

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)**

I – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR



SOMMAIRE

I. Généralités	
I-a : Objet de l'enquête	p. 3
I-b : Cadre juridique	p. 3
I-c : Déroulement de la procédure	p. 5
I-d : Nature et caractéristiques du projet	p. 8
I-e : Objectif de la procédure	p. 16
II. Organisation et déroulement de l'enquête	
II-a : Désignation du commissaire enquêteur et du commissaire enquêteur suppléant	p. 23
II-b : Prescription de l'enquête publique	p. 23
II-c : Constitution du dossier d'enquête	p. 23
II-d : Contacts avec le porteur de projet et visite des lieux	p. 25
II-e : Information du public	p. 25
II-f : Durée de l'enquête publique – organisation des permanences	p. 26
II-g : Ouverture de l'enquête publique	p. 26
II-h : Participation du public	p. 26
II-i : Contacts divers au cours de l'enquête publique	p. 27
II-j : Clôture de l'enquête	p. 27
II-k : Communication des observations au porteur de projet	p. 28
II-l : Remise du rapport d'enquête définitif	p. 28
III. Relation et analyse des observations portées au registre d'enquête	
III-1 : Analyse des observations en lien avec les dispositions du projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme	p. 30
III-2 : Analyse de la demande d'ajouts formulée au cours de l'enquête publique	p. 36
III-3 : Analyse des observations relatives aux modalités d'organisation de la procédure	p. 42
III-4 : Relation des demandes d'informations sur l'objet de la procédure	p. 44
III-5 : Relation des observations qui n'entrent pas dans le champ de l'enquête publique	p. 45
III-6 : Traitement des anomalies relevées lors de l'examen initial du dossier	p. 49
IV. Avis recueillis avant l'enquête publique	
IV-a : Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)	p. 51
IV-b : Avis de Mission Régionale de l'Autorité Environnementale Centre – Val de Loire	p. 52

Légende photos (*) première page

1- Ancienne gare	2- Zone de parking Njs en contre-bas de la voie ferrée
3- Exemple de festonnage dans le bourg ancien	4- Perspective sur la zone UD La Pétrie

(*) Photos commissaire enquêteur

I – GENERALITES

1-a Objet de l'enquête publique

Le présent rapport concerne l'enquête publique relative au projet de modification n°4 (modification de droit commun) du plan local d'urbanisme de la commune de Fondettes, département d'Indre-et-Loire. Ce projet est présenté par Tours Métropole Val de Loire, Etablissement Public de Coopération Intercommunale exerçant la compétence « élaboration des documents d'urbanisme ».

I-b Cadre juridique

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Les dispositions, qui conduisent à l'élaboration du plan local d'urbanisme, sont issues entre autres :

- de la loi « Solidarité Renouvellement Urbain » (loi SRU), du 13 décembre 2000,
- de la loi portant « Engagement National pour l'Environnement » (loi ENE) du 12 juillet 2010,
- de la loi « Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové » (loi ALUR), du 24 mars 2014,
- de la loi « Avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt », du 13 octobre 2014
- de la loi « Pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (loi MACRON), du 6 août 2015,
- de la loi pour la « Reconquête de la Biodiversité de la Nature et des Paysages » du 8 août 2016
- de la loi « Energie et Climat » du 8 novembre 2019,
- de la loi « Portant Lutte contre le Dérèglement Climatique et Renforcement de la Résilience face à ses effets (loi Climat-Résilience) du 22 août 2021.

Les décrets n° 2015-1782 et 2015-1783 du 28 décembre 2015, relatifs à la modernisation du plan local d'urbanisme, consacrent l'évolution des objectifs du PLU, initialement support d'un urbanisme réglementaire, vers un urbanisme de projet.

Les règles d'élaboration du PLU sont régies :

- par le Code de l'Urbanisme – Livre I^{er} réglementation de l'urbanisme – Titre V relatif au Plan Local d'Urbanisme,
- par le Code de l'Environnement – Livre I^{er} – Chapitre 1^{er} participation du public à l'élaboration des projets d'aménagement ou d'équipement ayant une incidence importante sur l'environnement ou l'aménagement du territoire pour ce qui concerne l'organisation de l'enquête publique.

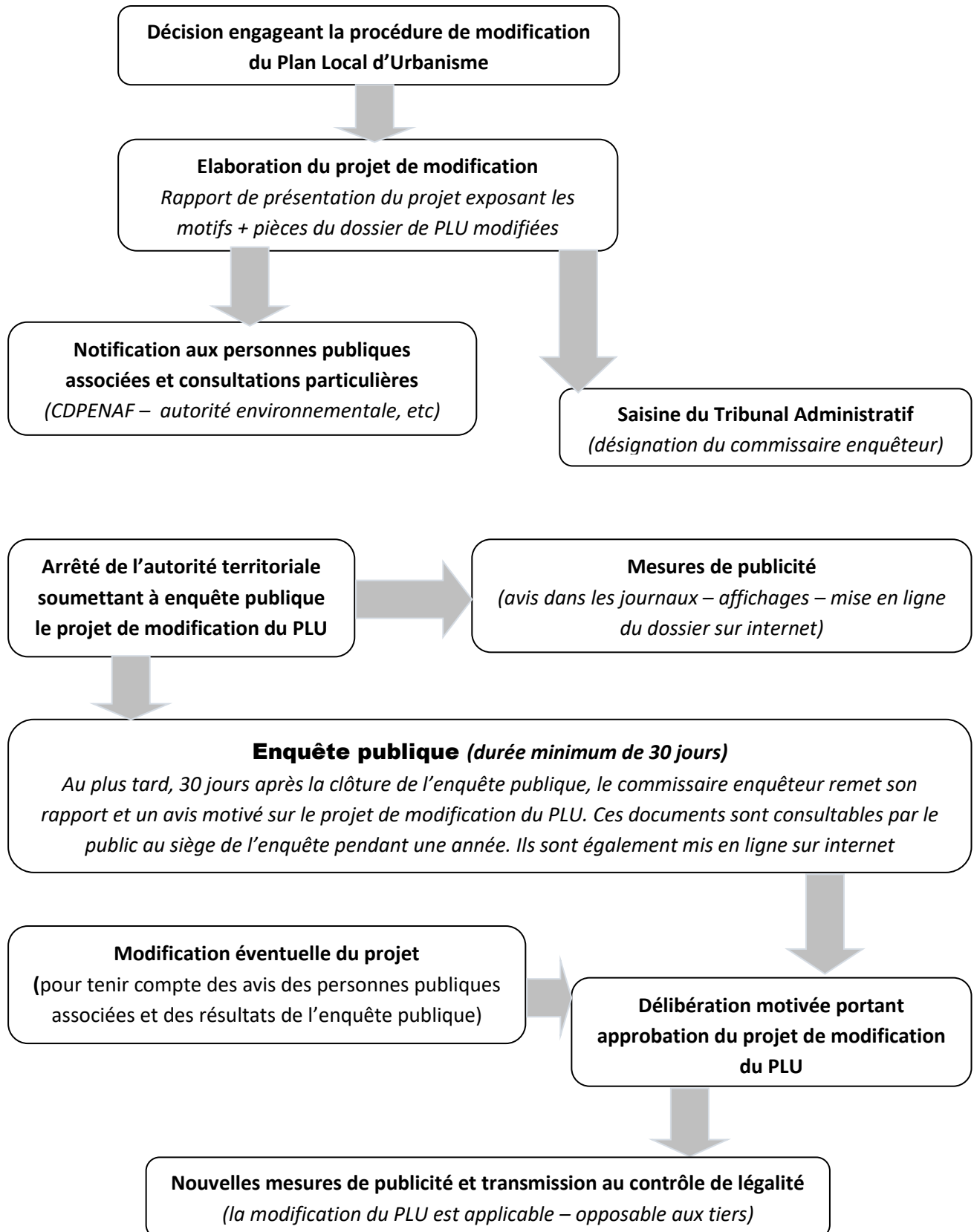
La procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme est réglementée par le Code de l'Urbanisme, par les articles L.151-1 à L.153-60 pour ce qui concerne la partie législative et par les articles R.151-1 à R.153.22 pour ce qui concerne la partie réglementaire (contenu – effets – procédures d'évaluation et d'évolution).

Evolution du Plan Local d'Urbanisme

Les évolutions du plan local d'urbanisme (révision ou modification) sont régies de façon spécifique par les dispositions des articles L 153 – 36 à L 153 – 48 et R 153-1 à R 153-22.

Sous réserve des cas où une procédure de révision s'impose en application des dispositions de l'article L 153-31, le PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification de droit commun, lorsque la commune envisage de modifier le règlement d'urbanisme et (ou) les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Rappel des principales étapes de la procédure de modification du plan local d'urbanisme - PLU



L'évaluation environnementale :

D'une façon générale, en application des dispositions de la directive 2001/42/CE du Parlement Européen et de la Commission, les documents d'urbanisme, projets d'aménagement ou d'équipement susceptibles d'avoir une incidence importante sur l'environnement, sont soumis à une évaluation environnementale dans des conditions définies par le Code de l'Environnement (articles L.122-1 à L.122-3-4) et par le Code de l'Urbanisme (L.104-1 à L.104-8).

L'article L 104-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 – article 40, indique :

« Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42 CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement...

3° bis les plans locaux d'urbanisme ... ».

L'article L 104-3 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 – article 40, indique :

« Sauf dans le cas où elles ne prévoient, que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42 CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L 104-1 et L 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas ».

L'article L 104-6 du Code de l'urbanisme, modifié par l'ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2016 – article 2, indique :

« La personne publique qui élabore un des documents d'urbanisme mentionnés aux articles L 104-1 et L 104-2 transmet pour avis à l'autorité environnementale le projet de document et son rapport de présentation ».

L'enquête publique :

L'enquête publique est mise en œuvre, par l'autorité administrative compétente pour engager la procédure de modification du plan local d'urbanisme dans les formes prévues par les articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-46 du Code de l'Environnement.

1-c Déroulement de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme opposable aux tiers :

Le plan local d'urbanisme applicable, à ce jour, sur le territoire de la commune de Fondettes est adopté par le conseil municipal par délibération du 30 juin 2015.

Le document d'urbanisme initial a été depuis complété ou modifié à 10 reprises :

Cf. page suivante :

**Evolutions du document d'urbanisme régissant l'occupation du territoire
de la Commune de Fondettes**

Identification et nature de la procédure	Date d'approbation	Objet
Modification n°1	28 juin 2016 (conseil municipal)	Correction d'erreurs matérielles sur le plan de zonage, suppression d'un emplacement réservé, ajustements réglementaires, prise en compte de la loi ALUR, facilitation de l'implantation d'équipements publics sur le site de l'Aubrière.
Modification n°2	25 septembre 2017 (conseil métropolitain)	Pour la modification du périmètre de mixité sociale, création de STECAL pour le maintien et l'encouragement de l'activité économique, l'évolution des emplacements réservés, le changement de zonage d'une parcelle et la mise à jour des annexes.
Mise à jour	7 novembre 2018 (arrêté métropolitain)	Pour annexion du décret du 4 juin 2018 portant classement parmi les sites du département d'Indre-et-Loire de l'ensemble formé par le château, le coteau, les varennes, l'aqueduc et la Loire à Luynes, communes de Berthenay, Fondettes, Luynes, Saint-Etienne-de-Chigny et Saint-Genouph, et modifiant la liste et le plan des servitudes d'utilité publique.
Mise à jour	13 février 2020 (arrêté métropolitain)	Pour annexion du plan des secteurs de droit de préemption urbain définis par la délibération du conseil communautaire de Tour(s) Plus en date du 27 février 2017.
Déclaration de projet n°1	27 mai 2021 (conseil métropolitain)	Pour réalisation d'un projet d'aménagement d'intérêt général (réhabilitation d'une ferme et construction de logements) sur l'ancien CTM qui nécessitait la mise en compatibilité du PLU (PADD, OAP, règlement).
Mise à jour	31 mai 2022 (arrêté métropolitain)	Pour annexion du plan des secteurs de droit de préemption urbain définis par la délibération du conseil métropolitain en date du 23 mai 2022.
Mise à jour	31 août 2022 (arrêté métropolitain)	Pour annexion du règlement local de publicité intercommunal approuvé par la délibération du conseil métropolitain en date du 27 juin 2022.
Mise à jour	23 janvier 2023 (arrêté métropolitain)	Pour annexion de l'arrêté préfectoral du 28 septembre 2022 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques et des canalisations de distribution de gaz naturel ou assimilé « hautes caractéristiques », et ses annexes cartographiques.
Modification n°3	4 avril 2023 (conseil métropolitain)	Création d'un zonage Af pour le projet d'extension de la ferme du Grand Barré du Lycée agricole.
Mise à jour	13 juin 2023 (arrêté métropolitain)	Pour annexion de l'arrêté préfectoral n° 188 PP du 4 février 2023 déclarant d'utilité publique les travaux de dérivation des eaux et les périmètres de protection du puits à drain et du champ captant de « l'île Godineau » constitué des forages F1, F3, F4 et du puits P3 et autorisant l'utilisation de l'eau prélevée dans ces ouvrages en vue de la consommation humaine par Tours Métropole Val de Loire, et en particulier les servitudes instituées par les périmètres de protection définis à l'article 2 du dit arrêté.

Evolution des Modalités de Gestion de la compétence PLU :

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^{er} 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.

La décision initiale portant sur la procédure de modification n°4 :

La nécessité d'intégrer les nouvelles dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Val de Loire-Val de Luynes révisé en 2016 et diverses adaptations du règlement d'urbanisme justifient le recours à une nouvelle procédure d'évolution du document d'urbanisme.

La demande en est formulée par Monsieur le Maire de Fondettes (courrier du 8 novembre 2022) auprès de Monsieur le Président de Tours Métropole Val de Loire.

La décision d'ouverture d'une procédure de modification du plan local d'urbanisme est validée par une communication faite auprès du conseil métropolitain du 27 février 2023.

Compte tenu de sa nature, la présente procédure, s'inscrivant dans la continuité des modifications du PLU intervenues depuis son adoption en 2015, prend la dénomination « modification n°4 » (modification de portée générale). Pour mémoire, la procédure de modification n°3 est en cours au moment où intervient la décision initiale d'engager la modification n°4.

Les études préalables à la modification du PLU :

Rédaction des documents :

Les études, le rapport de présentation et les documents relatifs à l'élaboration du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme sont réalisés par les services de l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours (atu 37), 56 avenue Marcel Dassault 37206 TOURS.

L'évaluation environnementale :

En application des dispositions du Code de l'Environnement et du Code de l'Urbanisme, considérant que le projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine, le projet d'évolution du document d'urbanisme n'est pas soumis à évaluation environnementale.

L'avis de l'autorité environnementale (Mission Régionale d'Autorité Environnementale – MRAe Centre-Val de Loire est demandé le 15 mai 2023. L'avis conforme rendu en

application de l'article R 104-33 du Code de l'Urbanisme (avis n°MRAe 2023-4190 du 30 juin 2023) confirme la décision initiale du porteur de projet de ne pas soumettre la modification n°4 du plan local d'urbanisme de la Commune de Fondettes à évaluation environnementale.

L'examen du projet par les personnes publiques associées :

Transmission du projet aux PPA :

La procédure réglementaire de transmission du projet de modification n°7 du plan local d'urbanisme, auprès des personnes publiques associées (PPA), intervient le 19 juillet 2023.

Présentation du projet devant la CDPENAF :

Le projet de modification n°4 du PLU de Fondettes, n'entraînant aucune évolution notoire du tableau des surfaces, les emprises des zones A et N (pour mémoire zone N + 1ha) ne faisant l'objet d'aucune réduction, l'avis de la CDPENAF sur la procédure n'est pas requis.

