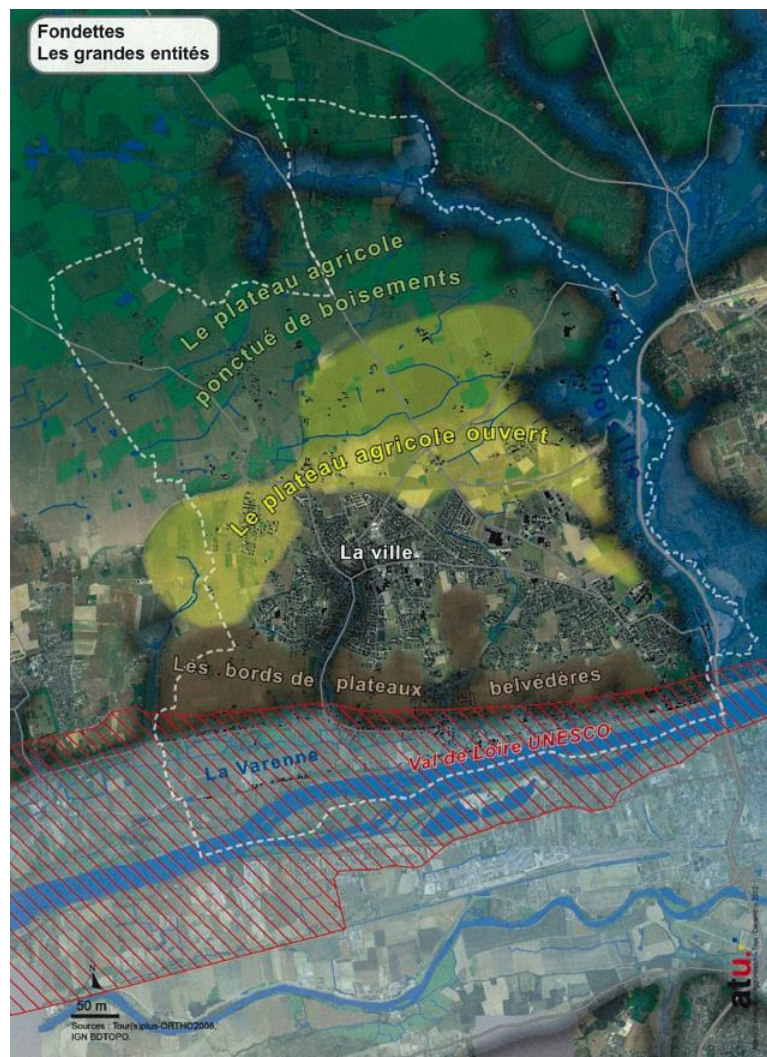


Département d'Indre-et-Loire  
**TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE**  
**Commune de Fondettes**

**ENQUETE PUBLIQUE**

**relative au projet de modification n°4  
du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fondettes  
présenté par Tours Métropole Val de Loire  
(modification de droit commun)**

**II – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**



## SOMMAIRE

<b>I. Rappel des conditions d'organisation de l'enquête</b>	p. 3
<b>II. Objectifs de la procédure</b>	p. 5
<b>III. Déroulement de l'enquête publique</b>	p. 7
<b>IV. Participation du public</b>	p. 7
<b>V. Synthèse des observations</b>	p. 8
<b>VI. Conclusion et avis</b>	p. 9

**Image page de garde :**

**« Les grandes entités du territoire de Fondettes »**

**Source : atu – rapport de présentation – modification n°4 du PLU – Commune de Fondettes**

## **I - Rappel des conditions d'organisation de l'enquête publique :**

Les présentes conclusions et l'avis motivé concernent l'enquête publique relative à la modification n°4 (modification de droit commun) du plan local d'urbanisme de la Commune de Fondettes, département d'Indre-et-Loire. Cette procédure est mise en œuvre par décision de Monsieur le Président de Tours Métropole Val de Loire, autorité administrative compétente. Le Conseil Métropolitain a été informé de la mise en œuvre de la procédure par une communication qui a eu lieu au conseil du 27 février 2023.

La désignation du Commissaire Enquêteur intervient par décision de Madame la Présidente déléguée du Tribunal Administratif d'Orléans, décision n°E23000122/45 du 19 juillet 2023. La même décision désigne Madame Annick DUPUY en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Les modalités d'organisation de l'enquête publique sont fixées par arrêté de Monsieur le Président de Tours Métropole Val de Loire, en date du 6 septembre 2023 (arrêté n° A2023/171). Cet arrêté est enregistré par transmission numérique au contrôle de légalité en Préfecture d'Indre-et-Loire à Tours, le 16 septembre 2023.

### **La Commune de Fondettes**

La Commune de Fondettes est localisée au Nord-Ouest de l'agglomération tourangelle à proximité immédiate de Tours. Elle compte : 10 585 habitants – source données INSEE – 1<sup>er</sup> janvier 2020, pour une superficie de 3 173 hectares (31,73 km<sup>2</sup>) – source tableau des surfaces portées au PLU, soit une densité moyenne de 334 habitants/km<sup>2</sup>.

La Commune, rattachée administrativement à l'arrondissement de Tours, fait partie du canton de Saint-Cyr-sur-Loire qui regroupe 5 communes (Fondettes, Luynes, La Membrolle-sur-Choisille, Saint-Cyr-sur-Loire, Saint-Etienne-de-Chigny) pour 37 490 habitants – source données INSEE – 1<sup>er</sup> janvier 2020, sur un territoire de 107,24 km<sup>2</sup>.

