue à apaiser.
- Quartier mutable, à destination d'activités, petits gabarits à privilégier
- Espace planté à protéger
- Espace vert à créer
- Espace à désimperméabiliser
- Présence de l'eau à préserver, à valoriser
- Requalification de l'espace public
- Soin particulier à apporter aux clotures, à végétaliser
- Epanelage des constructions (RDC-R+5)
- Equipement ou espace public
- Cheminement doux existant à préserver/à améliorer
- Cheminement doux à créer
- Tracé du tram
- Schémas Directeur Cyclable
- Nouvelle voierie

b) MODIFICATION DU PLAN DES HAUTEURS

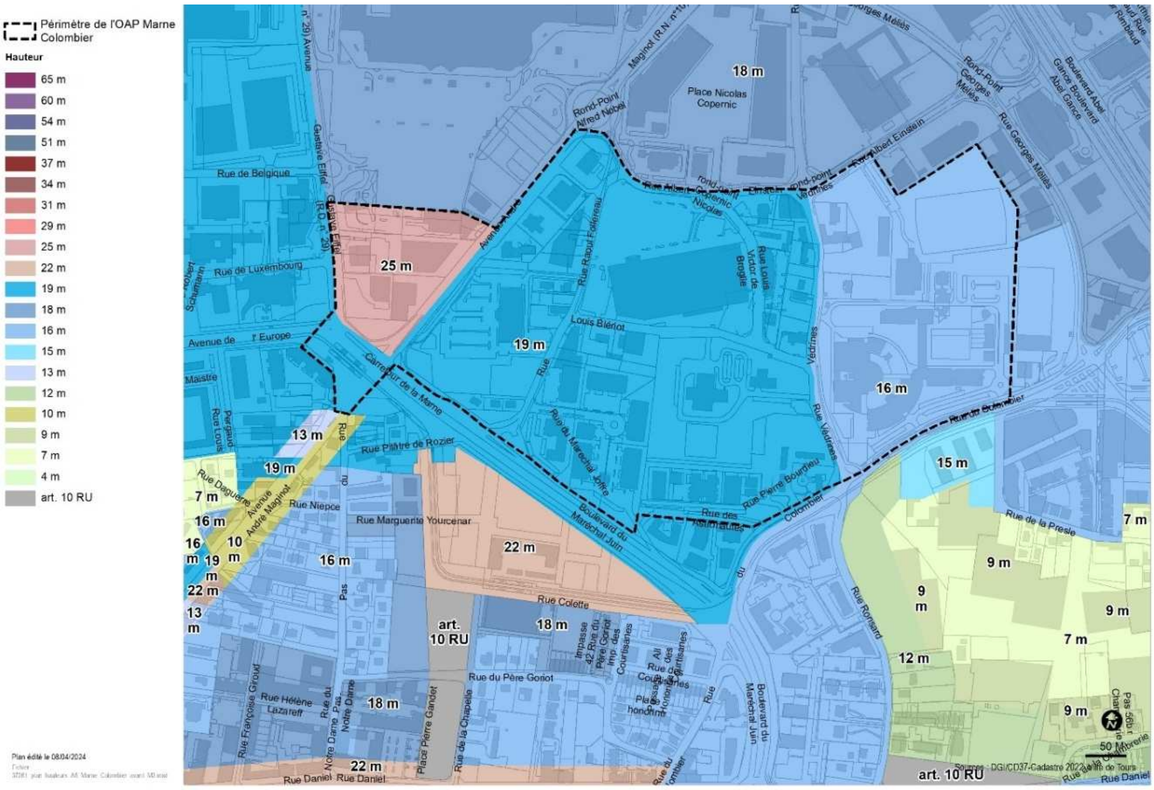
La prise en compte de l'évolution de certains paramètres du projet amène à modifier les hauteurs à la hausse sur certaines parties du site

Évolution des hauteurs à la hausse
La hauteur maximale passe de 19 à 22 mètres pour une partie des terrains situés au Nord du boulevard du Maréchal Juin.
L'augmentation des hauteurs permet le renouvellement urbain des friches commerciales en apportant modérément de la densité à certains fonciers ce qui permet de libérer des espaces de pleine terre généreux et de créer des futurs espaces verts publics.

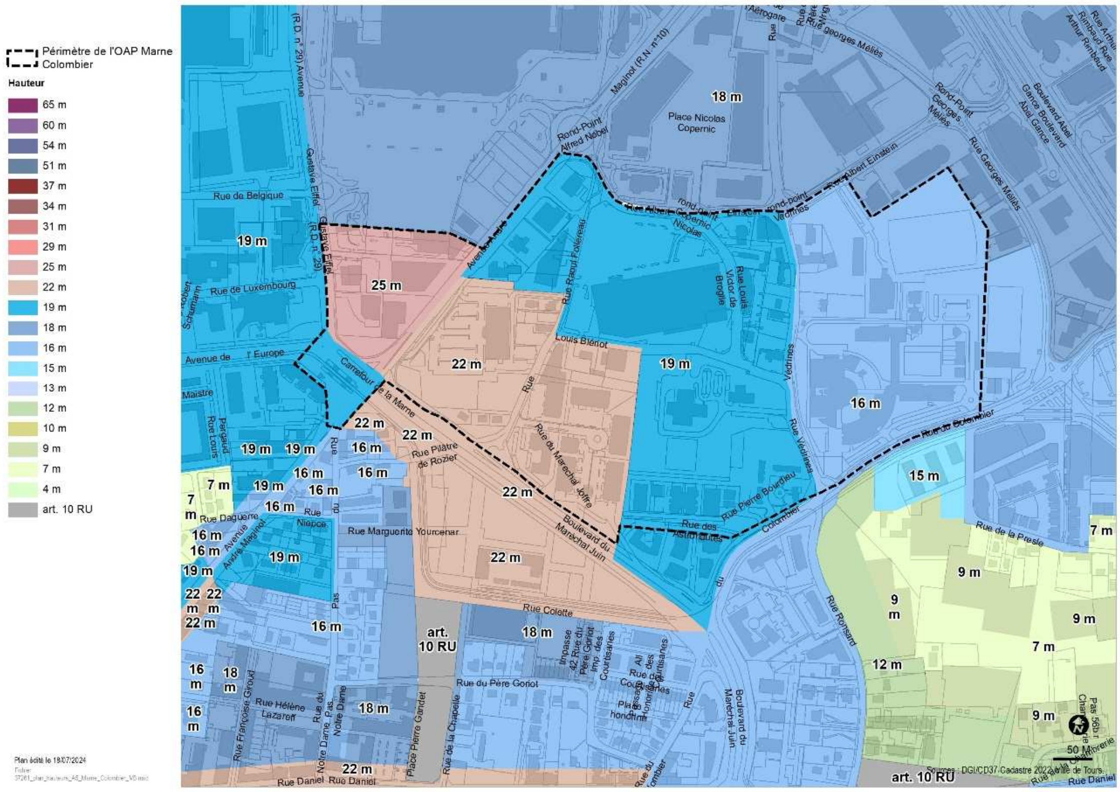
La carte ci-après montre à travers les parties hachurées en rouge les secteurs concernés par une évolution de la hauteur maximale des constructions.