**Les modalités de mise en œuvre de ces procédures sont détaillées au chapitre IV du présent rapport :
« Avis des Personnes Publiques Associées »**

La prescription de l'enquête publique :

Les modalités d'organisation de l'enquête publique sont définies par l'arrêté n°A2023/171 du Président de Tours Métropole Val de Loire en date du 6 septembre 2023, réceptionné au visa du contrôle de légalité en Préfecture d'Indre-et-Loire le 14 septembre 2023 (transmission électronique), publié le 15 septembre 2023.

Ces différents éléments permettent de valider les conditions de mise en œuvre de la procédure de modification n°4 (modification de portée générale) du plan local d'urbanisme de la commune de Fondettes, procédure menée conformément à la réglementation.

1-d : Nature et caractéristiques du projet

Présentation de la commune :

Données administratives :

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^{er} janvier 2020, pour une superficie de 3 173 hectares (31,73 km²) – source tableau des surfaces portées au PLU, soit une densité moyenne de 334 habitants/km².

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^{er} janvier 2020, sur un territoire de 107,24 km².

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 km² - source données INSEE – 1^{er} 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.

compétences principales exercées par Tours Métropole Val de Loire <i>(liste non exhaustive)</i>
<ul style="list-style-type: none">- développement économique & aménagement du territoire- tourisme- mobilités et infrastructures- collecte et tris des déchets- assainissement- développement durable et énergie- habitat et politique de la ville- équipements sportifs et culturels- voirie (routes, éclairage, mobilier)- gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations- politiques d'urbanisme- fonds de solidarité logement- aides aux jeunes en difficulté- actions de prévention auprès des jeunes et des familles en difficultés

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) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) :

La limite Sud de la commune de Fondettes est constituée par la Loire, qui tangente d'Est en Ouest le territoire qui est de fait, positionné dans le périmètre du bassin hydrographique constitué par la Loire et ses affluents (bassin Loire-Bretagne). A l'intérieur de ce périmètre, toutes les actions relatives à la gestion de l'eau doivent être en conformité avec celles établies par l'Agence de l'Eau Loire Bretagne en matière de protection et de gestion de la ressource en eau.

La SDAGE intègre les obligations issues des directives européennes sur l'eau et des lois « Grenelle de l'Environnement ». Il décline des orientations et dispositions qui concernent directement l'action des collectivités territoriales (aménagement des cours d'eau, lutte contre tous types de pollutions, protection de la ressource en eau, maîtrise des prélèvements, préservation des zones humides et de la biodiversité).

Le SDAGE du bassin Loire Bretagne, à ce jour en vigueur, a été adopté le 3 mars 2022 par le Comité de Bassin Loire Bretagne et approuvé par l'arrêté de la Préfète coordinatrice du 18 mars 2022. Opposable aux tiers depuis le 4 avril 2022, la durée de validité du nouveau SDAGE couvre la période 2022/2027.

Le SDAGE doit être complété par les dispositions d'un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) qui décline les actions détaillées devant être engagées sur le territoire de chaque commune. A ce jour, il n'existe pas de SAGE approuvé ou en cours d'élaboration susceptible d'impacter le territoire de la commune de Fondettes.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

(SRADDET) :

La loi n°2015-991 du 7 août 2015, portant nouvelle organisation territoriale de la République (loi NOTRe), prévoit que la planification régionale relative au climat, à l'air et à l'énergie soit intégrée au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) porté par la Région.

Nouveau document de référence, le SRADDET, qui se substitue au Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) et au Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), fixe pour chaque région les orientations relatives à l'équilibre du territoire, aux transports, à l'énergie, à la biodiversité ou encore aux déchets.

Le SRADDET, qui couvre la Région Centre-Val de Loire « La région 360 ° », a été adopté par le Conseil Régional le 19 décembre 2019. Ce document a ensuite été approuvé par le Préfet de Région le 4 février 2020.

Le Schéma Départemental d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP) :

Le SDAEP, adopté en 2009, toujours en cours de révision, identifie pour chaque collectivité du département d'Indre-et-Loire les principaux enjeux liés à la gestion de la ressource en eau (couverture des besoins actuels et à venir, sécurisation des sources de prélèvements) et à l'échelle du département un enjeu portant sur la réduction des prélèvements dans la nappe du Cénomaniens afin de préserver les ressources futures.

L'alimentation en eau potable pour la commune de Fondettes est assurée à plus de 70 % par deux prélèvements dans le Cénomaniens - source PLU annexes sanitaires, le SDAEP recommande, lorsque cela est possible, la réactivation des ressources alluvionnaires et la réalisation d'interconnexions avec les ressources des communes de La Riche et Tours.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'agglomération tourangelle :

Le SCoT est un document d'urbanisme qui, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, définit à l'intérieur du périmètre concerné, un projet de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques notamment en matière d'habitat, de gestion des déplacements quotidiens, d'aménagement commercial, de protection de l'environnement et des paysages.

Le SCoT décline les éléments d'une stratégie intercommunale de planification dans le cadre d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Les éléments d'orientation qui en résultent, définis au travers du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), s'imposent aux documents d'urbanisme des communes constituant le territoire du SCoT.

Le SCoT de l'agglomération tourangelle, aujourd'hui en vigueur, approuvé le 27 septembre 2013, couvrait 40 communes, elles-mêmes intégrées, au moment de l'approbation au sein de quatre intercommunalités.

Le projet de territoire défini par le SCoT (PADD) se décline autour de six axes :

- l'ambition 2030 : bâtir une agglomération des proximités dans la métropole jardin,
- la nature, valeur capitale,
- faire la ville autrement,
- atténuer la vulnérabilité du territoire,
- changer les pratiques de mobilité,
- une métropole active pour développer les emplois.

Dans le cadre de ce projet, la commune de Fondettes relève d'une double identification :

- « espace préférentiel de renouvellement urbain et d'intensification des fonctions (autour des gares et des centralités) »
- « espace préférentiel d'extension urbaine mixte devant composer avec le socle agro-naturel ».

Pour mémoire, le Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle (SMAT), EPCI exerçant la compétence élaboration du SCoT, a décidé par délibération du 24 mars 2017, la mise en œuvre d'une procédure de révision de celui-ci.

Cette procédure vise à prendre en compte les évolutions du territoire couvert par le SCoT suite à la mise en œuvre du nouveau Schéma de Coopération Intercommunale (54 communes regroupées au sein de 3 intercommunalités (Tours Métropole Val de Loire, Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre et Communauté de Communes Touraine-Est Vallées), au travers des objectifs suivants :

- intégrer les modifications liées aux champs de compétences des collectivités territoriales et aux nouvelles intercommunalités,
- adapter le document aux évolutions législatives,
- prendre en compte les dynamiques locales,
- afficher une vision innovante du développement économique et anticiper les évolutions sociétales.

Les éléments, définis par le SCoT en vigueur, ainsi que ceux qui seront issus de la révision de ce document, s'imposent à tout projet d'évolution du document d'urbanisme de la commune de Fondettes.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Tours Métropole Val de Loire :

Le PLH est un outil qui permet de définir et de piloter, à l'échelle du territoire de la métropole, la politique locale de l'habitat. Il définit pour une période de six ans des objectifs et principes visant à répondre aux besoins de logements recensés pour chaque commune constituant son territoire et détermine les moyens à mettre en œuvre pour y parvenir.

Pour la commune de Fondettes les objectifs initiaux du 3^{ème} PLH, qui couvrait la période 2018/2023, portent sur un scénario de construction de 552 logements (92 logements/ans), dont 252 logements locatifs aidés.

La délibération du conseil métropolitain du 24 avril 2017 fixe les orientations du projet de 4^{ème} PLH de la Métropole de Tours couvrant la période 2024 – 2030).

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) :

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2022-2027 du bassin Loire-Bretagne, qui a été arrêté le 15 mars 2022 par la préfète coordonnatrice de bassin, précise les objectifs et les actions à mener pour mieux assurer la sécurité des personnes face aux risques d'inondation, réduire les dommages individuels et les coûts collectifs, organiser le retour à la normale en cas de sinistre.

La commune de Fondettes est identifiée par l'arrêté du 22 octobre 2018 comme étant située dans un Territoire présentant un Risque d'Inondation (TRI) en raison des débordements possibles de la Loire.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Val de Tours – Val de Luynes :

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation constitue à l'échelle locale la déclinaison du PGRI du bassin Loire-Bretagne qui impacte le Sud du territoire de la Commune de Fondettes.

Dans les secteurs délimités, le PPRI du Val de Tours – Val de Luynes s'impose à la commune pour la gestion et la prévention du risque. Le PPRI initial, applicable depuis le 29 janvier 2001, a fait l'objet d'une première révision adoptée le 18 juillet 2016 par arrêté du Préfet d'Indre-et-Loire.

Un des objectifs de la procédure de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme porte sur l'intégration dans le document d'urbanisme de certaines dispositions issues de cette révision.

Environnement de la commune de Fondettes :

Organisation spatiale du territoire :

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 de ces secteurs vallonnés, le plateau s'élève vers les limites Nord de la commune pour atteindre un point culminant à moins de 100 mètres (lieu-dit Héméris). 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 :

- Vallières dont l'expansion est en lien direct avec les activités du fleuve,
- le vieux bourg de Fondettes qui prospère autour d'une source importante 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 à caractère résidentiels sur les espaces disponibles expliquant le caractère « hétéroclite » de certains quartiers.

Sur la période 1975/1990, le bourg se développe petit à petit au travers d'opérations structurées (lotissements) et la création de nombreux équipements (écoles) qui favorisent l'implantation de familles. L'urbanisation de la partie du plateau située au Sud de l'axe constitué par l'avenue du Général De Gaulle se renforce également autour de cette période.

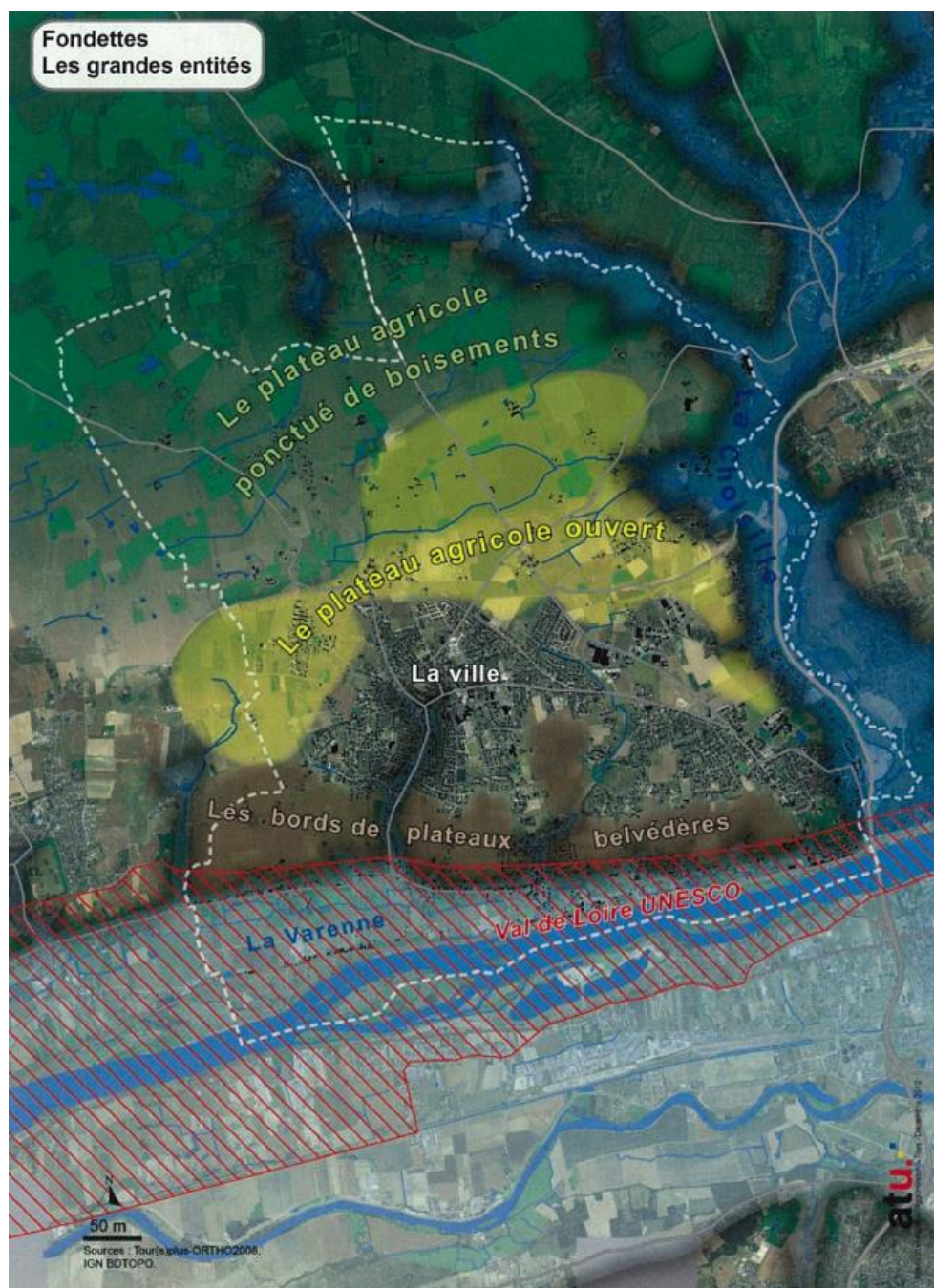
Depuis les années 1990, l'ensemble du tissu urbain se densifie à la fois par l'occupation des « dents creuses » mais également par un élargissement limité du front urbain provoquant une réduction progressive des espaces naturels ou agricoles (consommation d'espaces évaluée à 180 hectares sur 15 ans).

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 Limougière 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.



Source PLU - diagnostic – document produit par atu

Les espaces naturels – la biodiversité :

Le territoire de Fondettes se caractérise par un patrimoine écologique important formellement identifié autour des cours d'eau (vallée de la Loire, vallée de la Choisille, vallée du ruisseau de Saint Roch) mais également, dès que l'on s'éloigne des zones urbanisées par la présence de nombreuses mares ou boisements.

Les mares sont présentes au sein de la trame agricole, principalement au Nord-Ouest du territoire en lien avec la nature des sols (faible infiltration) et au sein des nombreux boisements couvrant une grande partie du plateau.

A l'échelle locale, la présence de nombreux boisements et de quatre zones humides, identifiées en tant que telles au schéma départemental, permet la constitution de réservoirs de biodiversités importants identifiés par la trame verte et bleue du Scot. Pour assurer la pérennité d'une partie de ces espaces, 359 ha sont identifiés au PLU comme relevant d'une protection Espace Boisé Classé.

La biodiversité du Val de Loire fait l'objet d'une double protection au titre du dispositif Natura 2000 :

- la zone spéciale de conservation (ZSC n°FR2400548) « La Loire de Candes-Saint Martin à Mosnes » établie au titre de la directive habitat,
- la zone de protection spéciale (ZPS n°FR2410012) « Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire », établie au titre de la directive oiseaux.

La protection des espaces naturels de la Vallée de la Choisille est en partie assurée, depuis 2006, par un classement Espace Naturel Sensible (ENS) décidé par le Département d'Indre-et-Loire, ce classement étant à l'époque mis en œuvre dans le cadre des mesures compensatoires liées à la réalisation du boulevard périphérique.

Fondettes compte également trois Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) situées dans le lit majeur de la Loire (Ile de Quinquegrognon, Ile aux Bœufs - type 1 et Loire Tourangelle – type 2).

Evolution de la démographie :

Les données issues des recensements INSEE, intervenus depuis 1968, mettent en évidence une évolution positive et régulière de la croissance démographique constatée sur la période 1968/2009. Depuis, celle-ci se stabilise entre chaque recensement.