### **Appartenance à Tours Métropole – Val de Loire :**

Pour la gestion de son territoire, la commune de Fondettes fait partie de la métropole Tours Métropole Val de Loire, Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), qui assure l'exercice de compétences en lieu et place de la commune.

Tours Métropole Val de Loire compte, à ce jour, 22 communes représentant 298 041 habitants sur un territoire de 389,2 km<sup>2</sup> - source données INSEE – 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Les compétences transférées sont définies de façon réglementaire, c'est le cas notamment des compétences obligatoires exercées par la métropole (Tours Métropole) en application des dispositions de l'article L 5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, soit par convention portant sur le transfert de compétences relevant du Département ou de la Région.

### **Exercice de la compétence « élaboration des documents d'urbanisme »**

Si l'approbation initiale du plan local d'urbanisme relève en 2015 de la seule compétence du Conseil Municipal de la Commune de Fondettes, dans le cadre de la transformation de Tours Plus, communauté d'agglomération, dont la commune était membre, en communauté urbaine, la compétence Plan Local d'Urbanisme devient intercommunale à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Dans un second temps, en application des dispositions de la loi n°2017-257 du 28 février 2017 relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain, le décret du 20 mars 2017 porte création de la métropole « Tours Métropole Val de Loire » qui se substitue de plein droit à la communauté urbaine Tours Plus.

C'est donc Tours Métropole Val de Loire qui assure, à compter de sa création, la gestion des documents d'urbanisme des communes composant son territoire et, en l'attente de l'adoption d'un plan local d'urbanisme intercommunal, le pilotage des procédures d'évolution des documents d'urbanisme couvrant chacune d'entre-elles.

Pour mémoire, Tours Métropole Val de Loire a engagé par délibération du 28 février 2022 la procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) couvrant les 22 communes composant son territoire.

### **Les outils de planification couvrant le territoire de la commune de Fondettes**

Le document d'urbanisme couvrant la commune vise à définir les axes futurs de la politique d'aménagement de son territoire. Le plan local d'urbanisme doit impérativement intégrer les dispositions définies par différents outils de planification établis sur une échelle plus large que celle du territoire communal :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE Loire-Bretagne),
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET),
- Le Schéma Départemental d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP),
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'agglomération tourangelle,
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Tours Métropole Val de Loire,
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)
- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Val de Tours – Val de Luynes.

### **L'organisation du territoire de la commune de Fondettes :**

La commune de Fondettes, située dans la métropole tourangelle, est localisée au Nord-Ouest de la Loire, dans le prolongement du tissu urbain de Tours et de Saint-Cyr-sur-Loire.

La Loire et la Choisille ont contribué à modeler le territoire communal qui présente aujourd'hui :

- la varenne qui s'étend sur la rive droite de la Loire, cet espace s'élargissant d'Est en Ouest,
- le coteau espace de transition entre les zones inondables et le reste de la commune,
- le plateau qui couvre la majeure partie de la commune,
- la Vallée de la Choisille, orientée Nord Sud, constitue un secteur naturel sur lequel les milieux humides sont dominants.

### **Evolution de l'urbanisation et des paysages :**

Outre la vallée de la Choisille située à l'Est de la commune, la zone de transition du coteau est entaillée de nombreux vallons perpendiculaires à la Loire qui contribuent à façonner au Sud un relief ondulé composé de points hauts dominant le site UNESCO de la vallée de la Loire. Les vallons les plus marqués sont celui de Chantelouze en amont duquel le vieux bourg de Fondettes s'est développé et celui des Guillets qui s'ouvre sur le hameau et le port de Vallières.

Au-delà des secteurs vallonnés, le plateau s'élève vers les limites Nord de la commune. La moitié Sud de ce plateau est occupée par les secteurs urbanisés alors que la partie Nord est à dominante agricole et forestière sans toutefois que l'habitat en soit absent.

Dans un premier temps, le développement urbain s'est organisé autour des deux sites historiques de Vallières, dont l'expansion est en lien direct avec les activités du fleuve et du vieux bourg de Fondettes qui prospère sur la pente du vallon de Chantelouze.

Le phénomène de périurbanisation, qui accompagne le développement de l'agglomération de Tours, se poursuit jusqu'en 1970 à la fois par l'apparition de constructions résidentielles sur les espaces disponibles expliquant le caractère « hétéroclite » de certains quartiers.

Depuis les années 1990, l'ensemble du tissu urbain se densifie à la fois par l'occupation des « dents creuses », mais également par un élargissement limité du front urbain provoquant une

réduction progressive des espaces naturels ou agricoles (consommation d'espaces évaluée à 180 hectares sur 15 ans).

Sur le plateau, la plupart des exploitations agricoles encore en activité sont orientées vers les grandes cultures céréalières ou l'élevage. Il subsiste cependant de petites activités, principalement sur la Varenne (horticulture, maraîchage, viticulture, etc...).

Le tissu économique connaît un nouvel essor à la suite de la mise en service de la rocade Ouest de Tours (RD 37) en 2006 avec, en particulier, le développement sur le secteur Nord-Ouest de la commune de la zone d'activités de La Haute Limougère qui bénéficie d'une connexion directe avec les grands axes autoroutiers de proximité.

Le Sud de la Commune de Fondettes (rive de la Loire) est inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco au titre des paysages culturels. Le reste du territoire est inclus dans la zone tampon attachée à la protection de ce périmètre.

Sur la base du tableau de répartition des surfaces, intégré au rapport de présentation, le territoire communal est occupé à plus de 75 % par des zones naturelles (zones N : 794,2 hectares) ou agricoles (zones A : 1 573,8 hectares). Les secteurs, sur lesquels l'urbanisation est développée ou prévue (zones U et AU), sont estimés à 805,7 hectares, soit une « empreinte urbaine » évaluée à 25 % de la superficie de la commune.