Plan des hauteurs avant modification



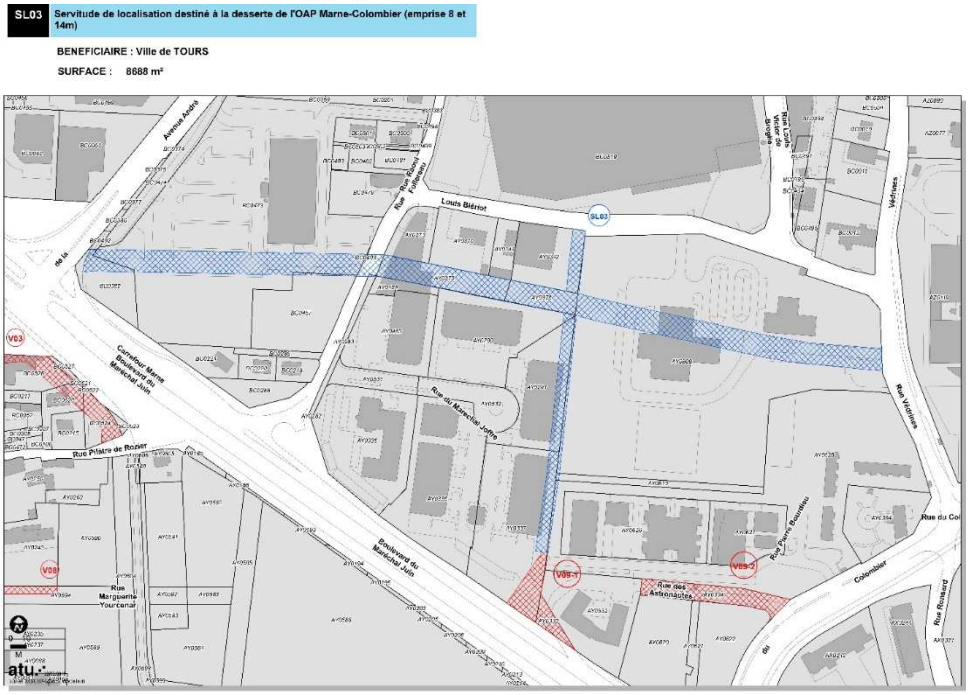
Plan des hauteurs après modification



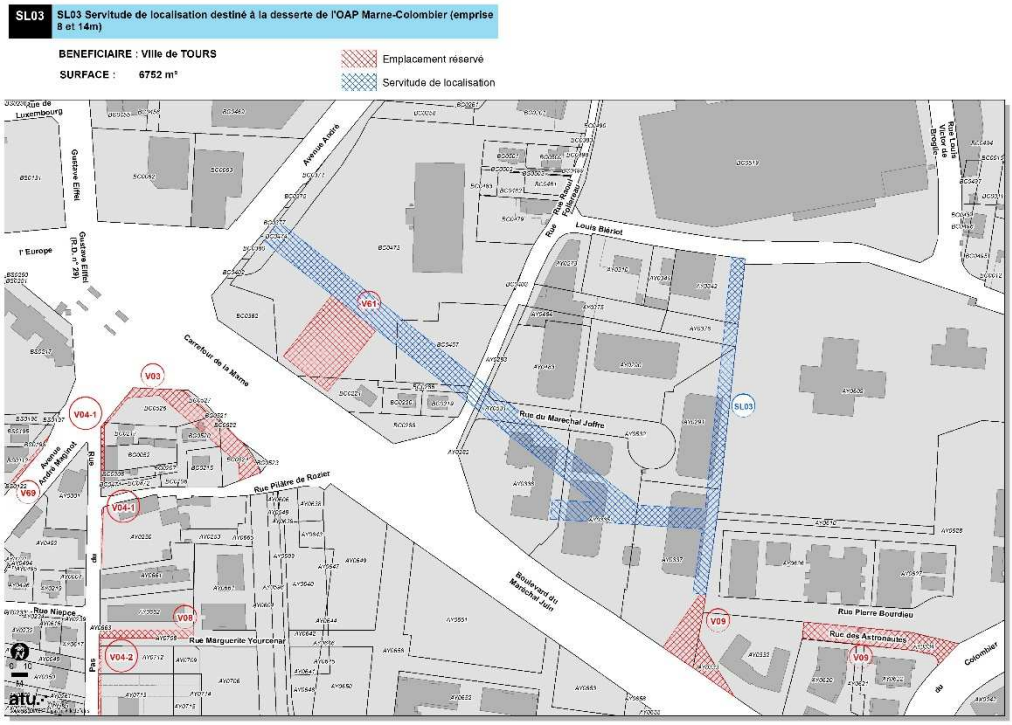
c) MODIFICATION DE LA SERVITUDE DE LOCALISATION (SL3)

Le tracé de la servitude de localisation est déplacé vers le Sud pour mieux organiser la desserte du site en fonction de ses caractéristiques et réduit dans sa partie Est.

Servitude de localisation avant modification



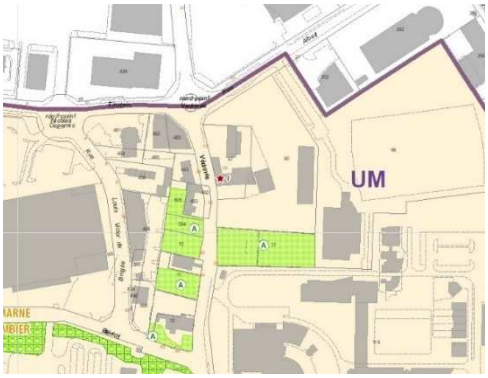
Servitude de localisation après modification



d) AJOUT DE SERVITUDES DE PROTECTIONS PATRIMONIALES

PROTECTION D'UN BATIMENT SUPPLEMENTAIRE

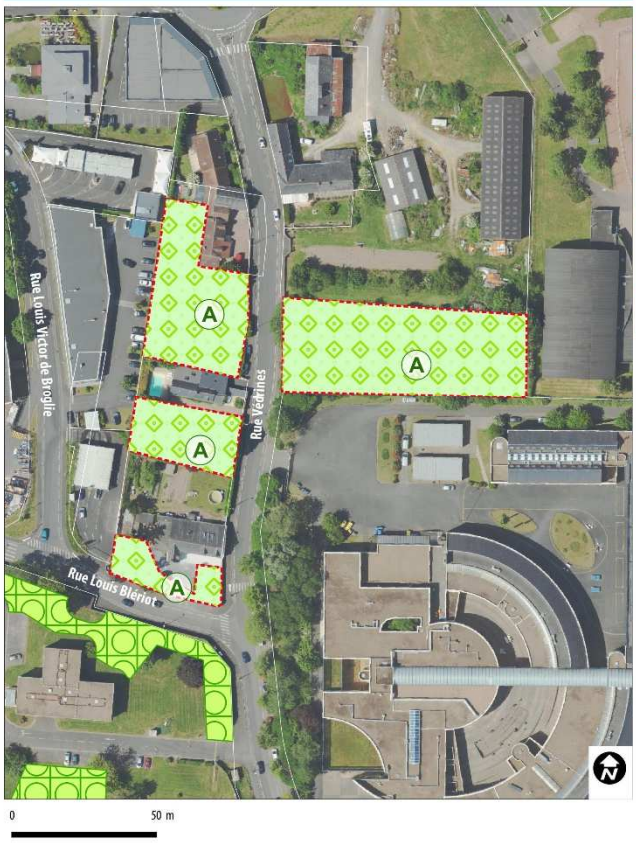
Le bâtiment à protéger s'inscrit dans un hameau historique desservi par une voie ancienne. Il témoigne du passé rural du secteur et s'accompagne d'une mare.



PROTECTION DES ESPACES PAYSAGERS DE PART ET D'AUTRE DE LA RUE VEDRINES

L'objectif global est de prolonger et déployer une trame paysagère structurante au sein du secteur Marne-Colombier et englobant dans sa partie Est les parcelles arborées dont la dominante végétale doit être préservée le long de la rue Védrines. Ces espaces non bâtis constituent un témoignage du passé agricole du Nord de Tours et constituent les derniers espaces de pleine terre dans un secteur totalement remanié au cours des cinquante dernières années.

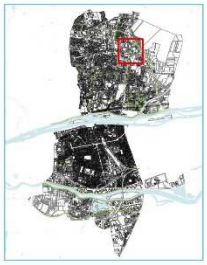
A- Coeur d'îlot



Arbre remarquable (L.151-19)

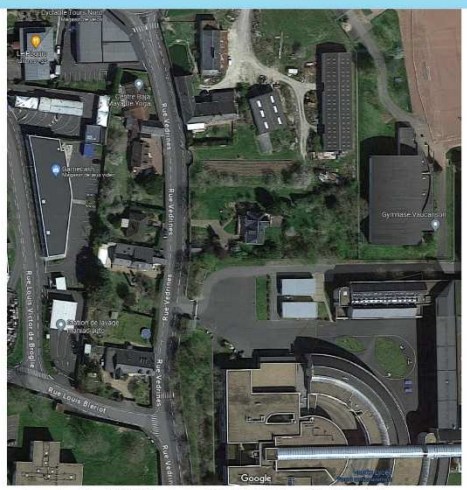
Espace boisé classé (L.113-1)

Élément du paysage à protéger (L.151-19)



Localisation : Rue Vedrines

Parcelle(s) : BC0010, BC011, BC0012, BC0504, BC0505, AZ0090



Sources : Tours Métropole Val de Loire, orthophoto 2023 ; DGI/CD37, Cadastre 2022 ; ATU ; Ville de Tours.

4. AJUSTEMENTS DIVERS DES DISPOSITIONS DU PLU

Le PLU de Tours a été approuvé le 20/01/2020. Compte tenu des évolutions des contextes et des projets, il s'avère nécessaire de procéder à un certain nombre d'ajustements pour compléter, préciser ou modifier le dispositif règlementaire initial. L'ensemble de ces modifications concernent :

- La liste des emplacements réservés ;
- les protections patrimoniales au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;
- l'article 2 du règlement de la zone Np ;
- deux orientations d'aménagement et de programmation.

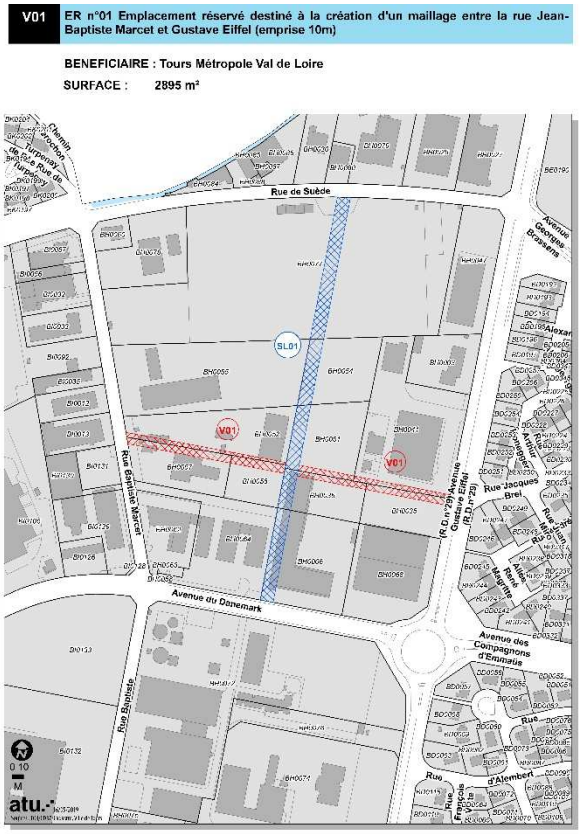
MODIFICATION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

a) MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVES N°V01

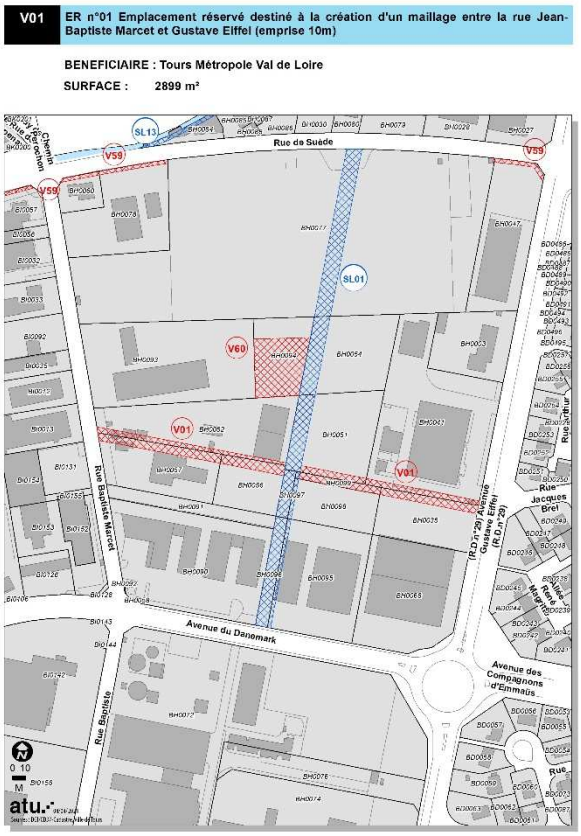
Le tracé est adapté dans sa partie Est en fonctions des évolutions du projet.