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
nombre d'habitants	3 441	4 635	5 844	7 325	8 921	10 466	10 427	10 585
évolution en %		+ 34,69	+ 26,08	+ 25,34	+ 21,78	+ 17,31	- 0,38	+ 1,51

L'évolution démographique de la commune semble cependant être légèrement en retrait par rapport aux objectifs de développement définis par le PLU de 2015. La réalisation de l'objectif de compter 13 800 habitants en 2027 nécessiterait une progression de la courbe démographique de plus de plus de 30 %. Ce qui compte tenu des évolutions constatées depuis 2010 semble aujourd'hui ne pas pouvoir être réalisée.

Si la progression de la période 1968/2010 est liée à un solde migratoire positif (solde des entrées et sorties) grâce à l'apport de populations nouvelles, la relative stabilité, constatée depuis 2010, résulte d'un solde naturel qui devient négatif à partir de 2012. Cette situation, si elle perdurait, pourrait à moyen terme accélérer le phénomène de vieillissement de la population confirmé par la pyramide des âges.

Sur la base des données du recensement de 2020, Fondettes présente trois groupes de population relativement équilibrés identifiés suivant le tableau ci-dessous.

Personnes âgées de 0 à 29 ans	3 238 habitants	30.59 % de la population
Personnes âgées de 30 à 59 ans	4 043 habitants	38,20 % de la population
Personnes âgées de + de 60 ans	3 304 habitants	31,21 % de la population

La strate des personnes âgées de plus de 60 ans est (en nombre d'individus) pour la première fois supérieure à celle des personnes âgées de 0 à 29 ans, sur la base des données du recensement de 2020.

Habitat - Logements :

L'INSEE dénombre, en 2020, pour Fondettes un parc de 4 845 logements (+ 11 % par rapport à 2014), qui se décompose de la manière suivante :

- 4 482 résidences principales (92,5 % du parc de logements),
- 103 résidences secondaires (2,1 % du parc de logements),
- 260 logements vacants (5,4 % du parc de logements).

69,9 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale. On relève une relative « sédentarisation » de la population. Pour mémoire, en 2020, 57,3 % des ménages propriétaires occupent leur logement depuis plus de 10 ans.

Le parc de logements de la commune se caractérise par l'importance des logements individuels de type pavillonnaire ou maisons anciennes (82,7%) par rapport aux appartements (17,3%). Ces logements (résidences principales) sont majoritairement de grandes tailles. Les petits logements de 1 ou 2 pièces (appartements) sont en nombre insuffisant et ne permettent pas de répondre aux besoins liés à l'évolution de la société (familles mono parentales – décohabitation – accès au premier logement).

Les activités économiques :

Les chiffres de l'emploi : (source INSEE – chiffres 2020)

La population active de la commune de Fondettes est évaluée à 6 262 personnes. Pour mémoire, le chiffre de la population active comptabilise les personnes de 15 à 64 ans ayant un emploi mais également les étudiants ou les retraités faisant partie de cette tranche d'âge.

Le nombre de demandeurs d'emplois est, en 2020, évalué à 360 personnes soit un taux de chômage de 7,7 %.

Si l'on recense 3 436 emplois effectifs sur la commune, les données sur l'emploi impliquent cependant d'importants mouvements quotidiens entre le domicile et le lieu de travail. Seuls 19,2 % des actifs ayant un emploi travaillent dans une entreprise ayant son activité à Fondettes (80,8 % des actifs ayant un emploi travaillent hors commune).

Les activités industrielles et commerciales : (source INSEE – fichier FLORES)

Le tissu industriel et commercial comprend 276 établissements employeurs au 31 décembre 2021 (hors particuliers employeurs). La taille de ces entreprises est variable, 186 d'entre-elles comptent moins de 10 salariés. Si l'on ajoute l'activité des particuliers employeurs, le nombre d'établissements en activité est pour la commune de 816 unités, majoritairement composé d'entreprises du secteur tertiaire (63 % des établissements relèvent du commerce ou d'une activité de service).

Le tissu économique est organisé en trois grands pôles :

- le bourg centre où dominant les activités de service et de petites activités liées au commerce et à l'artisanat,
- la zone d'activité de la Haute Limougière, gérée par Tours Métropole, accueille sur 23 hectares une centaine d'établissements de tailles diverses,
- les quartiers Est où l'on trouve deux établissements de formation importants avec l'ensemble des équipements nécessaires à leur fonctionnement (Lycée Agricole et IUFM).

La gestion des risques naturels et technologiques :

Le risque majeur sur le territoire de Fondettes est le risque inondation qui impacte toute la zone Sud située sur la rive droite de la Loire (secteur des varennes) et la vallée de la Choisille. Ce risque peut être généré soit par un phénomène de remontée des nappes d'eau affleurantes, soit à l'occasion de crues de la Loire.

Cependant, à une moindre échelle en termes de probabilité, d'autres risques peuvent impacter l'ensemble de la commune :

- le risque lié aux mouvements de terrains susceptibles d'être générés par la morphologie géologique du coteau, les cavités souterraines et les formations argileuses,
- le risque sismique qui impacte tout le territoire classé en zone 2 doit être pris en compte pour tout projet de construction ou installation,
- le risque lié au transport des matières dangereuses sur les grands axes de déplacement qui ceinturent le territoire.

I-e : Objectifs de la procédure

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 Limougière),

- 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 :

Evolution du règlement graphique

4.3 plan de zonage Nord 4.4 plan de zonage Sud	- identification spécifique des emprises couvertes par le PPRI Val de Tours-Val de Luynes (<i>fond de carte teinté bleu clair</i>)	Adaptation PPRI
4.4 plan de zonage Sud	- suppression du secteur UPi intégré à la zone UP	Adaptation PPRI
4.4 plan de zonage Sud	- modification dans l'identification du secteur UVi qui devient UVf	Adaptation PPRI
4.4 plan de zonage Sud	- modification dans l'identification des secteurs UVia et UVib qui deviennent UVfa et UVfb	Adaptation PPRI
4.4 plan de zonage Sud	- suppression des secteurs Ai, Ahi et Ayi. Le secteur Ai est intégré en zone A, les deux autres secteurs deviennent Ah et Ay.	Adaptation PPRI
4.4 plan de zonage Sud	- suppression du secteur Aci intégré à la zone A	Adaptation PPRI + modification dans l'usage de l'emprise (<i>ancien camping</i>)
4.4 plan de zonage Sud	- suppression du secteur Avi qui devient secteur Av	Adaptation PPRI + réduction de l'emprise (<i>aire d'accueil des gens du voyage</i>)
4.4 plan de zonage Sud	- suppression du secteur Ni intégré à la zone N	Adaptation PPRI (<i>lit de la Loire</i>)
4.3 plan de zonage Nord 4.4 plan de zonage Sud	- extension de la zone Nj à l'ensemble du secteur de la vallée de la Choisille (partie Nord initialement classé en N) pour permettre la réalisation d'abris pour animaux	Adaptation PPRI
4.4 plan de zonage Sud	- création d'un secteur Njs aux abords de la gare	Réalisation d'aménagements (<i>espaces de stationnement</i>)
4.4 plan de zonage Sud	- suppression du zonage Nk compensé par * des zone Nh (<i>secteurs bâtis de la vallée de la Choisille et de la Varenne de la Loire</i>) * une zone Ne (<i>emprise des installations sportives de l'INSPE</i>) * des zones Np (<i>emprises des parcs et jardins des grandes propriétés</i>) * une zone Na (<i>emprise d'une activité horticole</i>) Le solde des emprises de l'ancienne zone Nk non intégrées aux zonages décrits ci-dessus est reclassé en zone N	Adaptation PPRI + dispositions permettant d'identifier la spécificité des usages
4.4 plan de zonage Sud	- repositionnement du secteur UCe (<i>l'Aubrière</i>)	Rectification erreur matérielle

4.2 plan de zonage centre 4.4 plan de zonage Sud	- mention de la numérotation des périmètres de localisation 1 et 3 (application de l'article L123-2c du Code de l'Urbanisme)	Rectification erreur matérielle
4.4 plan de zonage Sud	- ajout des étiquettes Ah sur les secteurs de Port Foucault et la Saullaie	Rectification erreur matérielle
4.4 plan de zonage Sud	- ajout de l'étiquette UVf secteur Vallières	Rectification erreur matérielle
4.4 plan de zonage Sud	- ajout de l'étiquette UVd secteur du Petit Martigny	Rectification erreur matérielle
4.4 plan de zonage Sud	- ajout de l'étiquette Uvea secteur Les Roches	Rectification erreur matérielle
4.4 plan de zonage Sud	- Repositionnement d'étiquettes Nh mal placées à Gannay et Vallières	Rectification erreur matérielle
4.4 plan de zonage Sud	- Repositionnement de cartouches présentant des zooms des emplacements réservés 40 et 41, 26, 46, 42.	Rectification erreur matérielle
4.4 plan de zonage Sud	- Ajout des limites du périmètre des emprises concernées par le classement au patrimoine mondial de l'UNESCO	Rectification erreur matérielle
4.4 plan de zonage Sud	- Classement de l'emprise des abords du chemin Alcuin en zone N au lieu de UEb	Complément à la déclaration de projet n°1 (ferme de la Perrée)

Evolution du règlement d'urbanisme

Dispositions de portées générales

<u>Toutes zones à l'exception des zones UX, UY et UE</u> Article 11	- Introduction dans les généralités (<i>aspect extérieur des constructions</i>) de dispositions relatives à la réalisation de mouvements de terre - Suppression de la règle portant obligation d'encastrement des capteurs solaires lorsqu'ils sont installés en toiture - Lorsque ces capteurs sont installés sur une toiture terrasse ils ne doivent pas être visibles de l'espace public,	Adaptation réglementaire
<u>Toutes zones à l'exception des Zones UX, UY et 2AU</u> Article 7	- Introduction d'une hauteur de référence (point le plus haut et le plus proche de la limite séparative) pour le calcul des marges de recul	Adaptation réglementaire

Dispositions spécifiques

<u>Zone UA</u>		
Article 11	- Introduction de la possibilité d'utilisation de festonnage (<i>brise vue</i>) vertical plein, métallique et de couleur sombre pour les clôtures sur rues	Adaptation réglementaire
<u>Zone UP</u>		
Caractère de la zone	- Suppression du secteur UPi	Adaptation PPRI
Article 1 Article 2 Article 9	- Suppression des règles spécifiques définies pour le secteur UPi (<i>Pour mémoire, lorsque les constructions sont autorisées, les restrictions liées au risque inondation sont rappelées par la mention « de respecter s'il y a lieu les prescriptions du PPRI »</i>)	
<u>Zone UC</u>		
Article 12	- Retrait des dispositions applicables en matière de nombre de places de stationnement à créer pour la zone UCe (<i>secteur à dominante d'équipements</i>),	Adaptation réglementaire
<u>Zone UD</u>		
Article 10	- Introduction de la définition du niveau R+1 (<i>rez-de-chaussée avec un comble ou deux étages avec un toit terrasse</i>)	Adaptation réglementaire
<u>Zone UV</u>		
Caractère de la zone	- Modification dans la dénomination des secteurs UVi, UVia et UVif qui deviennent UVf, UVfa et UVfb (<i>prescriptions différentes liées au zonage d'assainissement des eaux pluviales</i>)	Adaptation PPRI
Article 1 Article 2 Article 4 Article 9	- Suppression des règles spécifiques définies pour les secteurs UVi, UVia et UVib - Ajout des secteurs UVf et UVfa dans la définition à l'article 4 des prescriptions liées à la gestion des eaux pluviales (<i>Pour mémoire, lorsque les constructions sont autorisées, les restrictions liées au risque inondation sont rappelées par la mention « de respecter s'il y a lieu les prescriptions du PPRI »</i>)	
<u>Zone UX</u>		
Article 1 Article 2	- Suppression de l'interdiction d'installations de nouveaux pylônes pour antennes relais - Introduction de l'autorisation d'installation de pylônes relais nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures	Réalisation d'aménagements (pylônes-antennes relais)
<u>Zone 1AU</u>		
Article 10	- Introduction de la définition du niveau R+2 (<i>rez-de-chaussée plus un étage avec un comble ou un rez-de-chaussée plus deux étages avec un toit terrasse</i>)	Adaptation réglementaire

<p><u>Zone A</u></p> <p>Caractère de la zone</p> <p>Article 2 Article 6 Article 7 Article 9 Article 10</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Suppression pour la varenne agricole située à l'Ouest de Vallière de la mention des dispositions spécifiques relatives à l'identification des zones d'aléas du PPRI – secteur Ai - Suppression du secteur Ahi (<i>entreprises agricoles ou habitations situées en zone inondable</i>) - Suppression du secteur Ayi (<i>stations d'épuration</i>) - Suppression du secteur Aci (camping) - Suppression du secteur Avi (<i>aire d'accueil des gens du voyage</i>) <ul style="list-style-type: none"> - Suppression des règles spécifiques définies pour les secteurs Ai, Ahi, Ayi, Avi et Aci - Introduction des règles relatives à la zone Uv (article 2, article 9 et article 10) <i>(Pour mémoire, lorsque les constructions sont autorisées, les restrictions liées au risque inondation sont rappelées par la mention « de respecter s'il y a lieu les prescriptions du PPRI »)</i> 	<p>Adaptation PPRI</p> <p>Modification usage d'une emprise (camping)</p> <p>Réduction d'une emprise (aire d'accueil des gens du voyage)</p>
<p><u>Zone A</u></p> <p>Article 10</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Introduction de la définition du niveau R+1 (<i>rez de chaussée avec un comble ou deux étages avec un toit terrasse</i>) 	<p>Adaptation réglementaire</p>
<p><u>Zone N</u></p> <p>Caractère de la zone</p> <p>Article 2 Article 9</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Suppression de toutes mentions des dispositions spécifiques relatives à l'identification des zones d'aléas du PPRI (<i>Vallée de la Choisille, lit et varenne de la Loire</i>), - Création du secteur Nj (autorisation d'abris pour animaux) et sous-secteur Njs (aires de stationnement) - Suppression des secteurs Ni (<i>lit de la Loire</i>), Nk (<i>zones d'habitat de la varenne</i>), - Création des secteurs Np (<i>parcs des grandes propriétés</i>), Na (<i>activité horticole</i>) et Ne (<i>équipements sportifs INSEP</i>) - Extension des secteurs Nh (<i>espaces bâtis de la varenne de la Loire</i>) <ul style="list-style-type: none"> - Suppression des règles spécifiques définies pour les secteurs Ni et Nk, - Limitation du droit à construire en secteur Nj - Introduction des règles relatives aux secteurs Np, Na et Ne 	<p>Adaptation PPRI + dispositions permettant de réglementer en fonction de la spécificité des usages</p>

Modifications apportées au tableau des surfaces

La modification du tableau des surfaces est la conséquence des dispositions énoncées ci-dessus. Telle qu'elle figure dans le rapport de présentation, cette modification affecte les zones :

- UE (zone d'équipements) : - 1 hectare,
- N (zone naturelle) : + 1 hectare

Demandes d'ajouts en cours d'enquête de la part de la Commune de Fondettes

Par courrier du 10 novembre 2023 intégré le même jour au registre d'enquête, Monsieur le Maire de Fondettes a demandé la prise en considération dans le cadre de la présente enquête publique, de trois dispositions complémentaires susceptibles d'être intégrées à la Modification n°4 du PLU.

Ces dispositions concernent :

- l'identification de 14 arbres 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 destiné à matérialiser l'emprise des espaces de stationnement attachés au projet de réouverture au trafic voyageur de la gare SNCF. Dans le document graphique soumis à l'enquête publique, ce zonage spécifique est positionné sur l'emprise de la voie ferrée,
- sous réserve de mise en œuvre de la rectification exposée ci-dessus, l'extension de l'emprise de la zone Njs pour y permettre la création d'une nouvelle aire de stationnement des bus scolaires et bus fil bleu en remplacement d'un site inadapté situé en bordure de la RD 952.