## **II - Objectifs de la procédure de modification n°4 du plan local d'urbanisme :**

La procédure de la modification du plan local d'urbanisme est réglementée par les dispositions du code de l'urbanisme, qui définit d'une façon globale les modalités d'élaboration et d'évolution d'un PLU.

Pour ce qui concerne la modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de Fondettes, ces objectifs sont pour partie formalisés au travers du courrier adressé par Monsieur le Maire de Fondettes au Président de Tours Métropole Val de Loire (courrier du 8 novembre 2022).

*« ... l'engagement de la modification n°4 du PLU de Fondettes portant sur la régularisation d'erreurs matérielles, sur la modification d'une série de dispositions et sur la mise en compatibilité du PLU avec le PPRI approuvé le 18 juillet 2016... »*

Le détail des modifications du plan local d'urbanisme, qui figure dans le rapport de présentation du dossier mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, peut être résumé comme suit :

### ***Mise en concordance du PLU et du PPRI***

La révision du PPRI adoptée en 2016 (arrêté préfectoral n°36/16 du 18 juillet 2016) est postérieure à l'approbation du PLU couvrant le territoire de la Commune de Fondettes.

Cette évolution du PPRI crée des situations contradictoires dans les règles régissant le droit d'occupation des sols. Certaines emprises, initialement classées en zone non inondables par le PLU, se voient appliquer les nouvelles dispositions du PPRI révisé qui limitent entre autres le droit à construire. A l'inverse des secteurs classés par le PLU en zones inondables ne sont plus impactées par le PPRI révisé.

Sur ce point, les objectifs de la modification n°4 visent à clarifier les règles s'appliquant aux zones inondables identifiées par le PPRI révisé tout en simplifiant, pour le citoyen la lecture du PLU.



L'indice « i » qui qualifiait les zones inondables au PLU (zones UP, UV, A et N) est supprimé ou remplacé selon les cas. Par contre, les limites du périmètre des zones impactées par le PPRI sont reportées sur les plans graphiques du PLU. Les emprises impactées par le PPRI sont identifiées dans les documents graphiques par un fond de carte teinté bleu clair.

Les prescriptions détaillées du PPRI portées au règlement d'urbanisme sont supprimées. Ces prescriptions sont désormais consultables dans les annexes du PLU.

### **Corrections d'erreurs matérielles sur le plan de zonage**

Plusieurs erreurs matérielles générées par la modification N°2 font l'objet de rectifications intégrées à la présente procédure :

- repositionnement du secteur UCe effacé par erreur,
- ajout des numéros de périmètres de localisation manquants (application de l'article L 123-2c dans son ancienne rédaction),
- ajout d'étiquettes de secteurs oubliés sur Port Foucault, la Saulaie, Vallières (étiquettes Ahi), Petit Martigny (étiquette UVd) et aux Roches (UVEa),
- Les étiquettes Ahi sont remplacées par celles correspondant à la nouvelle identification du secteur portée par la modification n°4 du PLU (Port Foucault et La Saulaie : Ah, Vallières UVf),
- repositionnement d'étiquettes mal placées à Gannay et Vallières (étiquettes Nh),
- report en marge du plan 4.4 (plan de zonage Sud) de cartouches présentant des zooms des emplacements réservés 40 et 41, 26, 46, 42,
- ajout de la matérialisation des limites du périmètre concerné par le classement au patrimoine mondial de l'UNESCO.

### **Complément au projet d'aménagement de la ferme de la Perrée**

Le projet d'aménagement de la ferme de la Perrée, porté par la déclaration de projet n°1, prévoit la réalisation d'une « coulée verte » aux abords du chemin Alcuin. Le zonage de l'emprise UEb est modifié en zonage N pour garantir la préservation du site et le caractère naturel des aménagements à réaliser dans le cadre de ce projet.

### **Adaptation d'une série de dispositions réglementaires nouvelles ou visant à préciser les dispositions existantes**

- modification des règles de stationnement dans le secteur UCe, secteur au sein duquel de nombreux équipements sont présents,
- autorisation de festonnage (brise vue métallique) pour les clôtures de la zone UA qui délimite le centre historique de la commune,
- précisions sur la nature de l'adaptation au sol dans toutes les zones à l'exception des zones UX et UY (zones d'activités) et UE (zone d'équipements) afin de favoriser l'insertion des constructions et limiter leur impact éventuel sur l'écoulement naturel des eaux pluviales,
- précision sur la définition de la hauteur de référence pour calcul du recul minimal des constructions par rapport aux limites séparatives de la parcelle pour toutes les zones à l'exception des zones UX et UY (zones d'activités),
- complément pour les zones UD, 1AU et A de la nature des niveaux de référence pour le calcul de la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation,
- modification des règles d'occupation de la zone UX pour permettre l'installation de nouveaux pylônes nécessaires à la couverture numérique du territoire de la commune (secteur de la Haute Limouillère),
- assouplissement des conditions d'intégration des panneaux photovoltaïques dans les toitures afin de favoriser le développement des capteurs solaires,

- dans le secteur de la vallée de la Choisille extension de la zone Nj vers le Nord (en lieu et place de la zone N) pour permettre la réalisation d'abris pour animaux sur l'ensemble de ce secteur protégé.

La traduction de la mise en œuvre de ces dispositions modifie les documents composant le Plan Local d'Urbanisme de la manière suivante :

- règlement graphique (22 modifications spécifiques),
- règlement d'urbanisme (2 modifications de portée générale affectant toutes les zones à l'exception des zones UX, UY et UE – 25 modifications spécifiques affectant les zones UA, UP, UC, UD, UV, UX, 1AU, A et N)
- adaptation du tableau des surfaces.