Tracé avant modification

Modif 1



Modif 2



Tracé après modification

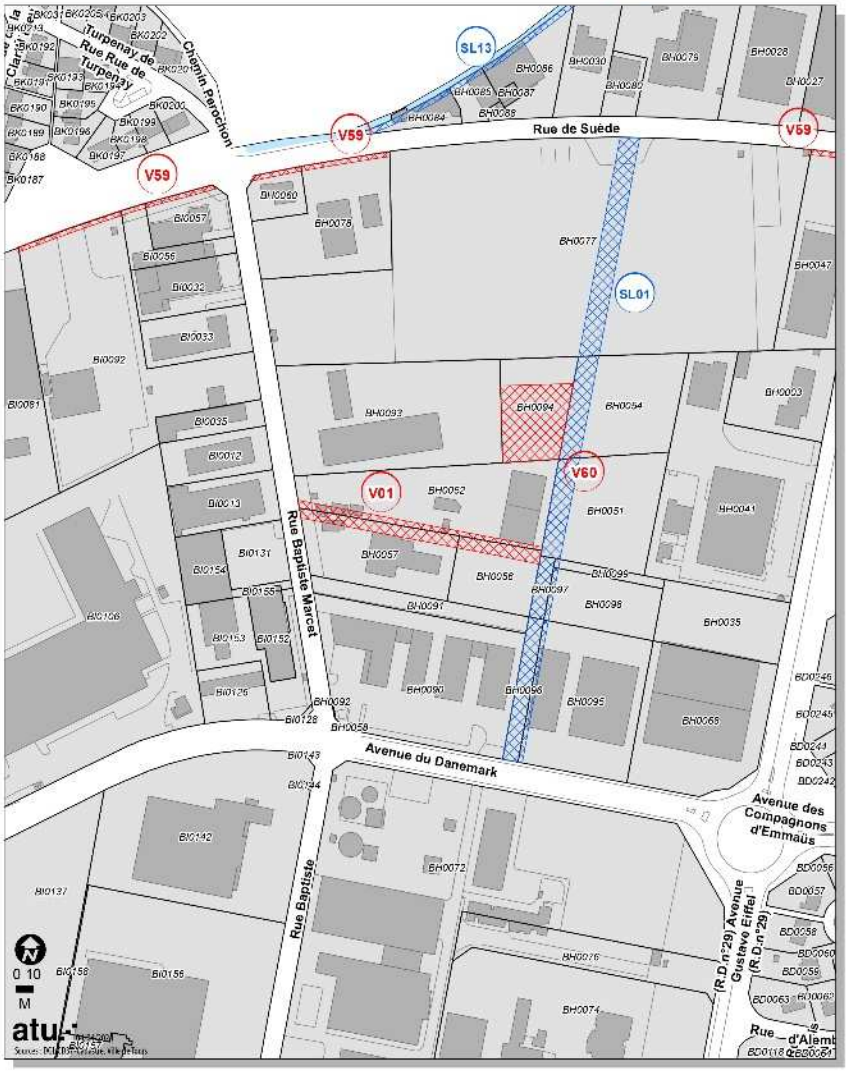
V01 **ER n°01 Emplacement réservé destiné à la création d'un maillage entre la rue Jean-Baptiste Marcet et Gustave Eiffel (emprise 10m)**

BENEFICIAIRE : Tours Métropole Val de Loire

SURFACE : 1479 m²

Emplacement réservé

Servitude de localisation



EXTENSION DES PROTECTIONS PATRIMONIALES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

LE CONTEXTE

Article L.151-19 du code de l'urbanisme :

"Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration."

Tel que précisé dans les axes 1 et 2 du projet d'aménagement et de développement durables "Une ville ligérienne par nature", (garder les spécificités et la variété des paysages ligériens, valoriser le contexte architectural et urbain ligérien) et "Une ville qui maîtrise son renouvellement" (maintenir la cohérence urbaine et les identités de quartier), l'un des objectifs majeurs est d'assurer le développement de la ville tout en protégeant et en composant avec les éléments structurants de l'identité locale, qu'il s'agisse de séquences paysagères, d'éléments bâtis, ou de la trame végétale dans la diversité de ses composantes.

C'est donc dans cette perspective que la Ville a mis en œuvre dans son document d'urbanisme les dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme permettant la protection de certains éléments constitutifs du patrimoine végétal et bâti.

- **LE PATRIMOINE BATI**

TYPOLOGIE DES ELEMENTS OU SEQUENCES BATIES A PROTEGER

La ville est riche d'une trame bâtie très diversifiée et de qualité.

La révision du PLU a donc été l'occasion de dresser un inventaire et préserver ce patrimoine de référence en distinguant les différentes échelles de protection (les éléments bâtis ponctuels, les ensembles bâtis et les séquences urbaines) et les différentes typologies bâties.

- **LE PATRIMOINE VEGETAL**

TYPOLOGIE DES ESPACES IDENTIFIES

La typologie retenue fait apparaitre quatre catégories d'éléments paysagers à protéger :

- Les espaces paysagers remarquables et les cœurs d'ilots
- Clôture et accompagnement végétal des clôtures
- Les arbres isolés remarquables
- Les groupements d'arbres

L'ensemble des éléments végétaux identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, fait l'objet d'une prise en compte dans le règlement graphique et le règlement littéral.

LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

L'extension du dispositif de protection des espaces non bâtis conduit à :
- identifier 5 nouveaux sites à protéger (cœurs d'îlots) en fonction de leurs caractéristiques paysagères ;
- protéger 4 nouveaux arbres remarquables ;
- à protéger 2 nouveaux éléments bâtis.

a) EXTENSION DES PROTECTIONS DES CŒURS D'ILOTS

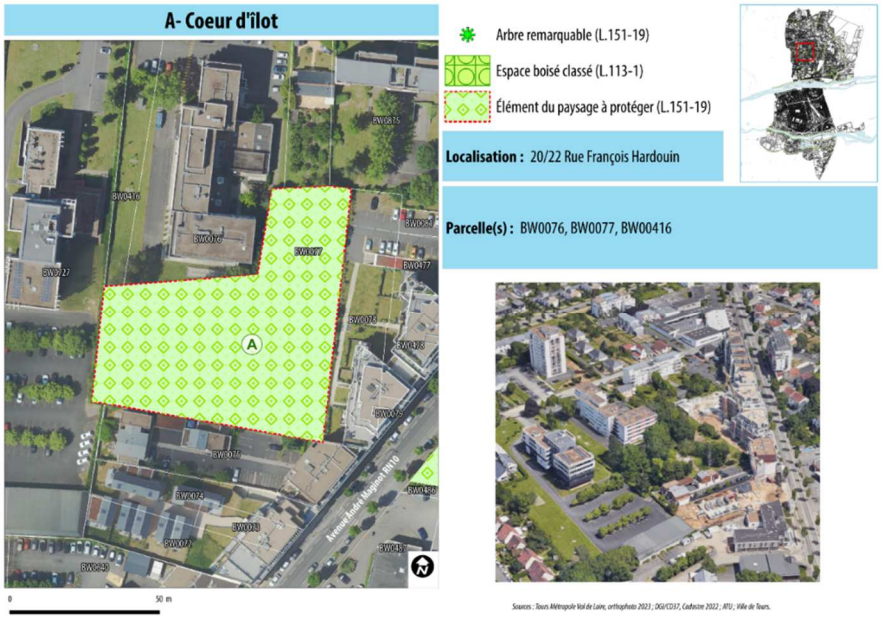
❖ ALLEE DES CHALETS/RUE DE L'ERMITAGE

Entre la rue de l'Ermitage et le quai Paul s'établit une séquence bâtie caractérisée par la qualité de sa trame urbaine qui organise les fronts bâtis mais également l'intensité de sa trame végétale, ou quelques constructions en second rang sont venues empiéter l'emprise des cœurs d'îlots végétaux.

L'espace à protéger s'inscrit en accompagnement d'une villa établie en rive Sud de la rue de l'Ermitage, elle permet d'assurer le maintien de la cohérence de cet ensemble patrimonial (bâti + jardin).

❖ 20/22 RUE FRANÇOIS HARDOUIN (ARRIERE MAGINOT) ET 48/50 RUE FRANÇOIS HARDOUIN

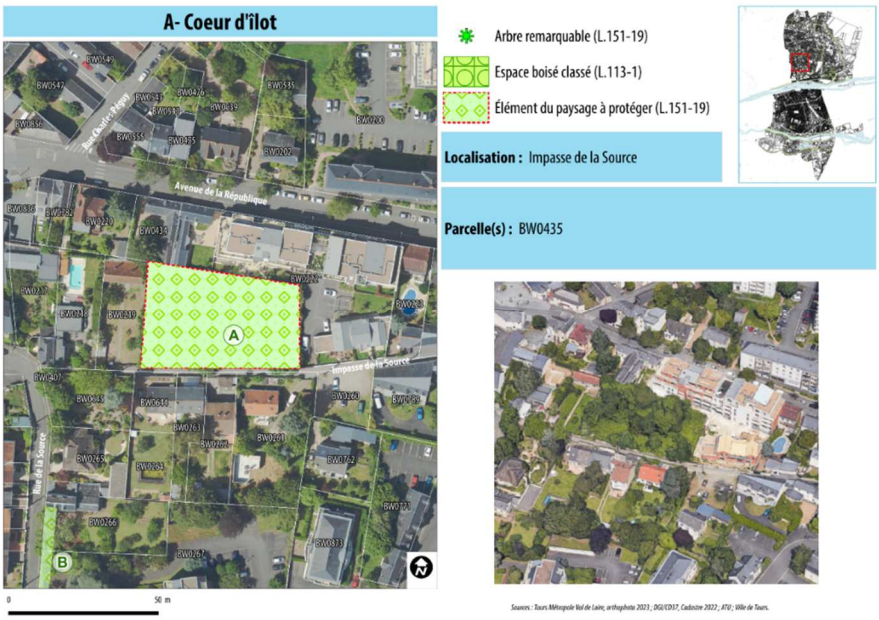
La protection de ce deux cœurs cœur d'îlots positionnés pour l'un en rive gauche de l'avenue Maginot à l'arrière du front bâti en restructuration et pour l'autre en rive Sud de la rue François Hardouin permet de maintenir une trame paysagère de qualité dans des secteurs historiquement occupé par un parcellaire agricole. Elle contribue à maintenir une alternance entre espaces bâtis et espaces non bâtis dans le d'un processus de renouvellement urbain accéléré.