II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2-a : Désignation du commissaire enquêteur

J'ai été désigné commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative au projet de modification n°4 (modification de droit commun) du plan local d'urbanisme de la commune de Fondettes (Indre-et-Loire), projet présenté par Tours Métropole Val de Loire, par décision de Madame la Présidente déléguée du Tribunal Administratif d'Orléans, décision n°E23000122/45 du 19 juillet 2023. La même décision porte désignation de Madame Annick DUPUY en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

2-b : Prescription de l'enquête publique

Par arrêté n° A2023/171 de Monsieur le Président de Tours Métropole Val de Loire, en date du 6 septembre 2023 (arrêté présenté au contrôle de légalité en Préfecture d'Indre-et-Loire à Tours le 14 septembre 2023), publié le 15 septembre 2023, l'enquête publique relative à la modification n°4 (délibération de droit commun) du plan local d'urbanisme de la commune de Fondettes est organisée, du jeudi 12 octobre 2023 à 9 h 00 au jeudi 16 novembre 2023 à 17 h 30. Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Fondettes.

2-c Constitution du dossier d'enquête

Suite à ma désignation comme commissaire enquêteur, un premier rendez-vous est organisé avec Madame Aurélie THIBAUT, Service Pilotage et coordination des documents d'urbanisme de la métropole, en charge de la gestion administrative du dossier de mise à l'enquête. Ce rendez-vous a lieu en Mairie de Fondettes, le mercredi 30 août 2020. Madame Anna NORAIS, Directrice de l'Aménagement Urbain de la Commune de Fondettes est également présente. Un premier calendrier d'organisation de l'enquête est fixé lors de cette rencontre qui permet également un premier échange autour des objectifs portés par le dossier.

Un exemplaire papier du dossier technique objet de l'enquête publique est mis à ma disposition ce même jour.

Pièces constitutives du dossier :

Registre d'enquête publique (30 feuillets – registre déposé en mairie de Fondettes),

Registre d'enquête publique (8 feuillets – registre déposé au service urbanisme de Tours Métropole Val de Loire)

Pièces administratives

- PA1 : courrier du Maire de Fondettes, adressé le 8 novembre 2022 au Président de Tours Métropole Val de Loire, demandant le lancement de la procédure de modification n°4 du PLU,
- PA2 : extrait du procès-verbal de la réunion du conseil métropolitain Tours Métropole Val de Loire, du 27 février 2023, portant information sur la prescription de mise en œuvre de la modification n°4 du PLU de Fondettes,
- PA3 : décision de Madame la Présidente déléguée du Tribunal Administratif d'Orléans portant désignation du commissaire enquêteur (décision E23000122/45 du 19 juillet 2023),
- PA4 : arrêté n° A2023/171 du Président de Tours Métropole Val de Loire du 6 septembre 2023, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de Fondettes, du jeudi 12 octobre 2023 à 9 h 00 au jeudi 16 novembre 2023 à 17 h 30.

Pièces techniques

- PT1 : avis conforme n°2023-4190 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire après examen au cas par cas « ad hoc », sur la modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de Fondettes, du 30 juin 2024,
- PT2 : note de présentation,
- PT3 : rapport de présentation,
- PT3 : règlement d'urbanisme (règlement écrit modifié)
- PT4 : règlement graphique
 - 4.2 : Plan de zonage Centre (échelle 1/2000^{ème})
 - 4.3 : Plan de zonage Nord (échelle 1/5000^{ème})
 - 4.4 : Plan de zonage Sud (échelle 1/5000^{ème})

Pièces relatives à l'information du public

- P Inf1 : avis d'enquête publique (format A4) affiché aux panneaux d'affichage officiel de Tours Métropole Val de Loire et de l'Hôtel de Ville de Fondettes,
- P Inf2 : avis d'enquête publique spécifique (format A2 – lettres noires sur fond jaune) implanté en divers points du territoire de la Commune de Fondettes (12 sites) et aux panneaux d'affichage officiel de Tours Métropole Val de Loire et Fondettes,
- P Inf3 : copie de l'avis d'enquête publique, journal « La Nouvelle République Dimanche », publication du 24 septembre 2023 (édition d'Indre-et-Loire),
- P Inf4 : copie de l'avis d'enquête publique, journal « La Nouvelle République », publication du 27 septembre 2023 (édition d'Indre-et-Loire),
- P Inf5 : copie du renouvellement de la parution de l'avis d'enquête publique, journal « La Nouvelle République Dimanche », publication du 15 octobre 2023 (édition d'Indre-et-Loire),
- P Inf6 : copie du renouvellement de la parution de l'avis d'enquête publique, journal « La Nouvelle République », publication du 18 octobre 2023 (édition d'Indre-et-Loire).

Pièces relatives à l'avis des services extérieurs

- P Ase1 : courrier du 26 juillet 2023 Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Indre-et-Loire
- P Ase2 : courrier du 26 juillet 2023 Communes de Fondettes,
- P Ase3 : courrier du 2 août 2023 Département d'Indre-et-Loire,
- P Ase4 : courriel électronique du 7 août 2023 Direction Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire.

Les deux dossiers, mis à disposition du public (un exemplaire au service urbanisme de Tours Métropole Val de Loire – un exemplaire Mairie de Fondettes), sont numérotés et visés le mercredi 11 octobre 2023 au service urbanisme de Tours Métropole – Val de Loire. L'exemplaire destiné à la Mairie de Fondettes est remis, le jour même, au service concerné par mes soins.

Le premier examen détaillé des pièces techniques du dossier, réalisé entre le 30 août 2023 et le 11 octobre 2023 (visa des pièces mises à l'enquête publique), permet de mettre en évidence quelques « anomalies » qui ne sont toutefois pas de nature à remettre en cause la procédure.

Ces « anomalies », identifiées au chapitre III du rapport de présentation, sont portées à la connaissance du porteur de projet dès le début de l'enquête publique et rappelées dans le procès-verbal des observations dressé à la clôture de celle-ci.

Néanmoins, les documents, mis à disposition du public, sont de nature à permettre une bonne lecture des différents aspects et enjeux du projet de modification n°4 du PLU de la commune de Fondettes, soumis à l'enquête publique.

2-d : Contacts avec le porteur de projet et visites des lieux

Les contacts avec le porteur de projet, en l'occurrence, la Métropole Tours Val de Loire, sont limités à la gestion administrative du dossier de l'enquête publique, gestion assurée par Madame Aurélie THIBAUT. Les interlocuteurs principaux sont Madame Corinne LAFLEURE, Adjointe au Maire de Fondettes en charge de l'urbanisme et Madame Anna NORAIS, Directrice du Service Aménagement de la commune.

Trois réunions de travail sont ainsi organisées avant, pendant et après la phase de déroulement de l'enquête publique (Mercredi 11 octobre 2023, Mercredi 25 octobre, Jeudi 30 novembre 2023). Le suivi des observations donne lieu à de nombreux échanges de courriels entre la commune et le commissaire enquêteur. Tous les échanges numériques font l'objet de transferts systématiques auprès de la métropole.

Visites des lieux :

Avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant celle-ci, je me suis rendu à Fondettes pour appréhender le cadre dans lequel l'enquête publique était organisée (ces visites sont intervenues à l'occasion de déplacements privés sur Tours et ne donnent pas lieu à des demandes de remboursement de frais de déplacements).

J'ai ainsi pu visualiser :

- le secteur du centre de la commune concerné par la modification apportée aux règles de stationnement,
- le bourg ancien au sein duquel existent des clôtures avec festonnage,
- la zone d'activités économiques de la Haute Limouillère,
- le secteur inondable des bords de Loire de part et d'autre de la RD 952,
- le site Espace Naturel Sensible de la Vallée de la Choisille,
- la bretelle d'accès routier reliant la commune au boulevard périphérique Nord.

Je me suis de nouveau rendu sur le site, après la clôture de l'enquête, le jeudi 30 novembre 2023 en compagnie de Mesdames LAFLEURE et NORAIS. C'est à cette occasion que j'ai pu visiter le site de la gare et différents secteurs situés dans la zone PPRI effectivement concernés par la procédure.

Chacun de ces déplacements sur site a donné lieu à la réalisation d'un reportage photo.

2-e : Information du public

Publicité réglementaire

Conformément à l'arrêté de Monsieur le Président de Tours Métropole Val de Loire, les avis de mise à l'enquête ont été publiés dans les journaux agréés :

- « La Nouvelle République Dimanche », le 24 septembre 2023 (publication initiale) et le 15 octobre 2023 (seconde parution).
- « La Nouvelle République », le 27 septembre 2023 (publication initiale) et le 18 octobre 2023 (seconde parution),

Un avis d'enquête format A3 a, par ailleurs, été porté au panneau d'affichage officiel de la Mairie de Fondettes, et au siège de Tours Métropole Val de Loire le 27 septembre 2023, 15 jours calendaires avant le début de l'enquête et maintenu durant toute la durée de celle-ci.

Les avis, format A2 (lettres noires sur fond jaune), sont mis en place sur 13 sites couvrant l'ensemble du territoire de la commune. La pérennité de ces affichages est régulièrement contrôlée durant toute la période d'enquête. Un contrôle spécifique de la pérennité de ces affichages est demandé par le commissaire enquêteur à la suite des événements climatiques du début novembre (tempêtes Ciaran et Domingos).

Autres actions d'information du public

En complément des dispositions énoncées ci-dessus :

- l'intégralité du dossier d'enquête publique ainsi que le calendrier des permanences du commissaire enquêteur sont mis en ligne sur le site internet de la commune www.fondettes.fr et sur le site internet de la métropole www.tours-metropole.fr, avant le début de l'enquête.
- l'enquête publique est restée mentionnée à la rubrique « actualités » du site internet de la Commune de Fondettes. La connexion et le lien créé à partir de cette rubrique permettaient la consultation au jour le jour des observations recueillies au cours de l'enquête.

Compte tenu de ces éléments, j'estime que l'information du public a été faite conformément aux exigences définies par la loi définissant les modalités de mise en œuvre de la participation citoyenne.

2-f : Durée de l'enquête publique – organisation des permanences

L'enquête publique a lieu du jeudi 12 octobre 2023 à 9 h 00 au jeudi 16 novembre 2023 à 17 h 30, soit sur une durée de 36 jours consécutifs, supérieure à la durée minimale réglementaire d'un mois pour prendre en compte les 2 jours fériés inclus durant cette période.

En concertation avec le commissaire enquêteur, le nombre de permanences est fixé à trois. Ces permanences se déroulent en Mairie de Fondettes de la manière suivante :

- jeudi 12 octobre 2023 de 9 h 00 à 12 h 00,
- mercredi 25 octobre 2023 de 14 h 00 à 17 h 00,
- jeudi 16 novembre 2023 de 14 h 30 à 17 h 30.

2-g Ouverture de l'enquête publique

L'enquête a été ouverte le jeudi 12 octobre 2023 à 9 h 00.

Les registres d'enquête, ouverts par Monsieur le Président de Tours Métropole Val de Loire, côtés et paraphés par mes soins, ont été mis à la disposition du public, aux heures habituelles d'ouverture des services :

- au siège de Tours Métropole – Val de Loire, pour ce qui concerne le registre déposé à la métropole,
- au secrétariat accueil, pour ce qui concerne le registre déposé en Mairie de Fondettes.

2-h : Participation du public

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

<i>Nature de la participation à l'enquête publique</i>	
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.

2-i Contacts divers au cours de l'enquête publique

Mes contacts avec Tours Métropole Val de Loire, et la commune de Fondettes au cours de l'enquête publique, ont principalement eu lieu avec Madame Aurélie THIBAUT (métropole) pour ce qui concerne la gestion administrative du dossier et Madame Anna NORAIS (commune de Fondettes) pour ce qui concerne la gestion technique du dossier.

J'ai également pu rencontrer à l'occasion de trois rendez-vous, en cours d'enquête, Madame Corinne LAFLEURE Adjointe au Maire en charge de l'urbanisme.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, les services de la métropole, comme ceux de la commune de Fondettes ont répondu rapidement avec efficacité aux différentes demandes de renseignements complémentaires que j'ai pu être amené à formuler.

L'enquête n'a été émaillée par aucun incident particulier et doit être considérée comme s'étant déroulée dans un climat serein.

2-j Clôture de l'enquête

L'enquête publique s'est terminée le jeudi 16 novembre 2023 à 17 h 30. J'ai immédiatement clôturé et pris en charge le registre d'enquête de Fondettes. Le second registre transmis par voie postale est réceptionné à mon domicile le mercredi 22 novembre 2023. Ce registre, vierge de toute observation, est clôturé ce même jour avec effet au 16 novembre 2023. En conséquence, la prise en charge du dossier complet pour la rédaction du présent rapport intervient avec effet à compter du 17 novembre 2023.

2-k Communication des observations au porteur de projet

Conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, la synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête est communiquée au porteur de projet le mardi 21 novembre 2023. Compte tenu des contraintes de calendrier des uns et des autres et après accord de Tours Métropole Val de Loire, la communication intervient en deux temps :

- transmission via internet le 21 novembre 2023 à la Métropole et à la Mairie de Fondettes doublée d'un envoi postal (courrier recommandé) à la Métropole,
- réunion de travail autour des problématiques relevées en Mairie, le 30 novembre 2023.

Madame LAFLEURE, Madame NORAIS et Madame GENTY (atu 37) participent à cette réunion.

Les éléments de réponse, transmis par Monsieur le Président de Tours Métropole – Val de Loire, font l'objet d'une transmission internet (version finalisée) au commissaire enquêteur le vendredi 1^{er} décembre 2023 – 17 h 07.

Le procès-verbal des observations et les éléments de réponse finalisés sont joints au présent rapport.

2-l Remise du rapport d'enquête mardi 12 décembre 2023

Le rapport d'enquête relatif au déroulement de l'enquête publique et l'avis portant sur les conclusions motivées sont rédigés durant la période du 18 novembre 2023 au 10 décembre 2023.

La remise du rapport et de l'avis du commissaire enquêteur intervient en Mairie de Fondettes, le Mardi 12 novembre 2023 à 9 h 00, en présence de :

- Madame Corinne LAFLEURE, Adjointe au Maire de Fondettes en charge de l'urbanisme,
- Madame Aurélie THIBault, Direction de l'Aménagement Urbain, Service Urbanisme Tours Métropole - Val de Loire,
- Madame Anna NORAIS, Service Urbanisme commune de Fondettes,

III RELATION ET ANALYSE DES OBSERVATIONS PORTEES AU REGISTRE D'ENQUETE

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.

III-1 Observations en lien avec les dispositions de la modification n°4

5 observations (3 particuliers)

III-1a : demande de modification du classement proposé dans le cadre de la modification (passage en Nh à la place de Np)

III-1b : conséquences de la mutualisation du stationnement sur la zone UCe du centre-ville

III-1c : hauteur du bâti en zones UD et 1AU

III-1d : changement de zonage entre A et N (zone maraîchère de la varenne)

III-1e : gestion de l'emplacement réservé n°42

III-2 Demande d'ajouts formulée au cours de l'enquête publique

3 observations (Commune de Fondettes)

III-2a : inscription dans le PLU de la protection de 14 arbres remarquables

III-2b : rectification d'une erreur matérielle dans le positionnement de la zone Njs (stationnement lié au projet de réouverture de la gare SNCF)

III-2c : création d'une zone de stationnement pour les bus urbains à proximité immédiate de la bretelle d'accès au périphérique Nord

III-3 Observations relatives aux modalités d'organisation de la procédure

2 observations (2 particuliers)

III-3a : Modalités d'organisation de l'enquête publique

III-3b : Contestation des objectifs de la procédure et absence de concertation préalable

III-4 Demandes d'informations sur l'objet de la procédure

2 interventions (2 particuliers)

III-4a : Consultation du dossier – impact sur la propriété

III-4b : Consultation du dossier – projet d'hébergement touristique

III-5 Observations qui n'entrent pas dans le champ de l'enquête publique

12 observations (13 particuliers)

III-5a et suivants jusque III-5j : demande de constructibilité

III-5k : demande de raccordement au réseau d'assainissement collectif

III-5l : 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.