**Le détail des évolutions induites par la modification n°4 est retranscrit au rapport d'enquête du commissaire enquêteur (pages 18 à 21)**

### **III - Déroulement de l'enquête publique :**

L'enquête publique a eu lieu en Mairie de Fondettes, siège de l'enquête, du jeudi 12 octobre 2023 à 9 h 00 au jeudi 16 novembre 2023 à 17 h 30. Au cours de cette période, le commissaire enquêteur a tenu trois permanences en mairie jeudi 12 octobre 2023, mercredi 25 octobre 2023 et jeudi 16 novembre 2023).

Les documents, mis à disposition du public, étaient de nature à permettre la lecture des enjeux du projet de modification de droit commun n°4 du PLU de la commune de Fondettes, soumis à l'enquête publique.

Les dispositions relatives à l'information du public (publication dans les journaux agréés, sur le site internet de la commune et affichages sur site) ont été mises en œuvre par les services de la commune de Fondettes, dans les conditions fixées par la réglementation.

L'enquête publique s'est déroulée sans incident.

### **IV – Participation du public :**

Suivant décompte réalisé à partir des deux registres d'enquête, la participation effective du public est retracée comme suit :

<b><i>Nature de la participation à l'enquête publique</i></b>	
Personnes venues rencontrer le commissaire enquêteur au cours d'une permanence	13 personnes
Personnes venues rencontrer le commissaire enquêteur au cours d'une permanence pour déposer un courrier	3 personnes
Personnes ayant porté une mention au registre en dehors des permanences	1 personne
Personnes ayant adressé un courrier électronique durant l'enquête publique	5 personnes
Personnes ayant adressé un courrier par voie postale ou ayant déposé un courrier directement en Mairie en dehors des permanences	5 personnes

Soit 27 interventions survenues au cours de l'enquête publique. Si l'on considère que quelques personnes ayant adressé un courrier postal ou un message électronique se sont également déplacées à l'occasion d'une permanence, la participation directe du public à l'enquête peut raisonnablement être évaluée à 20 personnes. Ce chiffre ne prend pas en compte les personnes venues consulter le dossier en dehors des permanences et n'ayant pas formulé de contribution, ni les consultations du site internet.

A ces participations individuelles, il convient d'ajouter la contribution de la Commune de Fondettes formulée par Monsieur le Maire au travers du courrier du 10 novembre 2023.

On peut également constater l'absence de participation de la société civile (associations, partenaires économiques, etc...). Il convient toutefois de remarquer que toutes les contributions ont été consignées sur le registre de Fondettes et proviennent exclusivement de personnes résidentes dans la commune ou y ayant des attaches familiales. Aucune contribution n'est portée sur le registre mis à disposition du public au siège de la métropole. Ce constat met en évidence le fait que la procédure présentait un intérêt à l'échelle de la commune, mais n'avait pas d'impact significatif à l'échelle du territoire de Tours Métropole Val de Loire.

Le niveau de la participation citoyenne, s'il reste moyen par rapport à d'autres procédures de ce type, confirme cependant que la nature de l'information permettait la participation effective de la population à l'enquête publique.

#### **V - Synthèse des observations relatives au projet de modification n°4 :**

Certaines contributions reçues au cours de l'enquête portent sur plusieurs points. Le décompte des observations recueillies peut s'établir comme suit :

- Observations en lien avec l'objet de l'enquête publique : 10 observations,
- Observations n'entrant pas dans le champ de l'enquête publique : 12 observations.

Au final, 22 observations sont identifiées de manière formelle. A celles-ci, il convient d'ajouter 2 démarches visant à obtenir des informations complémentaires sur la nature de la procédure.

#### **\* Observations en lien avec les dispositions de la modification n°4**

*5 observations (3 particuliers)*

- demande de modification du classement proposé dans le cadre de la modification (passage en Nh à la place de Np)
- conséquences de la mutualisation du stationnement sur la zone UCe du centre-ville
- hauteur du bâti en zones UD et 1AU
- changement de zonage entre A et N (zone maraîchère de la varenne)
- gestion de l'emplacement réservé n°42.

#### **\* Demande d'ajouts formulée au cours de l'enquête publique**

*3 observations (Commune de Fondettes)*

- inscription dans le PLU de la protection de 14 arbres remarquables
- rectification d'une erreur matérielle dans le positionnement de la zone Njs (stationnement lié au projet de réouverture de la gare SNCF)
- création d'une zone de stationnement pour les bus urbains à proximité immédiate de la bretelle d'accès au périphérique Nord.

#### **\* Observations relatives aux modalités d'organisation de la procédure**

*2 observations (2 particuliers)*



- Modalités d'organisation de l'enquête publique
- Contestation des objectifs de la procédure et absence de concertation préalable.

**\* Demandes d'informations sur l'objet de la procédure**

*2 interventions (2 particuliers)*

- Consultation du dossier – impact sur la propriété
- Consultation du dossier – projet d'hébergement touristique.

**\* Observations qui n'entrent pas dans le champ de l'enquête publique**

*12 observations (13 particuliers)*

- demandes de constructibilité (10)
- demande de raccordement au réseau d'assainissement collectif
- vérification des conditions de constructibilité.

Il est significatif de constater que si plusieurs observations relatent des réserves autour de certaines dispositions modifiant le PLU ou sur les modalités d'organisation de la procédure, aucune opposition formelle au projet de modification n°4 n'est exprimée au cours de l'enquête publique.