❖ 10 A 16 RUE DE LA CHEVALERIE

Ce site paysager de qualité s'inscrit dans un espace délimité au Nord par une clôture ancienne en pierre de bonne facture et bordé au Sud par des grands immeubles d'habitat collectif.

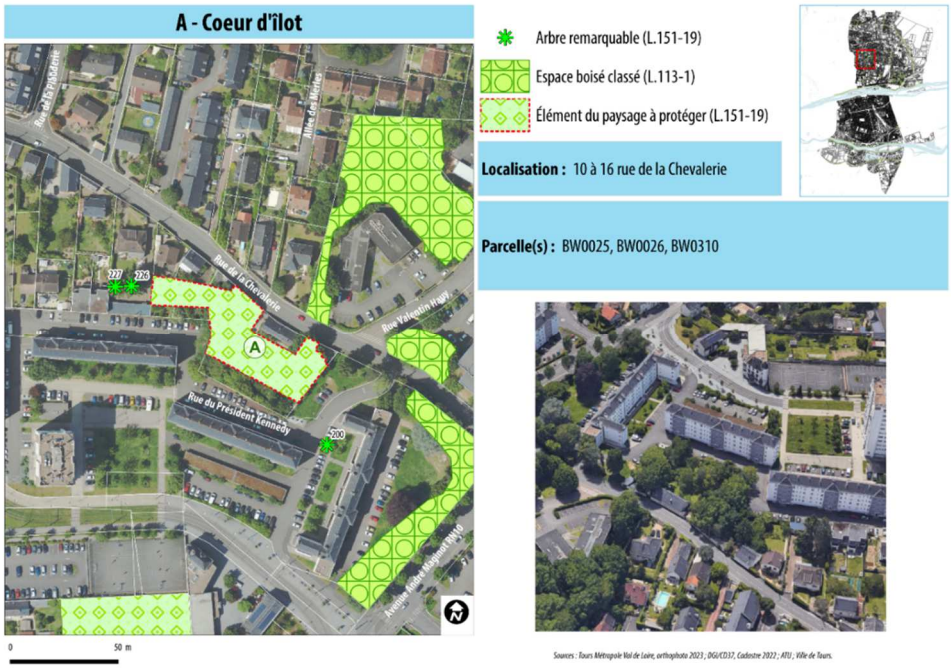
Il contribue à maintenir une séquence végétale marquant fortement l'identité de cette partie de la voie de même qu'il ménage une transition paysagère avec l'habitat collectif.



❖ IMPASSE DE LA SOURCE

L'îlot à protéger s'établit entre l'impasse de la Source au Sud et l'avenue de la République au Nord. Il permet de préserver les caractéristiques de la trame urbaine avec la présence de vastes cœurs d'îlots végétaux identifiables entre les bords de Loire jusqu'à la ligne de crête de coteau et englobant également le secteur des Bordiers.

Le cœur d'îlot est par ailleurs bordé par un mur de clôture de bonne facture participant à la qualité paysagère du site.



b) EXTENSION DES PROTECTIONS DES ARBRE REMARQUABLES

La liste des arbres remarquables (If, cèdre) et des groupements d'arbres est complété par l'inscription de nouveaux sujets à protéger. Ils contribuent par leur positionnement et leurs impacts paysagers à la qualité des sites dans lesquels ils sont implantés.

ARBRE REMARQUABLE N° 226

Parcelle(s) : BW0027

Essence : If

Localisation : 18 rue de la Chevalerie

Arbre remarquable (L.151-19)

Élément du paysage à protéger (L.151-19)

Espace boisé classé (L.113-1)

Sources : Tours Métropole Val de Loire, orthophoto 2023 ; DGI/CD37, Cadastre 2022 ; ATU ; Ville de Tours.

ARBRE REMARQUABLE N° 227

Parcelle(s) : BW0027

Essence : If

Localisation : 18 rue de la Chevalerie

Arbre remarquable (L.151-19)

Élément du paysage à protéger (L.151-19)

Espace boisé classé (L.113-1)

Sources : Tours Métropole Val de Loire, orthophoto 2023 ; DGI/CD37, Cadastre 2022 ; ATU ; Ville de Tours.

ARBRE REMARQUABLE N° 228

Parcelle(s) : AE0636

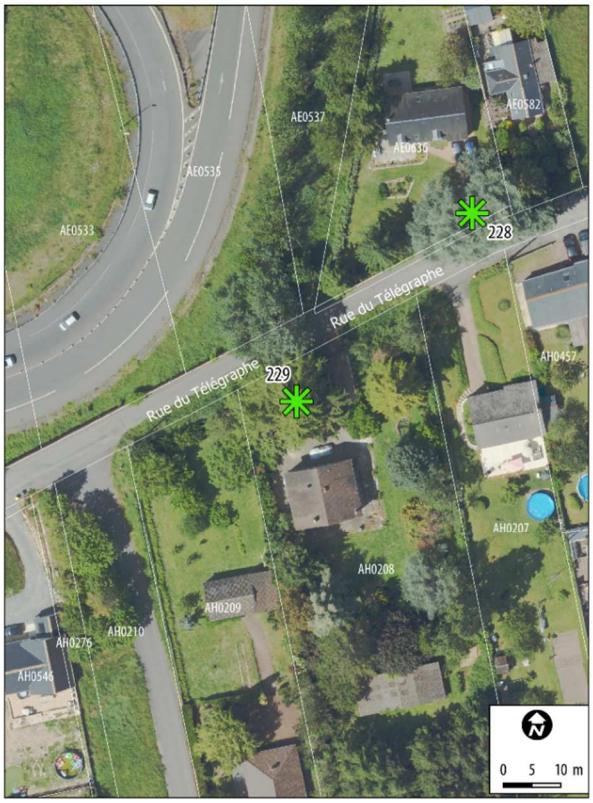
Essence : Cèdre

Localisation : 76 rue du Télégraphe

- Arbre remarquable (L.151-19)
- Élément du paysage à protéger (L.151-19)
- Espace boisé classé (L.113-1)

Sources : Tours Métropole Val de Loire, orthophoto 2023 ; DGI/CD37, Cadastre 2022 ; ATU ; Ville de Tours.

ARBRE REMARQUABLE N° 229

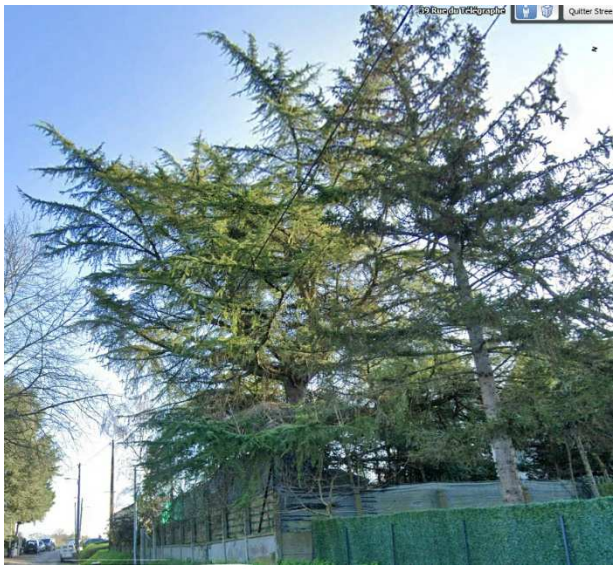


Parcelle(s) : AE0208

Essence : If

Localisation : 41 rue du Télégraphe

- Arbre remarquable (L.151-19)
- Élément du paysage à protéger (L.151-19)
- Espace boisé classé (L.113-1)



COMPLEMENT GROUPEMENT D'ARBRES

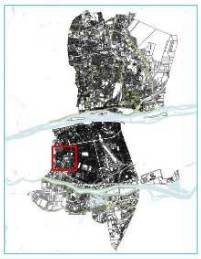
Protections de groupements d'arbres sur la Zac des Casernes

C - Groupement d'arbres

Arbre remarquable (L.151-19)

Espace boisé classé (L.113-1)

Élément du paysage à protéger (L.151-19)



Localisation : Les Casernes

Parcelle(s) : ER0729

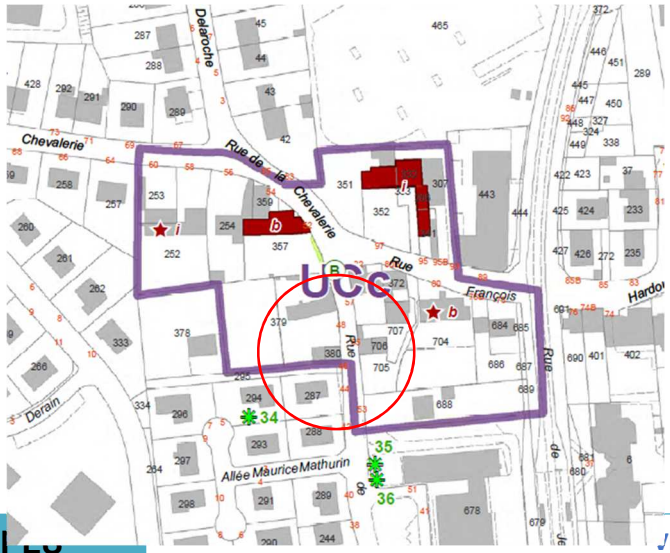
Sources : Tours Métropole Val de Loire, orthophoto 2023 ; DGI/CD37, Cadastre 2022 ; ATU ; Ville de Tours.