En complément des observations, il a été relevé, par le commissaire enquêteur, avant l'ouverture de l'enquête, plusieurs anomalies dans le dossier mis à disposition du public, anomalies qu'il convient, le cas échéant, de rectifier avant approbation du document final actant la modification n°4 du PLU.

III-1 Analyse des observations en lien avec les dispositions de la modification n°4

III-1a : demande de modification du classement proposé dans le cadre de la modification (passage en Nh à la place de Np)

Monsieur Nicolas ARLICOT

(message internet du 2 novembre 2023-18 h 03 – registre commune de Fondettes /page 4)

De par les dispositions de la procédure de modification n°4, la propriété constituée des parcelles BM 153, BM 154, BM 257 et BM 261- lieu-dit La Bonde est intégrée en secteur Np « correspondant à des parcs de grandes propriétés dans la varenne ». Le pétitionnaire considère que ce nouveau classement ne correspond pas à la véritable nature de sa propriété et en demande le reclassement en zone Nh pour ne pas bloquer des projets éventuels d'extension de son habitation principale ou de création d'annexes dans les limites fixées par les règles du PPRI.

Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (transmission internet du 1er décembre 2023) :

Cette propriété est située dans le périmètre du PPRI en zone A_{ZDE} qui autorise les constructions annexes et les extensions des constructions à usage d'habitation dans les limites de 10% d'emprise au sol maximale ou si ce seuil est déjà atteint de 25 m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date du 21 novembre 1996.

Il y a pour ces parcelles une erreur matérielle de zonage. Elles n'auraient pas dû être intégrées au secteur Np puisque la propriété ne constitue pas un parc intégré à une grande propriété. Il s'agit d'une résidence principale édifiée légalement qui doit pouvoir bénéficier des dispositions applicables en secteur Nh.

Avis du commissaire enquêteur :

Suivant dispositions du PPRI révisé (version du 18 juillet 2016), les parcelles identifiées par l'observation sont positionnées en zone A_{ZDE}.

La définition du caractère de la zone peut se résumer ainsi :

« La zone A_{ZDE} correspond à la zone inondable non urbanisée ou peu urbanisée et aménagée, située derrière les digues, dans une zone de risque d'affouillement et de destruction potentielle du bâti en cas de rupture brutale de digue à proximité. Cette zone de danger est appelée Zone de dissipation de l'énergie »

En conséquence, les règlements du PPRI applicables sur les zones A_{ZDE} répondent aux objectifs suivants :

- interdiction de nouvelles implantations humaines (habitat, activités permanentes autres que celles liées à l'agriculture),
- préservation du champ d'expansion des crues et de la capacité d'écoulement de celles-ci,
- limitation de l'imperméabilisation des sols,

Les règles de constructibilité, qui en découlent, s'imposent à toutes les parcelles comprises dans le périmètre de la zone A_{ZDE}. Le classement Np ou Nh par le PLU n'apporte pas d'impact spécifique par rapport aux dispositions du PPRI qui s'appliquent de manière identique sur les deux secteurs.

L'enjeu pour le pétitionnaire porte donc effectivement sur l'assimilation de sa propriété à « un parc de grandes propriétés » qui limite les possibilités d'extension au seul bâtiment d'habitation (bâtiment principal). Il en est de même pour les possibilités de construction d'annexes.

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.



Propriété de
Monsieur
ARLICOT

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

III-1b : conséquences de la mutualisation du stationnement sur la zone UCe du centre-ville Madame Sabine LECONTE

(observation portée au registre le 16 novembre 2023 – registre commune de Fondettes pages 6 et 7)

La pétitionnaire conteste la disposition relative à la modification des règles de stationnement introduite par la rédaction de l'article 12 qui supprime pour le secteur UCe les obligations de constructions imposées en matière d'aires de stationnement pour les équipements publics. Elle considère que la situation déjà difficile les jours de marchés ou lors de manifestations organisées à la Halle ne pourra qu'être aggravée après la mise en service des nouveaux équipements (Maison des Arts et de la Jeunesse, requalification de la salle de l'Aubrière) si des manifestations sont organisées simultanément. Elle indique qu'un tableau des places de stationnement établi en lien avec la capacité d'accueil des équipements et une information sur le nombre de places ouvertes au public, créées par le projet de Résidence de la Morandière, aurait pu être intégrée au projet de modification n°4 du PLU et considère que l'offre de transport en commun sur la commune est insuffisante.

La mutualisation des parkings peut à terme créer des situations susceptibles de mettre en cause la sécurité publique.

L'intégralité de cette observation est reportée en annexe n°1 du présent procès-verbal.

Question complémentaire du commissaire enquêteur :

Afin d'apporter un avis sur le traitement de la problématique du stationnement induite par la modification n°4 du PLU, il est demandé au porteur de projet de communiquer une estimation du nombre de places de stationnement disponibles autour des équipements mentionnés par le rapport de présentation (Halles de la Morandière, Maison des Arts et de la Jeunesse en cours d'aménagement, Salle de l'Aubrière), ainsi que pour la Résidence de la Morandière, le nombre et la typologie des logements autorisés par le permis de construire et les obligations en matière de construction d'emplacements de stationnement qui y sont attachées.

Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (transmission internet du 1^{er} décembre 2023) :

Il y a déjà un plan des stationnements dans le secteur dans le rapport de présentation (page 9). Un tableau complémentaire est fourni pour faciliter la lecture du plan.

La Résidence de la Morandière comportera 42 logements dont 13 logements locatifs sociaux. La répartition sera la suivante :

- 1 T1
- 13 T2
- 14 T3
- 11 T4
- 3 T5

79 places de stationnement sont prévues : 33 en aérien et 46 en sous-sol.

Le PLU prévoit que les normes minimales de stationnement sont de :

- 1 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 1 place par logement de moins de 2 pièces,
- 2 places par logement à partir de 2 pièces.

62 places étaient donc nécessaires pour ce projet, or il y en aura 79.

La ville dispose par ailleurs de deux lignes fil bleu qui desservent notamment le centre-ville, et un service de transport communal qui permet d'emmener directement les usagers dans le centre-ville.

Avis du commissaire enquêteur :

Le tableau joint en annexe à la réponse du porteur de projet apporte un complément nécessaire au document initial, peu lisible, (plan de stationnement dans le centre-ville) du rapport de présentation. Ce tableau comptabilise 306 places de stationnement sur l'espace public auxquelles seront ajoutées à terme 17 places, liées au projet de la Résidence de la Morandière, considérées comme disponibles pour le stationnement dans ce secteur.

La prise en compte de ce complément éventuel à l'offre de stationnement public, reste toutefois aléatoire dans la mesure où, au-delà des normes applicables en matière de construction, la réalité se traduit très souvent par la présence moyenne de deux véhicules par ménage. Sur cette base, le nombre de places supplémentaires créées par ce projet n'aura très certainement qu'un impact limité sur l'offre de stationnement dans le centre-ville.

Au-delà des interrogations sur le nombre de places de stationnement effectivement disponibles sur le secteur UCe, l'observation 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 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 traduit la recherche d'un équilibre visant à préserver la perception de l'espace public par des aménagements associant la végétalisation d'espaces trop souvent minéralisés et en limitant la consommation d'espaces 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., notamment l'orientation n°1 « Donner à la ville de Fondettes une structure permettant un développement maîtrisé » et l'orientation n°3 « Rendre Fondettes attractive, vivante et solidaire pour ses habitants ».

III-1c : hauteur du bâti en zones UD et 1AU

Madame Sabine LECONTE

(observation portée au registre le 16 novembre 2023 – registre commune de Fondettes pages 6 et 7)

Le pétitionnaire considère que la modification de la hauteur maximale des constructions autorisées en zone UD et 1AU est en contradiction avec l'esprit de « ville à la campagne » mentionnée dans le PLU et que cette modification du règlement d'urbanisme ne peut être considérée comme constituant une adaptation mineure.

L'intégralité de cette observation est reportée en annexe n°1 du présent procès-verbal

Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (transmission internet du 1^{er} décembre 2023) :

L'objectif n'était pas de modifier les règles de hauteur mais de les préciser pour qu'elles soient plus claires. Cela semble ne pas avoir été le cas, la rédaction sera reprise. La volonté est au contraire de maîtriser la hauteur. Le R+1 était permissif. La modification doit permettre de contenir la hauteur en RDC + combles aménageables ou RDC + 1 étage en toiture terrasse.

Avis du commissaire enquêteur :

Si la rédaction de l'article 10 comporte bien pour certaines zones (UD et A) une anomalie (qualification du R+2) relevée avant même l'ouverture de l'enquête publique, la rectification de celle-ci est actée par le porteur de projet dans la réponse au procès-verbal des observations.

La comparaison entre les dispositions fixées par le règlement d'urbanisme aujourd'hui en vigueur et celles portées par la modification n°4 permet de constater que les auteurs maximums autorisés ne sont pas modifiés. Tout en conservant les références du règlement initial, la modification n°4 apporte des précisions visant à lever toute ambiguïté sur la qualification des notions R+1 et R+2.

Pour ce qui concerne les zones UD et 1AU (identifiées par l'observation) et la zone A (identifiée par mes soins avant l'ouverture de l'enquête), la rédaction de l'article 10, pour ce qui concerne les constructions à usage d'habitation, pourrait utilement être complétée en ces termes :

	Règlement en vigueur à ce jour	Règlement après modification n°4
UD (article 10)	La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de R+1	La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de R+1, à savoir un rez-de-chaussée avec un comble ou un rez-de-chaussée plus un étage avec un toit terrasse.
1AU (article 10)	Dans le secteur 1AUa : La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de R+2 Dans le secteur 1AUb : La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de R+1+C	Dans le secteur 1AUa : La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de R+2, à savoir un rez-de-chaussée plus un étage avec un comble ou un rez-de-chaussée plus deux étages avec un toit terrasse. Dans le secteur 1AUb : La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de R+1+C, à savoir un rez-de-chaussée avec un étage et un comble.
A (article 10)	La hauteur maximale des constructions est : - de R+1, à savoir un rez-de-chaussée avec un comble ou deux étages avec un toit terrasse pour les nouvelles constructions à usage d'habitation ...	La hauteur maximale des constructions est : - de R+1, à savoir un rez-de-chaussée avec un comble ou un rez-de-chaussée plus un étage avec un toit terrasse pour les nouvelles constructions à usage d'habitation ...

La modification de l'article 10 visant à définir la hauteur des constructions autorisées doit être considérée comme sans impact sur le caractère des zones concernées et comme n'étant pas en contradiction avec les orientations du PADD, notamment celles visant à donner une structure à la ville de Fondettes en renforçant l'identité des différentes composantes de son territoire. La nouvelle rédaction de cet article ne permet, en aucun cas, une augmentation de la hauteur des constructions dans les zones concernées.

Il s'agit bien d'une adaptation mineure du règlement visant à en faciliter la compréhension.

III-1d : changement de zonage entre A et N (zone maraîchère de la varenne)

Madame Sabine LECONTE

(observation portée au registre le 16 novembre 2023 – registre commune de Fondettes pages 6 et 7)

Le pétitionnaire s'interroge sur le fait que la création de la zone Na puisse être de nature à engendrer une exploitation agricole restreinte sur l'ensemble de la zone des varennnes.

L'intégralité de cette observation est reportée en annexe n°1 du présent procès-verbal

Question complémentaire du commissaire enquêteur :

Le document graphique de la page 33 du rapport de présentation étant peu lisible, vous voudrez bien me confirmer que la zone maraîchère de la varenne reclassée en Na se trouve avant modification n°4 en zone Nk et non en zone A comme mentionné par la pétitionnaire dans le titre de son observation.

Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (transmission internet du 1^{er} décembre 2023) :

Les terrains de la varenne qui étaient classés en Ai sont maintenant classés en A, ceux qui étaient classés en Nk, sont maintenant classés en différents secteurs de la zone N en fonction de l'occupation du sol. C'est le cas de la zone maraîchère qui a spécialement été créée pour cette activité et qui est actuellement en zone Nk du PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

L'identification du site de l'activité maraîchère initialement positionnée en zone Nk, ne peut avoir pour effet d'instaurer des restrictions à l'activité agricole dans le secteur inondable de la varenne. Comme le rappelle le porteur de projet toutes les zones classées en Ai sont reclassées en zone A. Pour mémoire, sur la zone N, les activités agricoles peuvent se développer sans toutefois pouvoir s'appuyer sur des équipements spécifiques, toute construction nouvelle y étant interdite (à l'exception de celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics). La création de la zone Na pour l'activité maraîchère offre à l'exploitant la possibilité de développer son activité sur le site puisque contrairement au reste de la zone N, le règlement d'urbanisme après adoption de la modification n°4 du PLU, y autorise les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole à l'exclusion de toute construction à usage d'habitation.

La création de la zone Na, qui crée les conditions permettant de pérenniser une activité agricole spécifique, ne peut, en aucun cas, être assimilée à une mesure ayant pour effet de limiter l'exercice d'autres activités agricoles sur le secteur inondable de la varenne.

III-1e : gestion de l'emplacement réservé n°42

Madame Françoise RONCE

(courrier réceptionné en Mairie le 10 novembre 2023 – registre commune de Fondettes page 13).

La pétitionnaire demande le déplacement de l'emplacement réservé n°42, qui est matérialisé au centre de la parcelle ZX 37, en le repositionnant près d'un fossé existant situé sur la limite Nord.

A défaut de la suppression de cet emplacement réservé, la pétitionnaire demande l'acquisition de l'emprise foncière par la commune.

Le schéma de repositionnement proposé par le pétitionnaire est reporté en annexe n°2 du procès-verbal des observations.

Question complémentaire du commissaire enquêteur :

Il est demandé au porteur de projet d'indiquer l'intérêt de cet emplacement réservé, identifié comme réserve foncière destinée à la réalisation d'un chemin doux de 3 mètres traversant en son centre la parcelle ZX 37 et s'il existe des possibilités de déplacement de cette emprise en limite Nord de cette parcelle, ainsi que la date à laquelle il a été créé.

Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (transmission internet du 1^{er} décembre 2023) :

L'emplacement réservé n°42 a été créé dès l'approbation du PLU en 2013. Il se situe dans la trame verte et bleue de la ville et doit permettre de créer un chemin de promenade à destination des modes de déplacements doux.

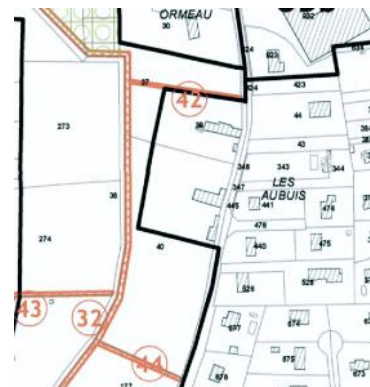
Son repositionnement éventuel va être discuté par les élus.

Avis du commissaire enquêteur :

Si l'emplacement réservé n°42, objet de l'observation, s'inscrit bien dans le maillage de la coulée verte du Vallon des Guillets qui traverse l'ensemble du territoire urbain de Fondettes du Nord au Sud, cet emplacement vise essentiellement à connecter, par un chemin doux, l'axe principal du futur réseau de promenade à la rue des Chevalleries.