**VI – Conclusions et avis :**

Le dossier soumis à l'enquête publique met en évidence une série de modifications pouvant être regroupées dans les quatre objectifs suivants :

- La mise en concordance du PLU avec le PPRI,
- La correction d'erreurs matérielles sur les plans de zonage,
- L'apport d'un complément au projet d'aménagement de la ferme de la Perrée
- L'adaptation d'une série de dispositions réglementaires nouvelles ou visant à préciser certaines dispositions existantes.

Ces objectifs initiaux, portés par le rapport de présentation mis à disposition dans le dossier support de l'enquête publique, sont complétés par la demande d'ajout de trois points, formulée en cours d'enquête, par la Commune de Fondettes. Ces trois points concernent :

- L'identification de 14 arbres (ou ensembles) remarquables situés sur les domaines publics et privés de la commune au titre des dispositions de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme,
- La rectification d'une erreur matérielle affectant le positionnement du sous-secteur Njs (espace de stationnement à créer, lié au projet de réouverture de la gare SNCF de Fondettes),
- Extension de la zone Njs pour y permettre le transfert d'une aire de stationnement des bus urbains (transports scolaires et Fil Bleu) lorsqu'ils sont en transit sur Fondettes.

Si les quatre premiers objectifs portés par le dossier initial de l'enquête publique s'inscrivaient totalement dans une procédure de modification de droit de commun du Plan Local d'Urbanisme, la validation de la demande d'ajout en cours d'enquête n'a pu être envisagée qu'en fonction du fait que les trois points supplémentaires, dont l'intégration à la procédure était demandée, relevaient de l'intérêt général et qu'ils n'avaient dans leur présentation initiale aucun impact sur la propriété privée.

**Bien que ne figurant pas au dossier initial, considérant que les trois demandes n'impactaient à priori que le domaine public ou le domaine privé de collectivités impliquées dans la gestion des projets concernés, que ceux-ci relevaient bien de l'intérêt général et ne contrevenaient pas au projet initial du PLU, j'ai**

considéré la demande de Monsieur le Maire de Fondettes (courrier du 10 novembre 2023) comme recevable dans le cadre de la présente procédure de modification n°4 du PLU.

## **VI-a conclusions relatives aux objectifs initiaux de la procédure :**

### ***La mise en concordance du PLU avec le PPRI :***

Les dispositions du PPRI révisé s'imposant de fait aux documents d'urbanisme des communes concernées, l'adaptation du PLU de Fondettes était devenue indispensable pour répondre aux nouvelles contraintes réglementaires.

En application des dispositions de l'article R 153-18 du Code de l'Urbanisme, le PPRI révisé est introduit dans le document d'urbanisme par une procédure de mise à jour du 19 décembre 2016.

L'adaptation du PLU permet la clarification des règles applicables pour l'ensemble des zones inondables identifiées par le PPRI révisé, notamment par la visualisation dans les documents graphiques des zones concernées par un fond de plan spécifique (teinte bleu pastel) identifié dans la légende de ces plans.

Au traitement « généraliste » des zones PPRI, matérialisé dans les anciens documents graphiques par l'indice « i », se substitue une identification plus « fine » avec une qualification correspondant aux usages effectifs de chaque secteur concerné.

Les prescriptions détaillées du PPRI, portées avant modification n°4 au règlement d'urbanisme, sont supprimées pour faciliter la lecture de celui-ci. Les prescriptions spécifiques relatives à la protection du bâti contre le risque inondation sont désormais consultables à l'annexe 5-8 (*Plan de prévention des risques naturel prévisibles d'inondation de la Loire – Val de Tours – Val de Luynes*).

**Découlant d'une obligation réglementaire, les conditions d'intégration du PPRI révisé au PLU de Fondettes sont de nature à en favoriser la compréhension lors de la consultation des documents d'urbanisme.**

### ***La correction d'erreurs matérielles sur les plans de zonage :***

Les erreurs matérielles, dont la plupart sont générées par la modification n°2, concernent principalement, le repositionnement du secteur UCe effacé des documents, l'ajout ou le repositionnement d'éléments d'identifications de certaines zones, l'ajout de la matérialisation des limites du périmètre UNESCO.

Le détail des modifications apportées au plan de zonage est identifié au rapport de présentation.

**Si l'on peut regretter la mauvaise qualité de certains éléments graphiques du rapport de présentation, les trois plans intégrés au dossier d'enquête publique sont de nature à permettre l'identification et la validation des corrections apportées par la modification n°4 du PLU.**

### ***L'apport d'un complément au projet d'aménagement de la ferme de la Perrée :***

Le projet d'aménagement de la ferme de la Perrée, porté par la déclaration de projet n°1, prévoit la réalisation d'une « coulée verte » aux abords du chemin Alcuin. Le zonage de l'emprise UEb est modifié en zonage N pour garantir la préservation du site et le caractère naturel des aménagements à réaliser dans le cadre de ce projet.

Pour mémoire, la zone UEb correspond à des zones sur lesquelles de grands équipements sont présents (zone UE), l'identification particulière UEb impose des dispositions spécifiques en matière de gestion des eaux pluviales.

Le changement de zonage sur une partie de la zone UEb de la ferme de la Perrée permet de conforter le projet de valorisation de la trame verte et bleue du PLU (*coulée verte du Vallon des Guillets*).