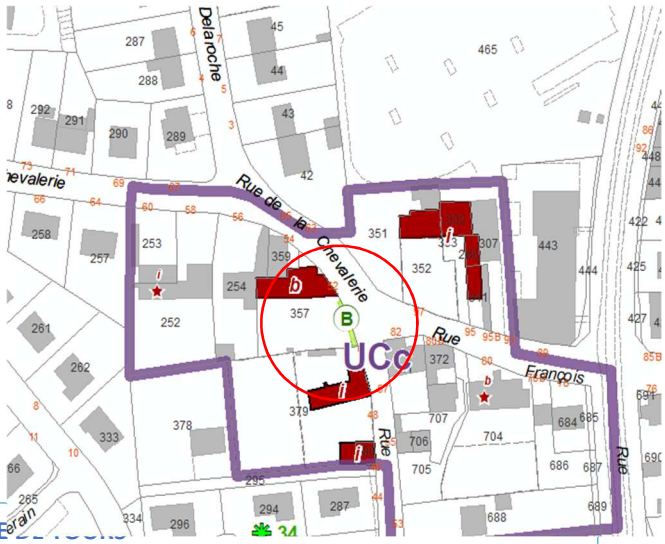
c) COMPLEMENT DE LA LISTE DES ELEMENTS BATIS PROTEGES

Nouvelle protection d'un ensemble bâti à protéger (maison et la Grange) Type i au 48 rue de la Chevalerie

Avant

Après





MODIFICATION DE L'ARTICLE 1 DANS LES ZONES URBAINES

a) CONTEXTE ET OBJECTIFS

La ville souhaite préserver la diversité fonctionnelle à l'échelle des quartiers. Il s'agit dans cette perspective de favoriser les déplacements de proximité et la vie de proximité.

C'est pourquoi l'article 1 des zones urbaines est complété pour interdire en zone U le changement de destination de locaux à usage de commerce ou d'artisanat en logement en RDC.

b) IMPACT DE LA MODIFICATION DANS LE REGLEMENT LITTERAL

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES		
	REGLEMENT AVANT MODIFICATION	**REGLEMENT APRES MODIFICATION**
Zones UA et UM	Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou déclaration à l'exception de celles visées à l'article US-2. Les terrains de camping et de caravaning. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés. Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques. La démolition des bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme sauf en cas de sinistre grave (incendie…). L'abattage des arbres remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sauf lorsque l'état sanitaire du sujet le justifie. Les opérations susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens notamment au regard de leur situation vis-à-vis des risques de mouvements de terrains. Dans les périmètres d'attente de projet d'aménagement du site du Menneton, toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article UM-2.	Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou déclaration à l'exception de celles visées à l'article US-2. Les terrains de camping et de caravaning. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés. Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques. La démolition des bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme sauf en cas de sinistre grave (incendie…). L'abattage des arbres remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sauf lorsque l'état sanitaire du sujet le justifie. Les opérations susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens notamment au regard de leur situation vis-à-vis des risques de mouvements de terrains. Dans les périmètres d'attente de projet d'aménagement du site du Menneton, toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article UM-2. **Le changement de destination de locaux à usage de commerce ou d'artisanat en logement est interdit en RDC.**

MODIFICATION DE L'ARTICLE 4 DANS LES ZONES URBAINES

a) CONTEXTE ET OBJECTIFS

La ville et la Métropole souhaitent développer les réseaux de chaleur pour répondre aux besoins de chauffage des bâtiments à partir de sources d'énergies renouvelables ou de récupération locales.

C'est pourquoi l'article 4 des zones urbaines est complété par la disposition suivante :

« La conception des immeubles collectifs neufs doit permettre le raccordement au réseau de chaleur existant ou à venir ».

b) IMPACT DANS LE REGLEMENT LITTERAL

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES		
	REGLEMENT AVANT MODIFICATION	**REGLEMENT APRES MODIFICATION**
Secteur Np	**4.3 Réseaux divers** Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public et respecter les règlements en vigueur. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.	**4.3 Réseaux divers** Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public et respecter les règlements en vigueur. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques. **La conception des immeubles collectifs neufs doit permettre le raccordement au réseau de chaleur existant ou à venir.**

MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 DU SECTEUR NP

a) CONTEXTE ET OBJECTIFS

Le secteur Np comprend une partie des sites à valeur patrimoniale des coteaux de la rive droite de la Loire et ceux de la rive gauche du Cher.

Il cumule les protections avec une grande partie des espaces répertoriés au titre des sites classés et inscrits. De même, il constitue le cœur du périmètre du val de Loire, patrimoine mondial de l'Unesco délimité sur la commune.

L'objectif est de permettre les plantations notamment de la vigne et les aménagements légers qui lui sont liés visant une mise en valeur du site dans le respect de ses caractéristiques.

Cette possibilité de renforcement des plantations s'inscrit dans une perspective historique avec autrefois une présence plus importante de la vigne sur les coteaux.

b) IMPACT DANS LE REGLEMENT LITTERAL

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES		
	REGLEMENT AVANT MODIFICATION	**REGLEMENT APRES MODIFICATION**
Secteur Np	Sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens notamment au regard de leur situation vis-à-vis des risques de mouvements de terrains sont autorisés : - Les extensions et les annexes des bâtiments existants. - Les piscines. - Les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" tels que les postes de distribution électrique, les armoires techniques des concessionnaires et tous les équipements techniques liés au bon	Sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens notamment au regard de leur situation vis-à-vis des risques de mouvements de terrains sont autorisés : - Les extensions et les annexes des bâtiments existants. - Les piscines. - Les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" tels que les postes de distribution électrique, les armoires techniques des concessionnaires

	fonctionnement des réseaux, les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	et tous les équipements techniques liés au bon fonctionnement des réseaux, les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. - Les aménagements légers et les plantations notamment viticole visant une mise en valeur du site dans le respect de ses caractéristiques

AJUSTEMENT DE L'OAP LUXEMBOURG-SAPAILLET

a) CONTEXTE ET OBJECTIFS

Le site de projet Luxembourg/Sapaillet est constitué par un vaste îlot délimité du Nord au Sud par la rue Pierre et Marie Curie et la rue du Luxembourg.

L'OAP est destinée à Introduire de la mixité au sein des zones monofonctionnelles en organisant la mutation du tissu industriel et en réorganisant les grands îlots « historiques ».

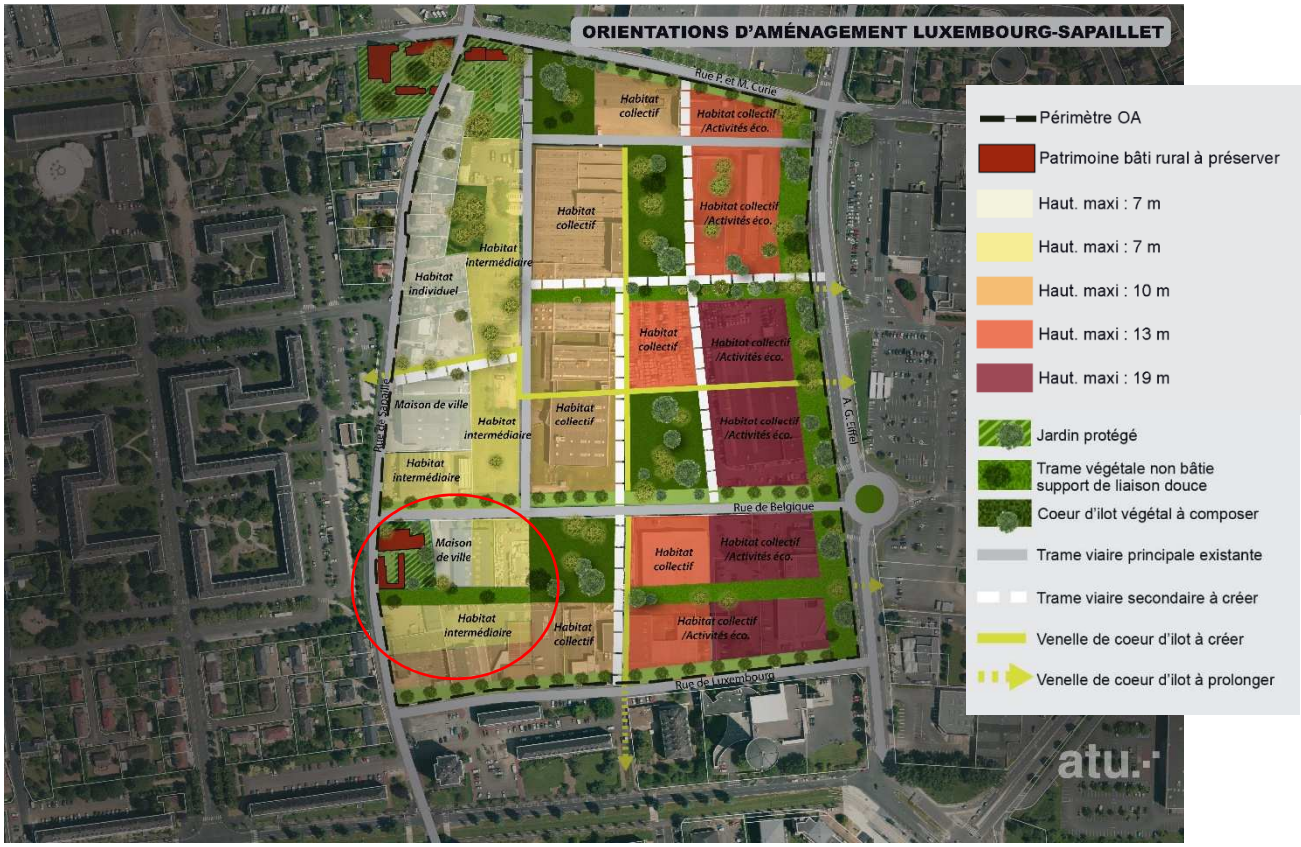
L'objectif est de développer un programme mixte habitat/bureaux/services, de renforcer la trame viaire et en particulier celle des circulations douces et de renforcer la présence du végétal.

Dans le cadre de la présente modification un ajustement est opéré afin d'envisager de l'habitat collectif dans le quart Sud-Ouest du site.

b) IMPACT DANS LE DOSSIER OAP

L'orientation graphique de l'OAP est modifiée afin de permettre l'habitat collectif dans la partie Sud-Ouest du site.

OAP avant modification



OAP après modification

AJUSTEMENT DE L'OAP SAINT-SAUVEUR

a) CONTEXTE ET OBJECTIFS

Elle s'établit au carrefour de deux axes urbains structurants, le boulevard Louis XI et la rue Auguste Chevallier et bénéficie de la proximité des transports en commun.

Il est répertorié en zone CTF (zone inondable en aléa Très Fort) dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI).