Source : France Cadastre – Parcelle ZX 37



Source Plan 4-4 PLU Fondettes

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 comme le demande le pétitionnaire vers la limite Nord de sa 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.

La faisabilité d'un positionnement en limite Sud des parcelles ZX 37 et ZX 39 de cet emplacement réservé devrait également pouvoir être étudiée. Ce second positionnement aurait également pour effet de réduire la surface de l'emprise affectée par l'emplacement réservé n°42.

Considérant que les emplacements réservés peuvent être créés ou modifiés à l'occasion des procédures d'évolution du PLU (fiche CEREMA « Les emplacements réservés ») 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 repositionnement de l'emplacement réservé n°42.

A défaut, le pétitionnaire conserve la possibilité d'user du « droit de délaissement » codifié aux articles L 152-2, et L 230-1 à L 230-6 du code de l'urbanisme et L 242-1 à L 242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

III-2 Analyse de la demande d'ajouts formulée au cours de l'enquête publique :

III-2a : inscription dans le PLU de la protection de 14 arbres remarquables

Monsieur le Maire de Fondettes

(courrier déposé le 10 novembre 2023 – registre de Fondettes page 5)

La demande formulée par Monsieur le Maire de Fondettes vise à protéger des arbres remarquables situés sur différentes propriétés de la commune. Ce patrimoine est identifié par un tableau présentant, entre autres, pour chaque sujet ou ensemble de sujets une photographie du site, la qualification de l'espèce végétale, ses caractéristiques physiques, etc....

L'intégralité de cette observation est reportée en annexe n°3 du procès-verbal des observations.

Question complémentaire du commissaire enquêteur :

L'ensemble des sujets, pour lesquels la protection serait instaurée sur le fondement de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, concerne des sites identifiés comme appartenant soit au domaine public (7 sites) soit au domaine privé de la commune (6 sites). Le dernier site, identifié sous la référence 12 « voute d'arbres – rue de Chatigny », est indiqué comme appartenant au domaine public pour la rive droite en montant, sans précision sur la nature de la propriété pour la rive gauche. L'examen de la photo associée à ce site laisse apparaître une implantation en rive gauche sur une propriété privée.

Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (transmission internet du 1^{er} décembre 2023) :

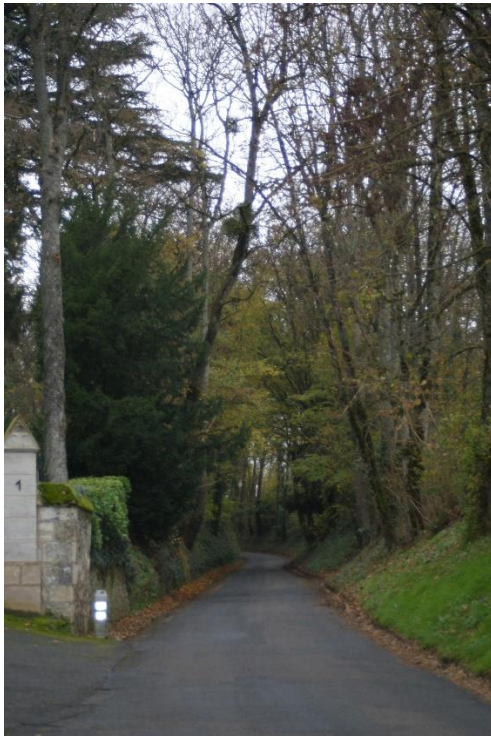
Seul le domaine public communal est impacté. La commune ne demande le classement que de la rive droite de cette voute. Il n'est pas question de classer les arbres situés sur la rive gauche et appartenant à un propriétaire privé. Néanmoins dans le cadre de l'élaboration du PLUM, la commune réfléchira effectivement à classer la rive gauche également pour que cela ait du sens. Il s'agit là de la première démarche qui doit permettre de démontrer le souhait de la commune de protéger son patrimoine végétal.

La réponse du porteur de projet au procès verbal des observations est complétée par une annexe définissant le positionnement des sites concernés (photos aériennes France Cadastre)

Avis du commissaire enquêteur :

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.



Sources : Photos commissaire enquêteur

En conséquence et 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.

III-2b : rectification d'une erreur matérielle dans le positionnement de la zone Njs (stationnement lié au projet de réouverture de la gare SNCF)

Monsieur le Maire de Fondettes

(courrier déposé le 10 novembre 2023 – registre de Fondettes page 5)

Le projet de modification n°4 a introduit, la délimitation d'un sous-secteur dans la zone naturelle proche de la vallée de la Choisille afin de permettre la création d'une aire de stationnement liée au projet de réouverture de la gare SNCF.

Le positionnement de cette zone, identifiée Njs dans les documents graphiques du règlement d'urbanisme, est incohérent. La zone, facilement identifiable sur le plan 4.4 (plan de zonage Sud au 1/5000^{ème}), est positionnée sur la voie ferrée et empiète en partie sur la voie de dégagement du boulevard périphérique (annexe 2 du courrier du 10 novembre 2023). La commune demande le repositionnement de cette emprise sur le site initialement prévu à cet effet, situé un peu plus au Nord entre l'emprise de la voie ferrée et celle de la route d'accès au périphérique (annexe 3 du courrier du 10 novembre 2023).

L'intégralité de cette observation est reportée en annexe n°3 du procès-verbal des observations.

Question complémentaire du commissaire enquêteur :

L'incohérence du positionnement de la zone Njs dans le document graphique doit être considérée comme relevant d'une erreur matérielle incontestable. Ce positionnement semble pouvoir être modifié avant approbation définitive de la modification n°4.

Toutefois, il convient, au préalable, de compléter les éléments d'information concernant cette zone, informations qui ne figuraient pas au tableau des surfaces du rapport de présentation (page 57), ni dans la légende des documents graphiques.

C'est en fonction de la superficie réelle affectée à cette emprise que le déplacement de la zone Njs vers le Nord pourra être validé.

Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (transmission internet du 1^{er} décembre 2023) :

Suite à l'erreur matérielle de positionnement de la zone Njs, celle-ci va être corrigée.

Sur le principe, le nouveau positionnement de la zone Njs sera le suivant :



L'emprise initiale de la zone Njs était de 4 356m². La nouvelle emprise sera de même superficie.

Avis du commissaire enquêteur :

Le projet de modification n°4 a introduit, sur le fondement de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme, la délimitation d'un sous-secteur dans la zone naturelle proche de la vallée de la Choisille afin de permettre la création d'une aire de stationnement liée au projet de réouverture de la gare SNCF.

Le positionnement de cette zone, identifiée Njs dans les documents graphiques du règlement d'urbanisme, est incohérent. Dans son positionnement facilement identifiable sur le plan 4.4 (plan de zonage Sud au 1/5000^{ème}), la zone devant être aménagée en aire de stationnement est positionnée sur la voie ferrée et empiète en partie sur la voie de dégagement du boulevard périphérique.

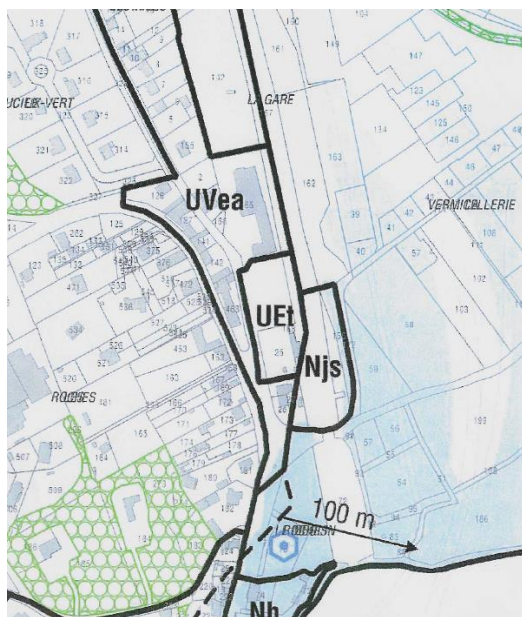
La commune demande le repositionnement de cette emprise sur le site initialement prévu à cet effet, situé un peu plus au Nord entre l'emprise de la voie ferrée et celle de la route d'accès au périphérique. La matérialisation dans le document d'urbanisme de la commune d'un équipement connexe à la remise en service de la gare constitue un acte symbolique qui s'inscrit dans un contexte favorable à ce projet.

La réouverture au trafic voyageur de la gare de Fondettes, située sur la ligne de chemin de fer reliant Tours à Le Mans, considérée dans un premier temps comme non prioritaire, notamment par le ScoT et le Plan de Déplacements Urbain (PDU), qui privilégiaient en 2013 plutôt la gare de la Membrolle sous Choisille, est portée depuis plusieurs années par la Municipalité de Fondettes. A cet effet, le conseil municipal s'est prononcé sur cette réouverture à deux reprises (vœu en 2018, réitéré en 2022). Les Maires des communes situées au Nord-Ouest de la Loire se sont également prononcés en faveur de la création d'une station TER à Fondettes (article publié le 1^{er} juin 2022 sur le site internet du journal La Nouvelle République). D'autre part, la présentation du projet de SERM le 26 octobre en gare de Tours au Ministre de la Transition Ecologique, s'il n'acte pas de

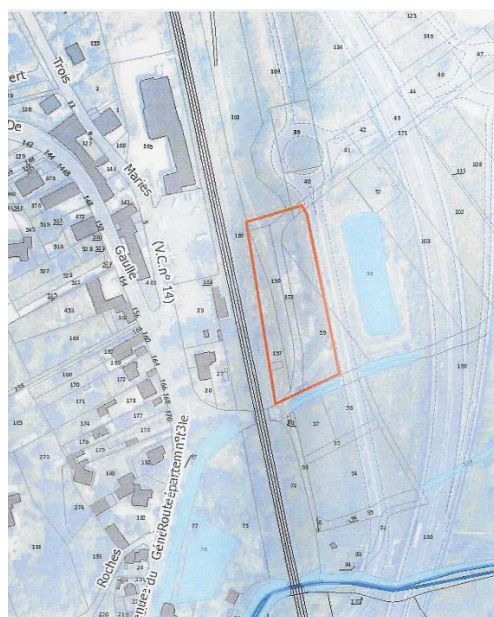
décisions précises quant aux modalités de mise en œuvre, démontre par la présence de l'ensemble des acteurs concernés (Région, Département, Métropole entre autres) que la réflexion sur le projet de réactivation de l'étoile ferroviaire de Tours/Saint-Pierre-des-Corps est effectivement engagée et qu'elle est portée par l'ensemble des instances de la Région Centre-Val de Loire.

La réouverture de la gare de Fondettes, qui conforte l'orientation du PADD « Faire de Fondettes une ville reliée tant vis-à-vis de l'agglomération qu'au sein du territoire communal », pourrait-être le pendant de l'offre de déplacements constituée par la ligne n°2 du Métro. Celle-ci desservira, à partir de La Riche les communes situées au Sud de la Loire. Le renforcement de l'offre TER à Fondettes serait de nature à créer un dispositif identique au Nord du fleuve. L'usage du train serait de nature à favoriser l'accès vers Tours pour l'ensemble des populations des communes du Nord qui peuvent accéder à la gare de Fondettes par la RD 952 ou par le périphérique Nord. Ce serait sans doute également un facteur de décongestionnement des flux de circulation, ralentis notamment par les ponts permettant le franchissement de la Loire vers le centre de Tours pour cette partie du territoire métropolitain.

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. 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.



1- Zone Njs placement erroné



2- Zone Njs placement correct

J'émetts 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 m².

III-2c : création d'une zone de stationnement pour les bus urbains à proximité immédiate de la bretelle d'accès au périphérique Nord

Monsieur le Maire de Fondettes

(courrier déposé le 10 novembre 2023 – registre de Fondettes page 5)

La commune demande la création d'une aire de stationnement pour les bus (bus urbains et transports scolaires) sur le site utilisé pour l'ancienne plate-forme du chantier du

périphérique Nord de Tours. Cet emplacement (annexe 5 du courrier du 10 novembre 2023), situé à proximité de la gare dans la continuité de la zone Njs (après repositionnement de celle-ci), est déjà minéralisé de par son usage initial. Cette localisation permettrait aux bus de rejoindre très rapidement par le périphérique, les grands axes et les points stratégiques de la métropole.

La création de cette nouvelle zone permettrait également de mettre un terme au stationnement des bus sur la parcelle YC28 (rue de Vallières), sur un site inadapté, à proximité d'une zone urbaine, et qui constitue, entre autres, une source de pollution visuelle pour un secteur intégré dans le périmètre du patrimoine mondial de l'UNESCO.

L'intégralité de cette observation est reportée en annexe n°3 du procès-verbal des observations.

Question complémentaire du commissaire enquêteur :

L'intérêt de ce projet, qui ne sera pas de nature à altérer le milieu environnant compte tenu de l'état préalable du site anciennement minéralisé, semble pouvoir faire l'objet d'une prise en compte dans le document d'urbanisme. Cependant, il paraît nécessaire au préalable d'en préciser les contours effectifs, notamment la superficie de l'emprise nécessaire à cet aménagement.

Il convient également de confirmer le cadre réglementaire dans lequel cet espace pourrait éventuellement faire l'objet d'une inscription immédiate dans la procédure de modification n°4 du PLU.

Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (transmission internet du 1^{er} décembre 2023) :

Il apparaît en réalité que la création d'une deuxième zone Njs pour y accueillir également un parking de bus scolaires ne peut être prise en compte à ce stade de la procédure car cela génère potentiellement des incidences qui n'ont pas pu être étudiées au moment de l'élaboration du dossier et qui, par conséquent, n'ont pas pu être portées à la connaissance de l'autorité environnementale dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas, ni des personnes publiques associées, et en particulier des services de l'Etat, de la CDPENAF et du Département, ni du public.

Cette demande devra passer par une nouvelle procédure d'urbanisme, étant rappelé que l'élaboration du PLU métropolitain est en cours et entrera en vigueur en 2026. Cette procédure permettra de prendre en considération la double problématique de stationnement (gare et bus scolaires) dans le plan de zonage.

Avis du commissaire enquêteur :

Comme l'indique l'observation de la commune de Fondettes, il s'agit de transférer un point de stationnement non aménagé accueillant aujourd'hui entre 10 et 15 bus (transports scolaires et Fil Bleu) situé en périphérie d'une zone urbaine (parcelle YC 28 – rue de Vallières – 6 185 m²).

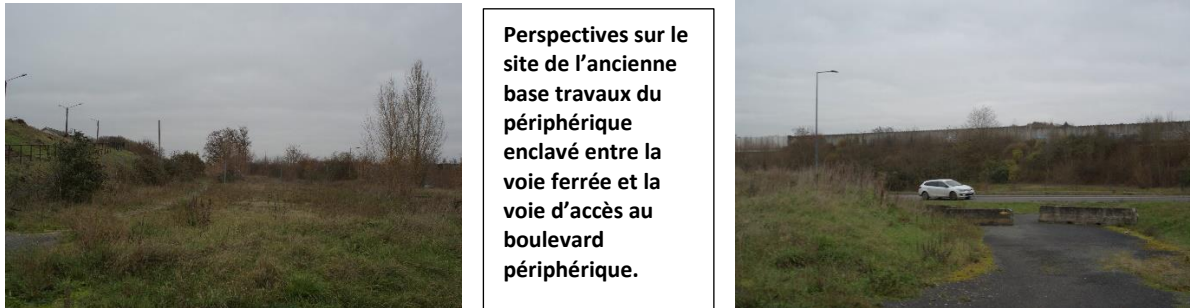


Sources : Photos commissaire enquêteur

La parcelle concernée est située en zone agricole (zone A). Le document PLU mentionne la présence au Sud de cette parcelle d'une mare à protéger au titre de l'ancien article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Située en zone

PPRI (partie Nord de la parcelle en classement ATF+/partie Sud de la parcelle en classement A_{ZDE}, la parcelle YC 28, propriété de Tours Métropole Val de Loire, est également positionnée dans le périmètre UNESCO.