**L'adaptation d'une série de dispositions réglementaires nouvelles ou visant à préciser certaines dispositions existantes :**

Les dispositions réglementaires modifiées répondent à divers objectifs :

Deux d'entre-elles visent à adapter certaines dispositions restrictives du PLU ne permettant pas la prise en compte d'évolutions survenues depuis 10 ans. C'est le cas notamment de la modification des règles d'occupation de la zone UX (sites d'activités économiques) pour permettre l'installation de nouveaux pylônes nécessaires pour renforcer la couverture numérique du territoire de Fondettes, ou de l'assouplissement des règles d'intégration des panneaux photovoltaïques dans les toitures dont l'élaboration avait été engagée il y a plus de 10 ans

**L'adoption de ces deux dispositions réglementaires permet d'adapter un document d'urbanisme, dont l'élaboration a commencé il y a plus de 10 ans, aux évolutions techniques (couverture internet du territoire – développement du recours à la production d'énergie non carboné).**

Quatre de ces adaptations sont liées aux règles applicables pour le bâti. Elles concernent notamment l'adaptation au sol des constructions, les clôtures dans le centre historique de la commune (festonnage) et apportent des compléments d'information la hauteur et le positionnement des constructions autorisées (hauteur de référence pour le calcul du recul minimal par rapport aux limites séparatives, hauteur maximum autorisée sur certaines zones).

La disposition relative à la hauteur maximum des constructions a donné lieu à deux observations considérant que les nouvelles dispositions introduites dans le règlement d'urbanisme allaient permettre la surélévation du bâti, notamment dans les zones UD situées pour la plupart en périphérie de la zone urbanisée du centre-ville. Cette disposition considérée comme contraire aux orientations du PADD ne pouvait pas être assimilée à une adaptation mineure du règlement d'urbanisme.

Si l'une des mesures proposées par la modification n°4 doit faire l'objet d'une nouvelle rédaction pour lever tout risque d'ambiguïté dans l'interprétation qui pourrait en être faite (définition du R+1 et du R+2 sur les zones UD, 1AU et A), les dispositions liées aux règles applicables aux bâtis n'apportent aucune modification au caractère des zones. Elles sont au contraire de nature à conforter une application plus stricte des règles.

**Les adaptations liées aux règles applicables pour le bâti notamment celles relatives à la hauteur des constructions sont sans effet sur le caractère de chaque zone. Elles doivent être considérées comme étant des adaptations mineures renforçant, sans les modifier, les règles applicables à ce jour.**

Les deux dernières dispositions modifient les conditions d'occupation de l'espace sans toutefois en modifier l'organisation initiale prévue au PLU :

- l'identification de la zone Nj, qui correspond à l'espace naturel de la vallée de la Choisille permet l'introduction au règlement de cette zone d'une disposition permettant la réalisation d'abris pour animaux sur l'ensemble de ce secteur protégé,
- la modification des règles de stationnement dans le secteur UCe (*secteur réservé à la construction d'équipements*) a pour objet de permettre la mutualisation des espaces de stationnement autour des équipements publics du centre-ville.

Pour ce qui concerne le secteur UCe, au-delà des interrogations sur le nombre de places de stationnement effectivement disponibles sur le secteur, relevées au cours de l'enquête, la modification des règles en matière de nombre de places de stationnement à construire, interroge deux problématiques différentes. La première concerne la place de la voiture dans un secteur du centre-ville où sont concentrés plusieurs équipements collectifs. La seconde concerne la nature des réponses susceptibles d'être apportées par la puissance publique en matière d'optimisation d'occupation des espaces dans les zones urbanisées.

Depuis plusieurs années de nombreuses collectivités ont engagé des actions visant à réduire la place de la voiture dans les cœurs de ville en créant soit des zones totalement piétonnes, soit en instaurant des zones sur lesquelles la durée du stationnement est limitée. La suppression de règles formelles pour le secteur UCe en matière de construction de places de stationnement, qui ne concerne que des équipements publics, seuls autorisés sur secteur, s'inscrit dans cette perspective.

La disposition proposée par la modification n°4, pour ce qui concerne l'organisation du stationnement dans la zone UCe, traduit la recherche d'un équilibre visant à préserver la perception et la qualité de l'espace public par des aménagements associant la végétalisation d'emprises trop souvent minéralisées et en limitant la consommation d'espaces initialement voués à un usage reposant sur « le tout voiture ». Le principe de mutualisation des aires de stationnement au profit de l'ensemble des équipements publics présents sur la zone UCe est conforme aux orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) sur lesquelles repose la construction du PLU.,

## **VI-b conclusions relatives aux demandes d'ajouts formulées en cours d'enquête**

**Identification de 14 arbres (ou ensembles) remarquables situés sur les domaines publics et privés de la commune :** Le dispositif de protection ne peut être intégré à la procédure de modification n°4 que dans la mesure où il affecte exclusivement le domaine public ou le domaine privé de la commune. Si des propriétés privées sont concernées, ce qui semble être le cas pour la voute d'arbres de la rue de Chatigny, les propriétaires ne disposaient pas de la possibilité d'en être informés, le tableau ne figurant pas dans le dossier initial mis à disposition du public.

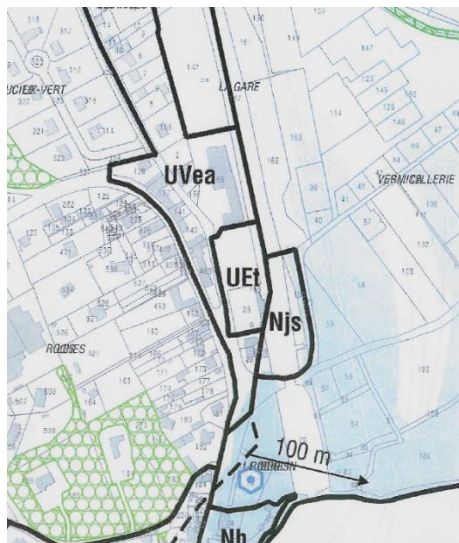
D'autre part, pour ce qui concerne le site n°12, la voute d'arbres surplombant la route de Chatigny, me paraît constituer un ensemble dont il semble incohérent de vouloir mettre en place une protection partielle sans apporter la démonstration que la pérennité de ce site, au demeurant mitoyen d'une demeure de caractère, soit menacée.