C'est un îlot à restructurer en réaffectant les emprises économiques et en développant une mixité programmatique.

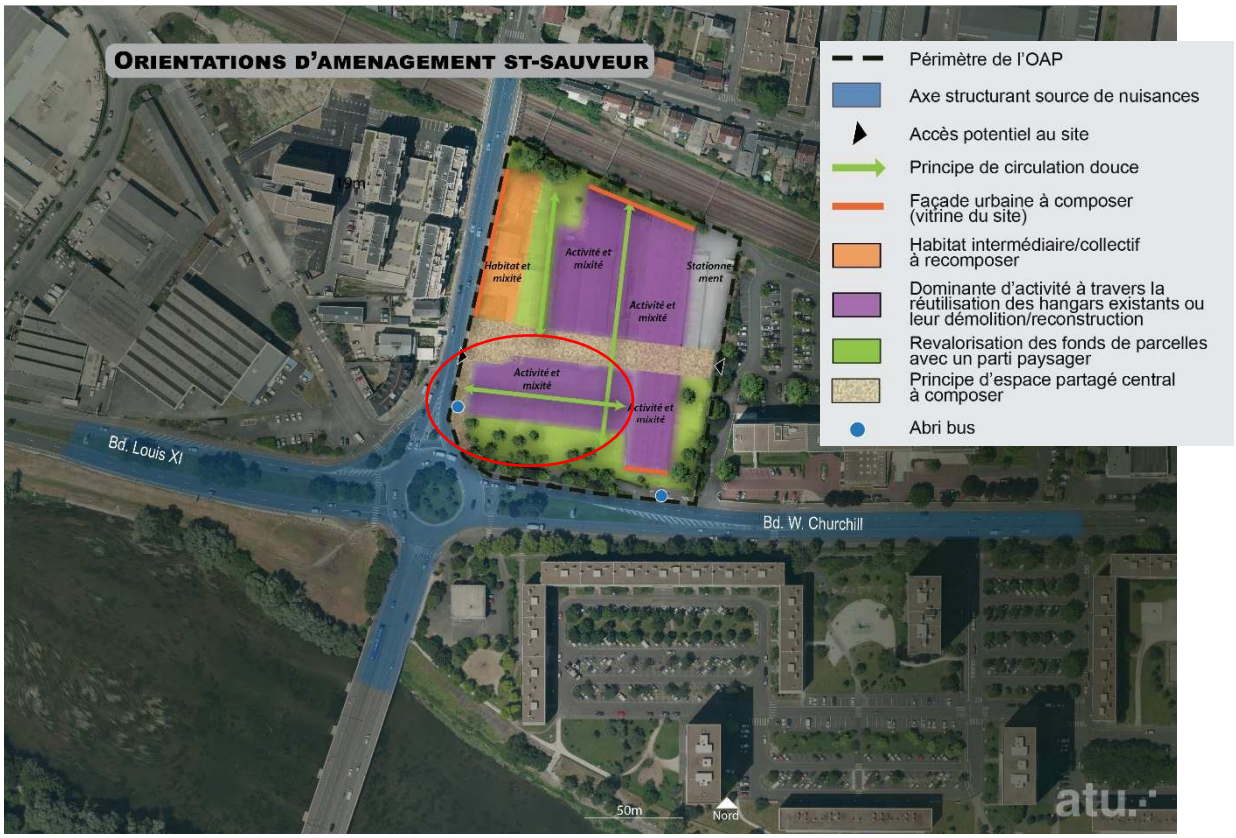
Tout en maintenant le principe de mixité fonctionnel à l'échelle de l'îlot, la partie Sud-Ouest de l'îlot est réaffectée à de l'activité et des services.

b) IMPACT DANS LE DOSSIER OAP

L'orientation graphique de l'OAP est modifiée afin de consacrer la partie Sud-Est du site au développement des activités et des services.

OAP avant modification

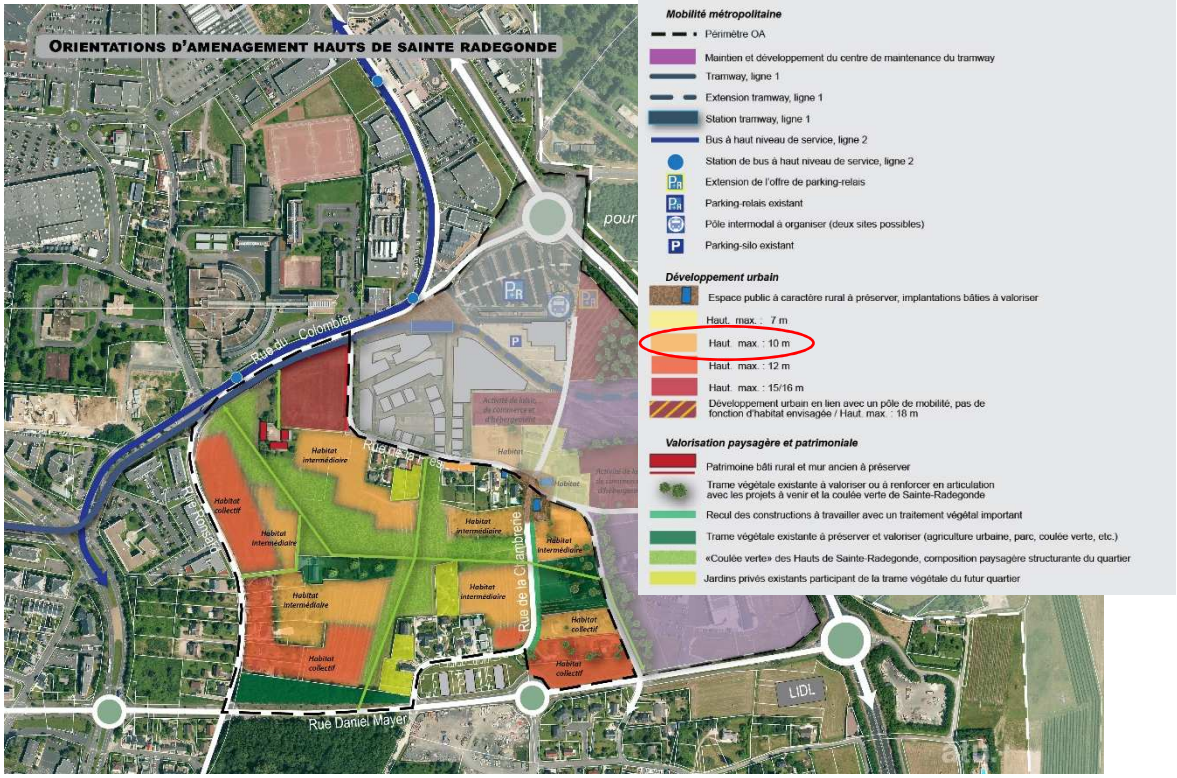
OAP après modification



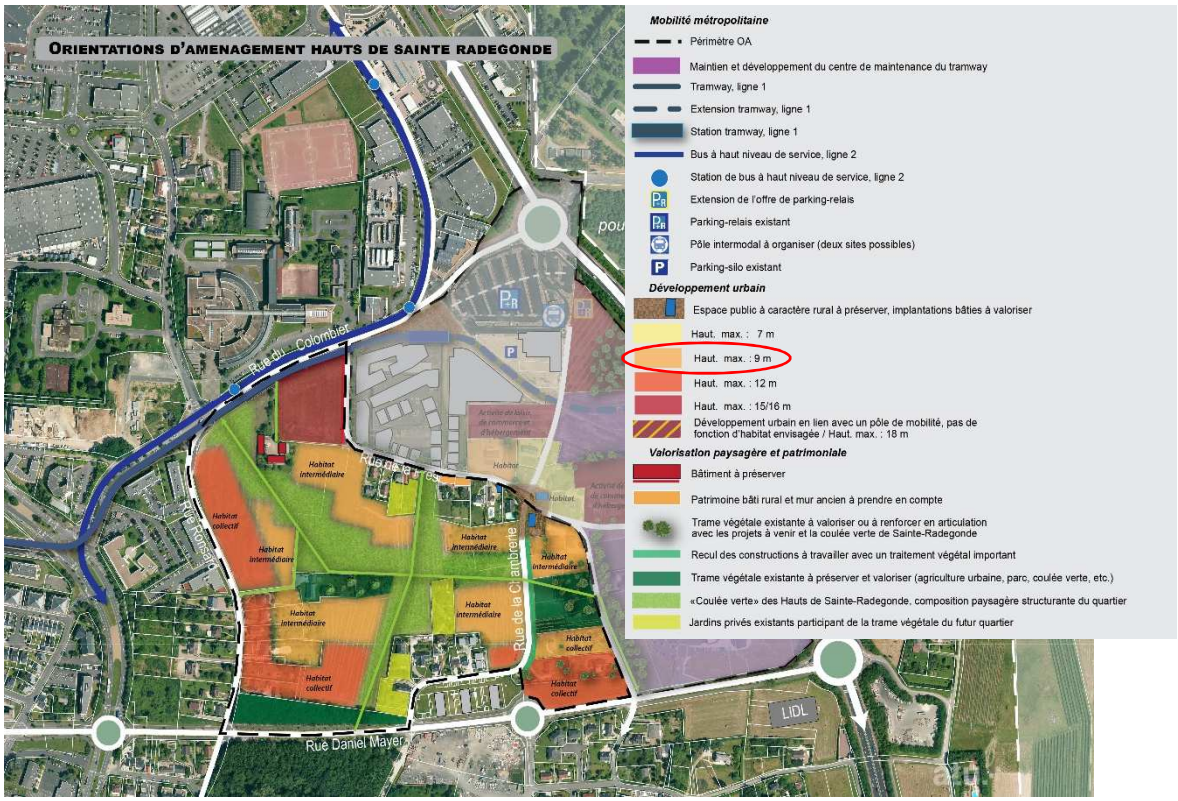
AJUSTEMENT DE L'OAP LES HAUTS DE SAINTE RADEGONDE

Dans la légende, modification de la hauteur maximale des constructions qui passe de 10m à 9m, pour être cohérent avec le plan des hauteurs. Pas de changement de représentation graphique.