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 (A10 – A 85). Il serait peut-être également de nature à réduire la circulation des bus en zone semi urbaine et sur la RD 952 (levée de la Loire).



Perspectives sur le site de l'ancienne base travaux du périphérique enclavé entre la voie ferrée et la voie d'accès au boulevard périphérique.

Sources : Photos commissaire enquêteur

Par contre, la création de ce second emplacement doit répondre à des contraintes réglementaires auxquelles, il paraît difficile de déroger. Le choix d'introduire au travers de la modification n°4 un sous-secteur Njs vise à contenir la création de zones de stationnement en zone naturelle Nj. L'application de cette règle conduit inmanquablement à considérer que le second emplacement destiné au stationnement des bus doit lui aussi être matérialisé par un zonage Njs, soit par l'élargissement de la zone de la gare, soit par la création d'un second sous-secteur.

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. Il n'y a eu aucune remarque sur l'opportunité de cette création de la part des services de l'Etat dans le cadre de la consultation préalable des Personnes Publiques Associées (PPA). L'introduction, lors de l'approbation définitive de la modification n°4, d'une zone plus conséquente 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 dans le dossier transmis pour avis.

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. Dans l'immédiat considérant que, quel que soit son intérêt, le projet de réouverture de la gare ne peut se concrétiser avant deux ou trois ans, l'emprise qui lui est dédiée peut temporairement être affectée au stationnement des bus et permettre ainsi à la commune d'apporter un début de réponse aux problématiques, soulevées par les riverains, liées à l'occupation de la parcelle YC 28.

III-3 Analyse des observations relatives aux modalités d'organisation de la procédure

III-3a : Modalités d'organisation de l'enquête publique

Monsieur LAURET

(observation portée au registre lors de la permanence du 16 novembre 2023 – registre commune de Fondettes page 8)

Le pétitionnaire a exposé, lors de l'entretien avec le commissaire enquêteur, plusieurs griefs relatifs à l'organisation de l'enquête publique qu'il consigne au registre. Ces remarques concernent la faiblesse de l'information et l'absence de réunion publique pour exposer la nature des changements. Il considère que la durée de l'enquête publique est notoirement insuffisante.

Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (transmission internet du 1^{er} décembre 2023) :

L'enquête publique s'est déroulée sur 36 jours consécutifs. Il est précisé que, cette procédure de modification ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale, l'enquête publique aurait pu être réduite à 15 jours (article L.123-9 du code de l'environnement). Trois permanences ont par ailleurs eu lieu et de nombreux fondettois se sont déplacés.

La procédure d'enquête publique a fait l'objet d'une communication importante :

- 4 annonces dans les journaux légaux, les 27 septembre et 18 octobre 2023 dans la Nouvelle République et les 24 septembre et 15 octobre dans la Nouvelle République du Dimanche ;
- Annonce et mise en ligne du dossier sur le site internet www.fondettes.fr du 27 septembre au 16 novembre 2023 inclus,
- Annonce et mise en ligne du dossier sur le site internet www.tours-metropole.fr durant la même période,
- 13 affiches ont été installées dans l'ensemble du territoire et la police municipale en a attesté (cf document joint).

Le sujet de la modification a par ailleurs été présenté lors de deux commissions : le 28/11/2022 et le 19/09/2023.

Avis du commissaire enquêteur :

Les conditions d'organisation de l'enquête publique environnementale sont définies par le Code de l'Environnement (articles L 123-1 à L 123-19 pour la partie législative et articles R 123-1 à R 123-46 pour la partie réglementaire).

Les modalités d'organisation de la publicité de l'enquête, rappelée au chapitre II (II-e information du public) du présent rapport d'enquête sont régies par l'article R 123-11 du Code de l'Environnement.

Les dispositions arrêtées par Monsieur le Président de Tours Métropole Val de Loire, et mises en œuvre par Monsieur le Maire de Fondettes sont conformes à la réglementation et ont été strictement appliquées. L'affichage sur l'ensemble du territoire de la commune (13 affiches jaunes format A2) dont la mise en place est attestée par le procès-verbal du 27 septembre 2023 établi par le Chef de Service de la Police Municipale, sur demande du commissaire enquêteur, atteste de la réalité de cet affichage avant l'ouverture de l'enquête publique.

La durée de l'enquête publique, régie par l'article L 123-9 du Code de l'Environnement, est supérieure de 6 jours, par rapport à la durée minimale réglementaire de 30 jours prévue par les textes, pour compenser la présence de deux jours fériés (1^{er} et 11 novembre) pendant la période d'ouverture de l'enquête.

Enfin, il est rappelé que l'organisation d'une réunion publique au cours de l'enquête relève de la seule initiative du commissaire enquêteur (article R 123-17 du Code de l'Environnement) et qu'il n'appartient pas, à celui-ci de se prononcer sur l'opportunité qu'aurait eu le porteur de projet, d'organiser une réunion publique en amont de la procédure de modification n°4.

Comme déjà indiqué au chapitre II, l'enquête publique menée par Tours Métropole Val de Loire respecte l'ensemble des dispositions réglementaires définies par le Code de l'Environnement pour ce type de procédure.

III-3b : Contestation des objectifs de la procédure et absence de concertation préalable

Monsieur Pascal POMMIER

(mail réceptionné le 16 novembre 2023-17 h 18 – registre commune de Fondettes page 8)

Le pétitionnaire regrette que l'évolution du PLU ne fasse pas l'objet d'une révision. Après avoir relevé le fait que la modification n°4 avait pour effet la réduction de certains droits à construire, il constate cependant, que celle-ci est conforme aux dispositions de l'article L 153-41 du Code de l'Urbanisme relatif aux conditions de mise en œuvre d'une procédure de modification de droit commun.

Il souligne le fait que les modifications proposées ne sont pas neutres et induisent des changements importants des usages, impactent les paysages, modifient l'organisation de l'espace et par conséquence, affectent les orientations de l'aménagement du territoire de la commune notamment en évoquant un changement de zonage entre A et N.

Compte tenu de la complexité d'une démarche peu compréhensible, il regrette que la modification n°4 du PLU n'ait pas fait l'objet d'une ou plusieurs réunions publiques et que la procédure n'ait pas été ratifiée par le Conseil Municipal avant l'ouverture de l'enquête publique.

Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (transmission internet du 1^{er} décembre 2023) :

La révision générale d'un PLU communal sur le territoire de la Métropole entraîne l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (ou métropolitain, PLUm) qui a été prescrite le 28 février 2022. Les travaux d'élaboration de cette procédure sont en cours.

Dans l'attente de l'entrée en vigueur du futur PLUm, les plans locaux d'urbanisme communaux continuent de s'appliquer et peuvent évoluer par des procédures dites « légères » à condition que celles-ci ne modifient pas l'économie générale du PLU en vigueur et ne soient pas en contradiction avec les orientations générales de son PADD (projet d'aménagement et de développement durables). La procédure de modification, contrairement à une révision générale ou une révision allégée, ne fait pas l'objet d'un arrêt de projet par le Conseil métropolitain après avis du Conseil municipal. C'est pourquoi, le dossier de projet de modification, après avoir été exonéré d'évaluation environnementale par l'autorité environnementale (MRAe) a été notifié aux personnes publiques associées puis mis à l'enquête publique.

Par ailleurs, l'objet de la modification est clairement indiqué dans le rapport de présentation de la modification du PLU. La réduction des droits à construire découle du PPRI qui est simplement repris dans le PLU. Il n'y a pas de réglementation nouvelle, mis à part pour les parcs des grandes propriétés que la ville souhaite conserver. Pour le reste, nous avons été vigilants à conforter les habitations ayant une existence juridique légale, au contraire à limiter les constructions qui n'ont pas lieu d'être dans la Varenne. Les activités existantes (économiques aux Rabatteries et pépinières) ne sont pas remises en cause.

Cette modification doit permettre de clarifier les usages des différentes zones en protégeant les zones vulnérables au risque inondation.

Concernant les règles de hauteur, la formulation sera revue pour clarifier la règle. La volonté de la commune est de limiter les hauteurs et la rédaction précédente était confuse et entraînait des projets de constructions qui pouvaient ne pas être en accord avec le projet de chaque zone. Il n'y a par ailleurs pas de réduction des zones A et N.

Avis du commissaire enquêteur :

Pour mémoire, la procédure de modification n°4 concerne :

- la mise en conformité du PLU adopté en 2015 avec le PPRI Val de Tours – Val de Luynes révisé en juillet 2016,
- la rectification d'erreurs matérielles dont la plupart sont issues d'une procédure de modification antérieure 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 les dispositions existantes.

L'analyse détaillée de ces dispositions, qui figure au chapitre I-e du présent rapport (objectif de la procédure), confirme la portée limitée de la modification n°4 qui est sans influence sur la nature des droits à construire à l'exception de la zone Np (parcs de grandes propriétés dans la Varenne). La réduction de ce droit, qui ne concerne que les constructions annexes, résulte des dispositions du PPRI qui réglemente la constructibilité dans les zones soumises au risque inondation. Les seuls changements de zonages affectent la requalification des sous-secteurs de la zone N. L'emprise de la zone agricole (zone A – 1 573,8 ha) portée au tableau des surfaces est inchangée et aucune zone A dédiée à cette activité au PLU à ce jour opposable aux tiers n'est reclassée en zone N.

Les dispositions introduites par la modification n°4 ne peuvent être considérées comme étant de nature à remettre en cause les grandes orientations définies par le PADD. Ces dispositions ne sont pas de nature à modifier l'économie générale du PLU adopté en 2015.

III-4 Relation des demandes d'informations sur l'objet de la procédure

III-4a : Consultation du dossier – impact sur la propriété

Monsieur Serge ISAMBOURG

(visite à la permanence du 12 octobre 2023 – consignée registre commune de Fondettes page 1)

Le pétitionnaire souhaitait avoir des informations sur l'objet de la procédure et l'impact éventuel sur sa propriété.

III-4b : Consultation du dossier – projet d'hébergement touristique

Monsieur Pierre GUILLAUMIE

(visite à la permanence du 25 octobre 2023 – consignée registre commune de Fondettes page 1)

Sa propriété étant située pour partie en limite de la zone PPRI, le pétitionnaire souhaitait connaître les conditions dans lesquelles il pouvait éventuellement développer un projet d'hébergement touristique léger sur les parcelles non couvertes par le PPRI.

Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (transmission internet du 1^{er} décembre 2023) :

L'objet de la procédure est indiqué dans le rapport de présentation mis à disposition dans le dossier d'enquête publique.

Avis du commissaire enquêteur :

Sans objet

III-5 Relation des observations qui n'entrent pas dans le champ de l'enquête publique

III-5a : demande de constructibilité – parcelle YA 81 – lieu-dit Vauliard

Monsieur Benjamin SAGLIO

(courrier remis au commissaire enquêteur au cours de la permanence du 25 octobre 2023 – registre commune de Fondettes pages 2 et 3).

La parcelle concernée constitue une emprise de 3 880 m², classée en zone Ap (zone agricole protégée) sur laquelle aucune construction n'est autorisée sauf pour les constructions nécessaires aux équipements et services publics.

III-5b : demande de constructibilité – parcelles YL 185 et YL 58 – lieu-dit La Folie

Monsieur et Madame PERROTIN-LOYAU

(visite à la permanence du 25 octobre 2023 – consignée registre commune de Fondettes page 2)

La parcelle YL 185 constitue une emprise de 9 510 m², et la parcelle YL 58 constitue une emprise de 12 340 m². Les deux parcelles sont classées en zone A (zone agricole) sur laquelle les seules constructions autorisées (habitation ou autres) sont celles liées à l'activité agricole.

III-5c : demande de constructibilité – BI 253, BI 254, BI 256, BI 258 – lieu-dit Bellevue

Monsieur Pierre BARBERON

*(visite à la permanence du 25 octobre 2023 – consignée registre commune de Fondettes page 2)
(courrier remis en Mairie le 10 novembre 2023 – registre commune de Fondettes page 15)*

L'identification des parcelles mentionnées dans le courrier est incorrecte. Par recoupement, la parcelle concernée semble être la parcelle BI 278, qui développe une emprise de 15 613 m², classée pour partie en zone Nh (constructions existantes) et en zone N pour le reste. Un secteur de la zone N est identifié comme espace boisé classé. Les constructions à usage d'habitat sont interdites en zone N, l'extension ou le changement de destination de constructions existantes sont autorisées en zone Nh.

III-5d : demande de constructibilité – parcelles ZR 167 et ZR 170 – lieu-dit La Thibaudière

Monsieur et Madame GUENOT

*(message internet du 7 novembre 2023-12 h 22 – registre commune de Fondettes page 5)
(courrier déposé en Mairie le 8 novembre 2023 – registre commune de Fondettes page 16)*

Au travers de l'observation, les pétitionnaires renouvellent une demande ancienne de constructibilité pour une emprise de 1 830 m², en nature de verger et située au lieu-dit La Thibaudière (parcelles cadastrées ZR 167 et ZR 170). La demande d'ouverture du droit à construire concerne deux parcelles classées en secteur Ah. Sur ce périmètre sont autorisées, entre autres, l'extension des constructions existantes n'ayant pas une vocation agricole et la construction d'annexes. Toutes constructions autres, notamment celles destinées à l'habitat résidentiel sans lien avec une activité agricole, sont interdites

III-5e : demande de constructibilité – parcelle YI 0064 – lieu-dit Tréché, parcelle YI 71 – lieu-dit Grilles, parcelle YI 492 – lieu-dit La Morandière

Madame Marie Claude PORUBSKY – Monsieur Maurice RUAULT

(message internet du 13 novembre 2023-12 h 09 – registre commune de Fondettes page 6)

(visite à la permanence du 16 novembre 2023 – consignée registre commune de Fondettes page 11)

L'identification incorrecte des parcelles mentionnées dans le courrier ne permet pas une analyse du droit à construire attaché à celles-ci.

III-5f : demande de constructibilité – parcelle YA 68 – rue Château Gaillard

Monsieur Hugues HUET

(courrier remis au commissaire enquêteur au cours de la permanence du 16 novembre 2023 – registre commune de Fondettes pages 8 et 9).

La parcelle constitue une emprise de 6 380 m² située en zone Ah. Sur ce périmètre sont autorisées, entre autres, l'extension des constructions existantes n'ayant pas une vocation agricole et la construction d'annexes. Toutes constructions autres, notamment celles destinées à l'habitat résidentiel sans lien avec une activité agricole, sont interdites

III-5g : demande de constructibilité – parcelle YI 33 – lieu-dit Tréchet

Monsieur Franck BRUNET

(courrier remis au commissaire enquêteur au cours de la permanence du 16 novembre 2023 – registre commune de Fondettes pages 9 et 10).

La parcelle constitue une emprise de 12 857 m², située en zone A (zone agricole) sur laquelle les seules constructions autorisées (habitation ou autres) sont celles liées à l'activité agricole.

III-5h : demande de constructibilité – parcelles YB 140, YB 142 – rue Léonard de Vinci et YB 451, YB 480 – rue de Guesnes

Madame Yannick PILA

(observation portée au registre lors de la permanence du 16 novembre 2023 – registre commune de Fondettes page 11).

Les parcelles YB 140 et YB 142 constituent une emprise de 23 560 m². Les parcelles YB 451 et YB 480 constituent une emprise de 6 070 m². Les deux secteurs sont classés en zone Ap (zone agricole protégée) sur laquelle aucune construction n'est autorisée sauf pour les constructions nécessaires aux équipements et services publics.

III-5i : demande de constructibilité – parcelle ZX 37 pour partie

Madame Françoise RONCE

(courrier réceptionné en Mairie le 10 novembre 2023 – registre commune de Fondettes page 13).