Considérant par ailleurs que les informations relatives aux différentes caractéristiques du site ne sont pas renseignées dans le tableau joint en annexe 1 au courrier du 10 novembre 2023, je recommande, à ce stade de la procédure, le retrait du site n°12 du dispositif envisagé afin de permettre de valider l'intégration des autres sites dans le PLU, pour lesquels j'émetts un avis favorable.

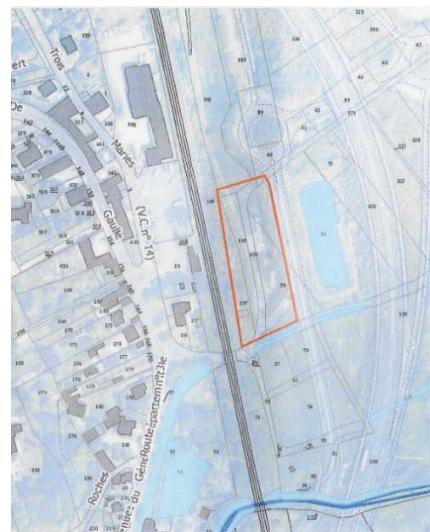
**Rectification d'une erreur matérielle affectant le positionnement du sous-secteur Njs :** Dans ce contexte favorable, la demande de la Commune de Fondettes visant à réunir les conditions permettant de favoriser la réalisation des infrastructures d'accompagnement de la réouverture de la gare est légitime. Le projet soutenu par les Maires des communes situées au Nord-Ouest de la Loire peut contribuer à développer une offre de mobilité alternative pour les habitants de cette commune qui subissent les difficultés d'accès au centre de la Métropole générées par le franchissement parfois difficile de la Loire.

Le projet de réouverture de la gare doit également être considéré comme susceptible de renforcer l'offre de mobilité pour le Nord de la métropole dont la partie du territoire située au Sud de la Loire bénéficiera à cours terme de la mise en service de la seconde ligne de métro, tout en limitant le poids des investissements à réaliser puisqu'une partie de ceux-ci va reposer sur une infrastructure préexistante.

Outre la rectification d'une incohérence matérielle dans le positionnement de la zone Njs, la rectification du positionnement de celle-ci suivant le plan ci-dessous répond à un objectif lié à l'intérêt général. La réouverture au trafic voyageurs de la gare SNCF de Fondettes a un impact, non seulement pour la population de Fondettes, mais également pour une partie des populations des communes environnantes.



1- Zone Njs placement erroné



2- Zone Njs placement correct

J'émet en conséquence un avis favorable au remplacement de la zone Njs sur les emprises identifiées à la figure 2. L'emprise de cette zone doit être portée au tableau des surfaces pour un dimensionnement de 4 356 m<sup>2</sup>.

**Extension de la zone Njs pour y permettre le transfert d'une aire de stationnement des bus urbains :**

Le transfert vers le secteur de la gare, outre le fait de contribuer à la revalorisation d'un site abandonné depuis de nombreuses années, permet de s'appuyer sur une structure de sol déjà minéralisée, structure qui exclut toute possibilité de renaturation pour ce secteur de la Vallée de la Choisille. Ce nouveau point de stationnement permettrait de rejoindre très rapidement le périphérique et les grands axes majeurs qui traversent la métropole.

Par contre, la création de ce second emplacement Njs doit répondre à des contraintes réglementaires auxquelles, il paraît difficile de déroger, notamment le recueil préalable des avis des Personnes Publiques Associées et des Services de l'Etat sur une éventuelle présentation de ce projet devant la CDPENAF (*commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers*).

La première zone Njs, compte tenu de la faible superficie et de l'absence d'impact sur la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ainsi que sur l'exercice d'activités agricoles, pastorales ou forestières n'a pas fait l'objet d'un avis préalable de CDPENAF. L'introduction lors de l'approbation définitive de la modification n°4 d'une zone plus



conséquence peut être de nature à remettre en cause l'analyse initiale que ce soit celle des services de l'Etat ou celle de la MRAe et donner lieu à un rejet dans le cadre du contrôle de légalité. L'autre interrogation concerne l'avis du Département d'Indre-et-Loire. Si cet avis est favorable, il a été rendu sans que l'extension de la zone de stationnement sur des emprises foncières situées à proximité immédiate de l'Espace Naturel Sensible (ENS de la Vallée de la Choisille) et qui, sont à ce jour, la propriété du département ne soit mentionnée.

Pour toutes ces raisons, il me paraît difficile d'acter au travers de la modification n°4 du PLU, l'introduction d'une seconde zone Njs destinée au stationnement des bus sans faire peser à cette zone et par ricochet à la zone initiale du parking de la gare, un risque d'illégalité.

**J'émet en conséquence un avis défavorable à l'inscription d'une seconde zone Njs (ou à l'extension de la zone initiale) destinée à créer une aire de stationnement pour les bus.**

Cet avis ne remet pas en cause la pertinence du projet de la commune qui doit pouvoir trouver place dans une procédure à venir, notamment dans le cadre du PLUm en cours d'élaboration.