OAP avant modification



OAP après modification



AJUSTEMENT DU REGLEMENT GRAPHIQUE

L'ensemble des changements apportés par la modification n°3 du PLU impacte les plans du règlement graphique suivants : n°1, 2, 3, 4, 5 et 7.

Plus précisément et en fonctions des sujets abordés ces modification concernent dans les documents graphiques :

- les périmètres comprenant des orientations d'aménagement et de programmation ;

- des protections d'éléments paysagers ;

- les alignements constructifs ou recul pour constructions neuves ;

- des emplacements réservés ;

- des servitudes de localisation.

CHAPITRE 3 : LES IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

1. NATURA 2000

LES CARACTERISTIQUES PATRIMONIALES DU SITE

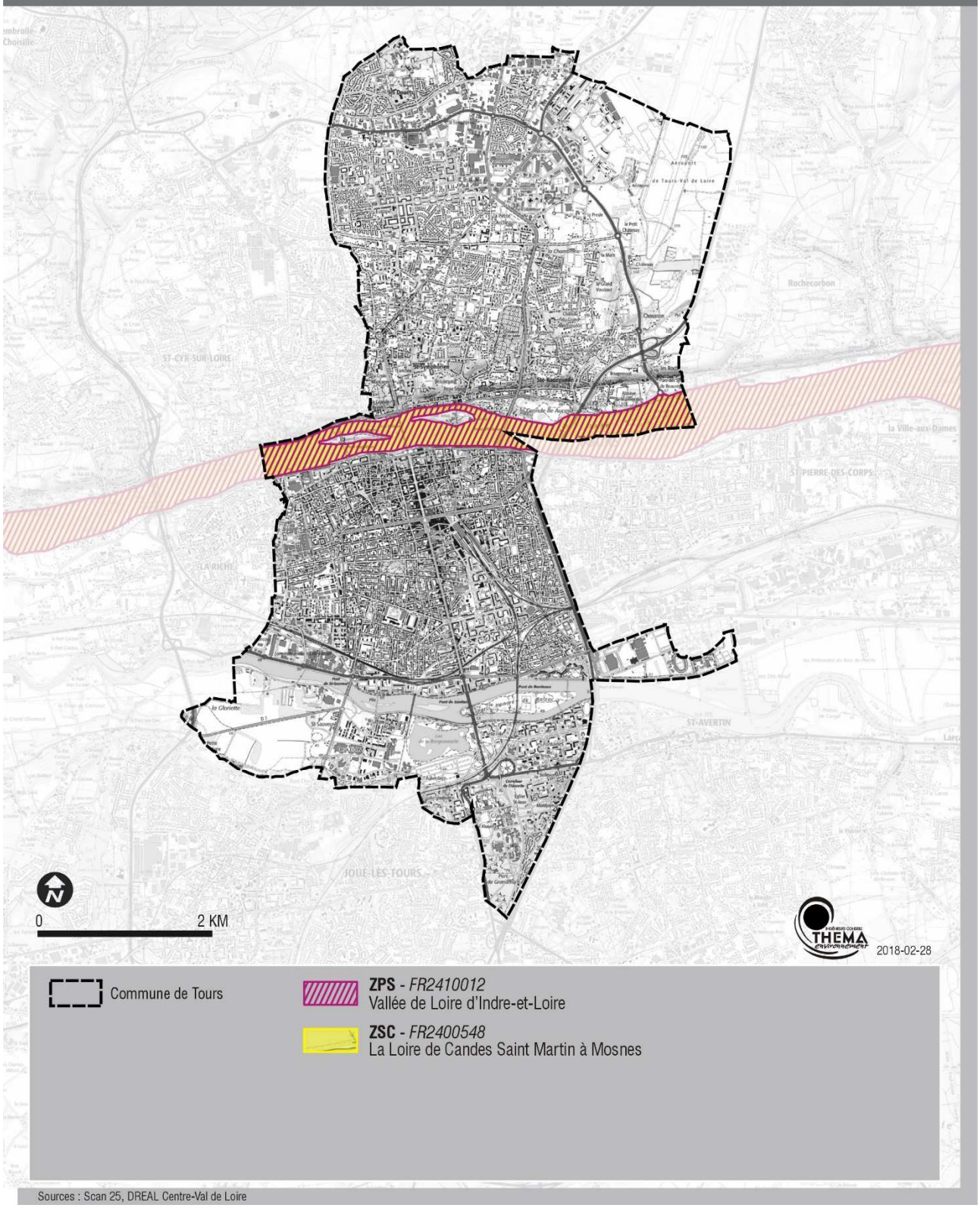
Le territoire communal est concerné par deux sites Natura 2000 qui sont distincts mais dont la délimitation est identique :

- au titre de la directive "Habitats", le site d'importance communautaire n° FR2400548 intitulé "la Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes" par décision de la commission européenne en date du 7 décembre 2004,

- au titre de la directive "Oiseaux", la zone de protection spéciale (ZPS) n° FR2140012 "Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire" (arrêté ministériel du 5 juillet 2005).

Le site Natura 2000 traverse la ville d'Est en Ouest sur une longueur d'environ 5 kilomètres. Il s'inscrit dans le lit mineur de la Loire. À ce titre, il correspond à la zone d'écoulement du fleuve et aux îles naturelles localisées en amont (dont l'île de Bondésir).
D'après les éléments de connaissance contenus dans le plan de gestion du val de Montlouis, plusieurs points remarquables pour leur rareté méritent d'être mis en avant :
• la diversité des habitats : les terrains gérés sur le val de Montlouis représentent une grande partie de la gamme d'habitats susceptible d'être rencontrée en contexte ligérien ;
• la présence de *Pulicaria vulgaris* et *Carex ligerica*, qui, en France, voient l'essentiel de leur population se développer en milieu ligérien ;
• le site présente une grande diversité en espèces végétales patrimoniales, dont la plupart sont essentiellement présentes dans le Val de Loire ou ses affluents ;
• la présence de colonies de Laridés/Sternidés : mouettes rieuses et mélanocéphales, sternes pierregarins et naines. Par sa taille, la colonie de l'îlot Saint-Brice est la deuxième colonie française pour la Mouette mélanocéphale. Les populations de sternes sont aussi importantes pour le département et le bassin ligérien ;
• la colonie d'Hirondelles des rivages présente sur la berge sapée de la presqu'île du Chatelier est la seule colonie d'Indre-et-Loire, en amont de Tours.

TOURS
Sites Natura 2000



Sources : Scan 25, DREAL Centre-Val de Loire

ANALYSE DES INCIDENCES

Le contenu de la modification n°3 du dossier de PLU **n'apporte pas d'incidence au regard des objectifs de conservation du site** NATURA **2000 :**

Concernant les espaces répertoriés en zone Natura 2000

Les modifications apportées ne concernent pas directement les espaces répertoriés en zone Natura 2000 au titre de la directive « Habitats-Faune-Flore » (Sites d'Intérêt Communautaire ou Zones Spéciales de Conservation) et de la directive « Oiseaux » (Zones de Protection Spéciale). Ils restent classés intégralement en "zone naturelle de protection" (zone naturelle inondable inconstructible d'aléa fort à très fort) avec des dispositions règlementaires **qui favorisent** le maintien en l'état des milieux.

Concernant les points spécifiques de la modification

Création d'une OAP thématique air climat énergie biodiversité eau et sols vivants

L'insertion d'une nouvelle OAP concerne dans sa mise en œuvre la totalité du territoire communal. Permettant de mieux prendre en compte les ressources naturelles, les évolutions climatiques et la qualité de l'air à travers les aménagements et les constructions (neuves ou à renouveler) elle n'impacte pas directement les sites NATURA 2000.

Modification des orientations d'aménagement et de programmation de l'avenue Maginot

La modification de l'OAP Maginot s'inscrit dans la prise en compte d'une évolution maitrisée du projet de restructuration des rives et des points d'articulation de cette voie très structurante dans l'organisation urbaine du plateau. Distante de 1 à 2 km du site Natura 2000 aucun impact négatif ne peut être relevé.

Modification des orientations d'aménagement et de programmation du site Marne Colombier

L'OAP évolue afin d'assurer une cohérence à l'échelle du site en mutation. Les grands objectifs définis dans la précédente version de l'OAP ne sont pas modifiés.

Certains principes d'aménagement sont précisés (forme urbaine, le maillage, trame paysagère, programmation) tout en maintenant Les grands objectifs initiaux d'un site en mutation.

Distante de 2 à 3 km du site Natura 2000 aucun impact négatif ne peut être relevé.

Ajustements divers des dispositions du PLU

Ces derniers concernent

- **la modification de la liste des emplacements réservés**
- l'ajustement des OAP du secteurs Luxembourg-Sapaillé et celui de Saint-Sauveur
- l'extension des protections patrimoniales au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme
- un complément de l'article 2 du secteur Np relatif aux plantations.

Aucun impact négatif lié à ces évolutions ne peut être relevé au regard de la présence du site Natura 2000 sur le territoire communal.

CONCLUSION

En conséquence, aucune incidence indirecte n'est attendue. Aucun rejet (eaux usées, eaux pluviales) n'est susceptible in fine de porter atteinte à l'intégrité de l'écosystème « Loire ».

En conclusion, cette analyse succincte permet de conclure à l'absence d'incidence notable prévisible sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 de la commune ou des communes voisines. Le projet de modification ne remet pas en cause l'état de conservation de ces sites.

2. LES AUTRES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

La mise en œuvre de la présente modification du PLU ne génère pas d'impacts négatifs nouveaux sur l'environnement (sollicitation des ressources naturelles, augmentation des déplacements…). Il s'agit d'ajustements dont les effets doivent être considérés comme positifs pour la préservation du cadre de vie, des paysages, de la santé humaine et du socle agro-naturel.

CONCERNANT LA CREATION D'UNE OAP THEMATIQUE AIR CLIMAT ENERGIE BIODIVERSITE EAU ET SOLS VIVANTS

Elle s'articule autour de deux volets

- **La ville Bioclimatique**

Cette partie de l'OAP comporte des orientations visant à développer la ville bioclimatique à travers des préconisations en matière d'intervention sur le bâti existant, de réhabilitation et de transformations des constructions quel que soit leur destination (logement, activité économique…). Elle concerne également les opérations nouvelles.

Les dispositifs sont destinés entre autres à améliorer le confort d'été des occupants des locaux, réduire la consommation des ressources et des gaz à effet de serre et lutter contre les îlots de chaleur.