Au-delà des avis recueillis au cours de l'enquête publique sur les points évoqués ci-dessus, deux situations spécifiques ont retenu mon attention. Elles concernent :

**- une propriété initialement classée en zone Np,**

La visite sur site met en évidence le fait que les parcelles propriétés de Monsieur ARLICOT, outre le fait qu'elles développent une superficie modeste, ne correspondent pas à l'identification « parcs de grandes propriétés dans la varenne ». Les constructions présentes sur ces emprises correspondent, d'aspects extérieurs, à des bâtiments témoins d'une ancienne activité agricole similaires à ceux classés en secteur Nh, situés à proximité immédiate au Nord de la propriété.

**En conséquence, j'émet un avis favorable au classement en secteur Nh des parcelles BM 153, BM 154, BM 257 et BM 261.**

**- le positionnement de l'emplacement réservé n°42,**

Le positionnement déterminé en 2013 lors de l'élaboration du PLU a pour effet de diviser la parcelle ZX 37 en deux secteurs distincts dont celui situé au Sud de ce positionnement qui sera de fait totalement enclavé. Il paraîtrait cohérent de modifier l'emplacement réservé n°42 pour le reporter vers la limite Nord de la parcelle sous réserve toutefois que ce report n'impacte pas la zone d'EBC située au Nord-Ouest de la parcelle ZX. Si tel était le cas, le déplacement sur la limite Nord ne peut être envisagé que dans le cadre d'une révision du PLU.

**Considérant que les emplacements réservés peuvent être créés ou modifiés à l'occasion des procédures d'évolution du PLU et que ce point a été soulevé au cours de l'enquête publique, je recommande l'étude de faisabilité, dans le cadre de la procédure, de la demande de modification de l'emplacement réservé n°42.**

D'autre part, j'avais relevé, avant l'ouverture de l'enquête publique, plusieurs anomalies dans le dossier mis à disposition du public. Ces anomalies, qui présentaient toutes un caractère mineur ne remettant pas en cause la validité de la procédure, ont été identifiées au travers d'un tableau intégré au procès-verbal des observations. Les éléments de réponses et les dispositions correctives proposées par Monsieur le Président de Tours Métropole Val de Loire sont validés sans qu'il soit nécessaire d'en rappeler la teneur dans les conclusions.

La prise en compte de ces éléments avant approbation définitive de la modification N°4 est de nature à renforcer la lisibilité des documents.

### **En conclusion :**

La procédure de modification n°4 (modification de droit commun) du PLU de la commune de Fondettes s'inscrit dans les dispositions réglementaires fixées par le Code de l'Environnement et le Code de l'Urbanisme.

Les dispositions portées par la modification N°4 sont cohérentes avec les autres documents couvrant le territoire de la commune et de la métropole et plus particulièrement avec le PPRI Val de Tours – Val de Luynes et le SCoT de l'agglomération Tourangelle.

Les modifications, apportées aux documents graphiques et au règlement d'urbanisme dans le cadre de la mise en concordance du PLU avec le PPRI révisé, qui s'imposent de droit, sont complétées par des dispositions visant à donner plus de lisibilité à la qualification de l'usage des sols pour chaque secteur ou sous-secteur.

Les corrections d'erreurs matérielles, issues de procédures antérieures et des anomalies relevées dans le document soumis à l'enquête publique ainsi que les évolutions du règlement d'urbanisme, sont de nature à conforter la clarté des documents.

Deux demandes ajouts intervenues en cours d'enquête, sur demande de la commune, doivent être considérées comme recevables dans la mesure où celles-ci n'impactent pas des intérêts particuliers qui auraient pu être pénalisés par l'absence d'information dans le dossier initial support de l'enquête publique.

Par leur objet, les deux demandes relèvent de l'intérêt général (protection du patrimoine végétal situé sur les domaines public et privé de la commune et repositionnement de la zone Njs liée au projet de réouverture de la gare SNCF de Fondettes).

Il me semble toutefois nécessaire de procéder à un réexamen de la cohérence qu'il y aurait à maintenir dans la procédure actuelle la protection partielle de la voute d'arbres de la rue de Chatigny alors que cette protection qui impacte pour l'autre partie une propriété privée peut être régularisée pour la globalité du site dans une procédure ultérieure.

La troisième demande d'ajout présentée par la commune (création d'une zone de stationnement pour les bus urbains dans le prolongement du parking de la gare) qui se traduirait par la création d'une seconde zone Njs à proximité du périmètre de l'Espace Naturel Sensible de la Choisille nécessite la consultation préalable de l'avis des Personnes Publiques Associées. Elle ne peut, en conséquence, faire l'objet d'une intégration dans le cadre de la modification n°4.

Les dispositions portées par la procédure, n'ont aucun impact sur les grands enjeux que peuvent être la préservation des espaces agricoles ou naturels. L'emprunte urbaine n'est pas modifiée, la gestion de la ressource en eau n'est pas affectée.

**La modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme, dont certaines dispositions se déclinent dans le cadre des orientations du PADD (mutualisation du stationnement en centre-ville : orientation n°1 « Donner à la ville de Fondettes une structure permettant un développement maîtrisé » - projet de réouverture de la gare : orientation n°2 « Faire de Fondettes une ville reliée tant vis-à-vis de l'agglomération qu'au sein du territoire communal ») doit être considérée comme mineure et comme n'apportant pas de modification à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fondettes.**

<p><b>En conséquence, j'émet un</b></p> <p><b>AVIS FAVORABLE</b></p> <p><b>à la modification n°4 (modification de droit commun)</b></p> <p><b>du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Fondettes</b></p>	
	<p>Fait à Coteaux sur Loire, le 10 décembre 2023</p> <p>Pierre TONNELLE</p> <p>Commissaire Enquêteur</p>