- **La ville qui favorise la santé pour toutes et tous**

Cette partie de l'OAP comporte des orientations visant à la traduction des orientations du PADD en matière de renforcement de la santé de tous les êtres vivants sur le territoire communal. Ces orientations s'appliquent aux opérations nouvelles et, lorsque leurs caractéristiques le permettent, aux constructions existantes qui font l'objet de restructuration. Ces orientations visent à
- accroitre la biodiversité en ville ;
-mieux intégrer les enjeux de pollution de l'air ;
- atténuer les nuisances sonores.

CONCERNANT DE MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE L'AVENUE MAGINOT

Les objectifs de la modification sont de poursuivre le renouvellement urbain de l'axe Maginot en redéfinissant ou approfondissant les paramètres de ce renouvellement. Ainsi les objectifs et les principes développés visent à générer des impacts globaux positifs pour l'environnement :
mieux gérer la densité en évitant l'effet corridor le long de l'avenue ;
Protéger le patrimoine notamment dans le tissu faubourien entre la place de la Tranchée et la place Christ Roi
Renforcer les liens physiques et visuels avec les quartiers environnants
Favoriser la mobilité décarbonée
Renforcer la prise en compte et la protection de la trame végétale (protection des cœurs d'îlot)

CONCERNANT DE MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU SITE MARNE COLOMBIER

Le parti d'aménagement est complété pour mieux prendre en compte le réchauffement climatique, les risques environnementaux et des nuisances, en développant un urbanisme bioclimatique.

CONCERNANT LES AJUSTEMENTS DIVERS

L'extension des protections patrimoniales au titre de l'article L151-19 est à porter au bénéfice d'une meilleure prise en compte de l'environnement dans le

Le tableau ci-dessous reprend de façon synthétique les impacts positifs de la présente modification sur l'environnement :

	Les incidences notables prévisibles de la modification	
	Description	**Qualification**
1. Le cadre physique	Aucune incidence notable prévisible	**/**
2. La biodiversité	**D'un point de vue règlementaire** : Renforcement des protections concernant la trame végétale en cœur d'îlot au bénéfice du maintien de la biodiversité en milieu urbain : 5 nouveaux cœurs d'îlots protégés Extension de la protection des arbres remarquables (quatre arbres nouveaux protégés Complément du règlement concernant la protection des arbres pendant les travaux. Extension du périmètre perméable autour de l'arbre (+3mètres de part et d'autre du houpier) afin d'assurer sa pérennité et son développement. Complément du règlement concernant les nichoirs à oiseaux. Ils doivent être intégrés dans les constructions nouvelles. **À travers l'OAP climat, air, énergie, biodiversité, eau et sols vivant** : intégrer des dispositifs favorables à la biodiversité sur les façades et la toiture des bâtiments, limiter les surfaces des façades présentant un effet miroir ou de transparence, veiller à un éclairage adapté pour réduire la pollution lumineuse, restaurer les continuités écologiques, atténuer la pollution lumineuse.	**(+)**
3. L'agriculture	Les différents points de la modification sont sans liens avec l'activité ou l'espace agricole. Aucune incidence notable prévisible	**/**
4. L'insertion urbaine	Modification des orientations d'aménagement et programmation (OAP) pour mieux cadrer les projets de restructuration des sites Maginot et de Marne-Colombier	**(+)**
5. Le patrimoine bâti	Complément à la marge du dispositif de protection des bâtiments Et des clôtures - deux bâtiments supplémentaires inventoriés - un mur de clôture en pierre supplémentaire inventorié	**(+)**
6. La consommation foncière	Poursuite de l'aménagement de la commune (équipements de loisirs, habitat) à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, par densification/restructuration tout en prenant mieux en compte les enjeux du réchauffement climatique et la qualité de vie en milieu urbain.	**(+)**
7. Le cadre de vie et les paysages	Création d'un emplacement réservé pour compléter l'offre d'espace vert de proximité le long de l'avenue Maginot. Assouplissement des règles d'implantation au bénéfice d'une végétalisation de certaines séquences urbaines : un retrait par rapport à l'alignement (lorsqu'il est imposé) peut être autorisé pour favoriser une respiration sous réserve d'être traité en espace paysager	**(+)** **(+)**

	Les incidences notables prévisibles de la modification	
	Description	**Qualification**
8. Le cycle de l'eau	**L'OAP Climat, Air, énergie, biodiversité, eau et sols vivants vise à favoriser la santé à travers diverses orientations et participe à mieux prendre en compte la gestion du cycle de l'eau :** Identification et protection des éléments composants la trame bleue, meilleure gestion des eaux pluviales en respectant le cycle naturel de l'eau et économiser la ressource en eau potable.	**+**
9. La qualité de l'air et le réchauffement climatique	**D'un point de vue règlementaire** : - Inscription de nouveaux emplacements réservés au profit des mobilités décarbonés -Renforcement de la protection de la trame végétale (protection des cœurs d'îlots) - Les dispositifs et travaux d'isolation par l'extérieur ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol pour les bâtiments existants. - Pour les constructions existantes à usage d'habitation, un niveau supplémentaire par rapport à la règle initiale peut être autorisé pour permettre une rénovation énergétique performante (en zone UM) - Lors de ravalement de façades, les travaux doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments. - Pour les constructions neuves individuelles ou collectifs la toiture doit comporter un système de production d'énergie renouvelable. - Les espaces libres autour des bâtiments (en dehors des accès) doivent privilégier un traitement à caractère végétal dans une bande de 5 mètres. - Pour toutes les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes les parties vitrées des façades orientées du Sud à l'Ouest doivent comporter des dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire (débords de toits, auvents, casquettes, contrevents, persiennes, brise-soleil… Ces dispositifs sont admis en dépassement des hauteurs et des volumétries maximales des constructions. - Afin de lutter contre le phénomène des îlots de chaleur urbains, le revêtement des espaces extérieurs privilégie les tons clairs caractérisés par un albédo élevé. **L'OAP Climat, Air, énergie, biodiversité, eau et sols vivants vise à lutter contre le réchauffement climatique et la qualité de l'air** : - **En optimisant la ventilation naturelle des constructions** - **En évitant les logements intégralement sous comble** - **Par la mise en œuvre d'une conception bioclimatique des nouveaux bâtiments** - **Par la conception de bâtiments économes en énergie et bas carbone**	

	Les incidences notables prévisibles de la modification	
	Description	**Qualification**
10. Les autres risques, nuisances et pollutions	**Dans le cadre de l'OAP Climat, Air, énergie, biodiversité, eau et sols vivants** il est recommandé de qualifier l'environnement sonore du site (sources de bruit liées aux activités et aux infrastructures de transport) avant toute intervention. Les objectifs sont de : - réduire les nuisances sonores à l'échelle de l'îlot - végétaliser les espaces le long des voies bruyantes - réduire les nuisances sonores à l'échelle du bâtiment	+
11. Santé humaine/bien être	**L'OAP Climat, Air, énergie, biodiversité, eau et sols vivants vise à favoriser la santé à travers diverses orientations :** Concilier opérations bâties et biodiversité, atténuer la pollution lumineuse et préserver les ciels nocturnes, veiller à la qualité de l'air par le choix de matériaux adaptés, concevoir des formes urbaines atténuant l'exposition aux polluants atmosphériques, réduire les nuisances sonores à l'échelle de l'îlot, végétaliser les espaces le long des voies bruyantes, réduire les nuisances sonores à l'échelle du bâtiment. **D'un point de vue règlementaire** : **Volonté de favoriser le lien avec l'extérieur :** **<u>Pour toutes les constructions neuves à usage de logements collectifs</u>, chaque logement doit disposer au minimum d'un espace extérieur privatif (jardin, balcon, loggia…) :** - d'une surface minimale de 4m² avec profondeur minimale de 1,8m pour les types 1 et 2 ; - d'une surface minimale de 6m² avec profondeur minimale de 1.8m à partir du type 3. **Pour l'hébergement collectif (résidence universitaire, résidence séniors…à l'exclusion des hôtels (arbitrage).** La surface minimale de l'espace extérieur privatif est de 3 m² pour chaque chambre et/ou logement. Cette surface peut être obtenue par différentes combinaisons entre espaces privatifs ou partagés : jardins, balcons, loggias, terrasses.	+
12. Les mobilités douces	**En rives de l'avenue Maginot :** - 3 emplacements réservés sont inscrits pour réaliser des cheminement piétons - 8 emplacements réservés sont inscrits pour améliorer le traitement de l'espace public - 4 emplacements réservés sont inscrits pour élargir les trottoirs et faciliter les circulations piétonnes **L'OAP Climat, Air, énergie, biodiversité, eau et sols vivants** vise à favoriser les déplacements pour les piétons, cyclistes et personnes à mobilité réduite par des aménagements qualitatifs des espaces dédiés.	

3. CONCLUSION DE L'AUTO-EVALUATION

Les changements apportés aux dispositions du PLU de Tours prévus par la modification n°4 permettent de répondre à des besoins locaux en termes d'ajustements de projets et de modifications d'ordre réglementaire sans remettre en cause les autres dispositions du PLU visant à préserver l'environnement et le cadre de vie.

En particulier, aucune zone Natura 2000, aucun espace agricole, naturel ou forestier ni aucun cours d'eau ou étendue d'eau présents sur le territoire communal ou à proximité ne sont impactés.

Cette procédure ne génère donc pas d'impacts négatifs nouveaux sur l'environnement. Il s'agit même au regard de certaines dispositions d'ajustements dont les effets doivent être considérés comme bénéfiques pour la préservation du cadre de vie, des paysages, de la biodiversité et du socle agro-naturel.

En particulier elle permet :

- d'agir sur les mobilités douces à travers de nouveaux emplacements réservés ;

- de poursuivre la protection de la trame végétale à travers l'identification de nouveaux cœurs d'îlots au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;

- de mieux prendre en compte les caractéristiques urbaines et paysagères des sites en restructuration et de les adapter notamment au changement climatique (avenue Maginot, site Marne-Colombier) ;

- de développer la ville bio climatique à travers l'insertion d'une nouvelle OAP.

Cette procédure ne nécessite donc pas d'évaluation environnementale.