La constructibilité demandée concerne la partie de la parcelle située au Sud de l'emplacement réservé n°42 actuellement classée en zone N sur laquelle les constructions à usage d'habitat sont interdites. Cette parcelle semble constituer un maillon de la coulée verte du Vallon des Guillels qui traverse l'ensemble du territoire urbain de Fondettes du Nord au Sud.

III-5j : demande de constructibilité – parcelles YL 17 et YL 221 – voie reliant Fondettes à Saint Roch, et YL 47 – lieu-dit La Barre

Monsieur Ludovic Cabot – Madame Céline Chatard Cabot

(mail réceptionné le 15 novembre 2023-10 h 18 – registre commune de Fondettes page 13).

La demande très imprécise mentionne un ensemble de parcelles toutes identifiées comme étant la propriété de Monsieur André CHATARD, sans que le nom du propriétaire ne soit mentionné dans le mail. Si l'on se réfère au plan support de la demande, les emprises concernées seraient d'une part, l'ensemble constitué par les parcelles YL 17 et YL 221 situées de part et d'autre de la voie reliant Fondettes à Saint Roch et, d'autre part par la parcelle YL 47 située au lieu-dit La Barre.

Les parcelles YL 221 et YL 17 constituent un ensemble de 30 450 m². Ces deux parcelles sont situées en zone A (zone agricole) sur laquelle les seules constructions autorisées (habitation ou autres) sont celles liées à l'activité agricole. Il existe une petite zone d'espace boisé classé sur la parcelle YL 17.

La parcelle ZC 6 constitue une emprise de 114 390 m² située également en zone A. Plusieurs zones d'espaces boisés classés sont identifiées sur cette parcelle.

Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (transmission internet du 1^{er} décembre 2023) :

Ces demandes de constructibilité ne sont pas du ressort de cette modification. Toutefois ces demandes pourraient être examinées dans le cadre de l'élaboration du PLUm métropolitain. Toute observation ou demande d'évolution peut être formulée dans le cadre de la concertation préalable de cette procédure en écrivant à l'adresse mail dédiée : plum@tours-metropole.fr

Avis du commissaire enquêteur (sur l'ensemble des demandes relatées ci-dessus)

Les demandes des pétitionnaires impliquent des changements de zonages susceptibles de permettre l'ouverture à l'urbanisation de parcelles à ce jour situées en zones naturelles (zone N) ou agricoles (zone A).

Ces demandes ne peuvent être instruites dans le cadre d'une procédure de modification du PLU. Un changement de zonage susceptible d'ouvrir un nouveau droit à construire, sous réserve que celui-ci s'inscrive dans les dispositions relatives à la protection du milieu naturel et ne contredisent pas celles visant à limiter l'artificialisation des sols, ne peut intervenir qu'à la suite d'une procédure de révision.

Compte tenu des évolutions réglementaires et transferts de compétences intervenus depuis 2017, l'élaboration et la transformation des documents d'urbanisme sont des procédures désormais pilotées et instruites par la Métropole (Tours Métropole Val de Loire) qui se substitue ainsi à la Commune de Fondettes.

Pour l'information des pétitionnaires, Tours Métropole Val de Loire a engagé en 2022 une procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUm) qui, à termes, couvrira le territoire des 22 communes composant la Métropole. C'est dans le cadre des différentes étapes de cette procédure en cours (réunions publiques d'information, concertation préalable et enquête publique) qu'ils sont invités à renouveler et à suivre l'évolution de leur demande auprès de Tours Métropole Val de Loire.

III-5k : demande de raccordement au réseau d'assainissement collectif

Monsieur et Madame SARRAF et Monsieur et Madame DEZE

(courrier déposé le 10 novembre 2023 – registre commune de Fondettes page 14)

(visite consignée – registre commune de Fondettes page 8)

Les deux pétitionnaires demeurant 15 rue de Mazère (Monsieur et Madame DEZE) et 17 rue des Mazères (Monsieur et Madame SARRAF) demandent le raccordement de leur propriété au réseau d'assainissement collectif situé à proximité de leur propriété.

Question complémentaire du commissaire enquêteur :

Afin de répondre à la demande d'informations mentionnée dans le courrier des pétitionnaires, vous voudrez bien m'indiquer la date d'approbation du zonage d'assainissement collectif et m'indiquer si l'élaboration d'un nouveau zonage d'assainissement à l'échelle de la métropole est associée à la procédure du PLUm en cours d'instruction.

Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (transmission internet du 1^{er} décembre 2023) :

Le zonage d'assainissement des eaux usées en vigueur a été approuvé par la Métropole, après enquête publique, le 9 octobre 2013.

Il existe également un règlement du service public d'assainissement collectif des eaux usées qui pourra être annexé au plan local d'urbanisme métropolitain en cours d'élaboration.

Avis du commissaire enquêteur :

La procédure d'élaboration du PLUm en cours d'instruction semble ne pas être associée à une procédure de révision du zonage d'assainissement des eaux usées. Cependant, l'extension de certaines zones urbanisées, qui devrait être prise en compte par le PLUm, nécessitera à court ou moyen terme la révision du zonage adopté depuis plus de 10 ans.

Les pétitionnaires sont invités à suivre les évolutions éventuellement mises en œuvre auprès des Services de la Direction du Cycle de l'Eau.

III-5I : vérification des conditions de constructibilité – parcelle BI 92 – rue du Cèdres

Monsieur et Madame DOUCET

(visite à la permanence du 25 octobre 2023 – consignée registre commune de Fondettes page 3)

(courrier déposé en Mairie le 27 octobre 2023 – registre commune de Fondettes page 12)

(visite à la permanence du 16 novembre 2023 – registre commune de Fondettes page 11)

Le pétitionnaire a fait état d'un certificat d'urbanisme négatif alors que la parcelle BI 92 est située en zone Uva (urbanisation du secteur de la butte de la Guignière)

Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (transmission internet du 1^{er} décembre 2023) :

Sans objet

Avis du commissaire enquêteur :

Si la requête du pétitionnaire ne relève en aucun cas de la procédure de l'enquête publique, elle soulève cependant un questionnement sur la nature de l'interprétation qu'il faut donner à certaines dispositions réglementaires portées à l'article 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) pour la zone UV, notamment aux conditions dans lesquelles s'applique la notion « d'exception » définie à cet article. Dans le cas d'espèce, si la notion d'exception ne peut être retenue, ce qui semble avoir été le cas lors de l'instruction de la première demande de certificat d'urbanisme, cela revient à dire que la parcelle, par sa configuration, est de fait inconstructible.



Il me paraît souhaitable, comme le fait la modification n°4 pour d'autres règles, de préciser les modalités d'application de ces exceptions afin de lever toute ambiguïté sur les modalités d'application de celles-ci dans une zone où le droit à construire est maintenu, même si une urbanisation peu dense et aérée y est souhaitée.

III-6 Traitement des anomalies relevées lors de l'examen initial du dossier

Pièce du dossier concernée	Nature de l'anomalie relevée
Rapport de présentation	<p>Le rapport de présentation fait référence au fait que les dispositions du PPRI modifié sont désormais consultables dans les annexes du PLU (annexe 5.8). Par contre, dans les différentes étapes marquant l'évolution du PLU, on ne trouve pas trace de l'introduction du PPRI révisé en lieu et place du PPRI en vigueur en 2015 au moment de l'adoption du PLU.</p> <p><u>Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (transmission internet du 1^{er} décembre 2023) :</u> Le PPRI a été annexé au PLU dans le cadre de la mise à jour n°2 du 19/12/2016.</p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur :</u> Le tableau retraçant les évolutions du document d'urbanisme (page 6 du présent rapport) doit être actualisé par le Porteur de projet</p>
Rapport de présentation	<p>Le tableau des surfaces page 57 ne comporte pas d'indication pour la zone Njs (nouvelle zone créée par la modification n°4). Il en est de même pour la réorganisation de la zone N (suppression secteur Ni et réorganisation du secteur Nk.) L'emprise des nouvelles zones ainsi créées (Nj, Njs, Nh, Ne, Np et Na) doit faire l'objet d'une estimation dans le tableau des surfaces actualisé.</p> <p><u>Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (transmission internet du 1^{er} décembre 2023) :</u> Le tableau avait été simplifié pour plus de clarté. Si c'est nécessaire, les différents secteurs pourront être indiqués.</p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur :</u> Il me paraît souhaitable de mettre à jour le tableau des surfaces dans son intégralité.</p>
Documents graphiques	<p>L'identification du secteur Njs est absente de la légende des plans de zonage.</p> <p><u>Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (transmission internet du 1^{er} décembre 2023) :</u> Sera corrigé</p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur :</u> Dont acte</p>
Documents graphiques	<p>La liste des emplacements réservés portés en légende des documents graphiques porte la suppression des emplacements réservés 45 (voirie de 5 mètres d'emprise) et 47 (Espace public Belvédère), sans justification dans la procédure de modification n°4.</p> <p><u>Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (transmission internet du 1^{er} décembre 2023) :</u> Ces emplacements réservés n'ont pas été supprimés par la modification n°4 : l'emplacement réservé 45 a été supprimé par la modification n°1 et le 47 par la modification n°2. On les laisse dans la liste « barrés » pour mémoire.</p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur :</u> Dont acte</p>

Documents graphiques	<p>Les documents graphiques indiquent une liste des périmètres de localisation de projets et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts à créer ou à modifier en référence à l'article L 123-2c du Code de l'Urbanisme. Cet article a été abrogé par l'ordonnance 2015-1174 du 23 septembre 2015 (article 12).</p> <p>La disposition réglementaire à appliquer semble désormais relever de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. Peut-être faut-il profiter de la modification n°4 pour confirmer les dispositions définies lors du vote du document initial en 2015 sur des bases réglementaires actualisées.</p> <p><u>Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (transmission internet du 1^{er} décembre 2023) :</u> C'est l'ensemble du code de l'urbanisme qui a été recodifié après l'approbation du PLU de Fondettes, c'est pourquoi les numéros des articles ne sont pas modifiés. En l'occurrence, il s'agit de servitudes de localisation et non d'une protection au titre du L123-1-5 7°.</p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur :</u> Dont acte</p>
Règlement d'urbanisme	<p>La disposition de portée générale relative aux mouvements de sol est reportée pour la zone UV au sous chapitre 2 volumétrie alors qu'elle doit figurer au sous chapitre 1 adaptation au sol (page 78), idem pour 1AU (page 120).</p> <p><u>Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (transmission internet du 1^{er} décembre 2023) :</u> Sera corrigé</p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur :</u> Dont acte</p>
Règlement d'urbanisme	<p>Les dispositions introduites à l'article 7 (définition de la hauteur de référence) ne sont pas reportées pour les zones 2AU. Explication spécifique ou oubli ?</p> <p><u>Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (transmission internet du 1^{er} décembre 2023) :</u> La zone 2AU a été faite pour un projet spécifique connu, celui de la Perrée.</p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur :</u> Dont acte</p>
Règlement d'urbanisme	<p>Il existe un risque d'ambiguïté dans la nouvelle rédaction de l'article 10 pour les zones UD et A: « R+1 à savoir un rez-de-chaussée avec un comble ou deux étages avec un toit terrasse ».</p> <p>La rédaction peut laisser supposer que sont autorisées sur ces zones des constructions comprenant un rez-de-chaussée + 2 étages avec un toit terrasse, soit en fait du R+2.</p> <p><u>Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (transmission internet du 1^{er} décembre 2023) :</u> La rédaction sera revue pour être plus claire</p> <p><u>Avis du commissaire enquêteur :</u> Voir avis de l'observation III-1c</p>

IV – AVIS RECUEILLIS AVANT L'ENQUETE PUBLIQUE :

4-a Avis des personnes publiques associées

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les Personnes Publiques Associées (PPA) font l'objet d'une consultation préalable.

Le dossier du projet de modification est adressé à :

- Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire,
- Monsieur le Président du Conseil Régional Centre – Val de Loire,
- Monsieur le Président du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire,
- Monsieur le Président Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire,
- Monsieur le Président Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle,
- Monsieur le Président Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Indre-et-Loire,
- Monsieur le Président Chambre de Commerce et d'Industrie de Touraine,
- Monsieur le Maire de Fondettes
- Monsieur le Président du Syndicat des Mobilités de Touraine,
- Madame la Directrice – Direction Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire,
- Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France – Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine d'Indre-et-Loire,

La transmission intervient par courriers du 13 juillet 2023 et du 25 août 2023.

Les avis, réceptionnés avant l'ouverture de l'enquête et au cours de celle-ci, sont les suivants :

Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat :

Dossier transmis le 13 juillet 2023

Courrier de réponse du 26 juillet 2023

Le projet n'appelle aucune remarque de la part de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

Conclusion : Sans objet

Avis de la Commune de Fondettes :

Dossier transmis le 13 juillet 2023

Courrier de réponse du 26 juillet 2023

Aucune remarque formulée.

Conclusion : avis favorable de la Ville de Fondettes au projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme

Avis du Département d'Indre-et-Loire :

Dossier transmis le 13 juillet 2023

Courrier de réponse du 2 août 2023

Conclusion : Le Conseil Départemental n'a pas d'observation à formuler sur le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Fondettes.

Avis de la Direction Départementale des Territoires d'Indre et Loire :

Dossier transmis le 13 juillet 2023

Message internet de réponse du 7 août 2023 – 17 h 29

- **Mise en concordance du PLU avec le PPRI :**
La création des sous-secteurs Nj et Njs apparaît sans lien avec la mise en concordance du PLU et du PPRI. Il en est de même pour la suppression du zonage Ac suite à la disparition du camping.
- **Correction d'erreurs matérielles sur le plan de zonage :**
Pas de remarque
- **Adaptation d'une série de dispositions réglementaires :**
 - autorisation de festonnage/précisions sur la nature de l'adaptation au sol,
 - assouplissement des conditions d'intégration des panneaux photovoltaïques, recommandation visant à associer les Services de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine d'Indre-et-Loire à la définition des nouvelles dispositions,
- **Remarques diverses :**
Rapport de présentation page 4 : revoir la date d'approbation du PPRI

Conclusion : sans objet

Avis des autres Personnes Publiques Associées :

Les autres personnes publiques associées ou consultées ne s'étant pas prononcées avant la clôture de l'enquête publique, leur avis est réputé tacitement favorable.

4-b Autres avis

**Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Centre – Val de Loire
MRAe**

Dossier transmis le 15 mai 2023

Avis n°MRAe 2023-4190, rendu le 30 juin 2023

Considérant :

- l'objet du projet de modification du plan local d'urbanisme de la Commune de Fondettes,
- que cette modification est peu susceptible d'avoir un impact notable sur les sites Natura 2000 de proximité,
- les dispositions arrêtées relatives à la mise en concordance du PLU et du PPRI révisé,
- le secteur Nj correspondant au lit inondable de la Choisille n'admet plus que les abris pour animaux et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,
- les restrictions apportées à la création d'espaces de stationnement en secteur Njs,
- la réorganisation de la zone Nk,
- la modification des règles de stationnement pour le secteur UCe afin d'en permettre une mutualisation de l'offre de stationnement dans le centre de la commune
- que le projet de modification ne remet pas en cause l'économie générale du document ni les objectifs énoncés au projet d'aménagement et de développement durable

Conclusions MRAe :

- ***La modification du PLU de Fondettes n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement,***
- ***Il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale.***
- ***Conformément à l'article R 104-33 du Code de l'Urbanisme, Tours Métropole Val de Loire rendra une décision en ce sens.***

Avis conforme après examen au cas par cas « ad hoc »

Fait, à COTEAUX-sur-LOIRE, le 10 décembre 2023

Pierre TONNELLE

Commissaire Enquêteur

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*)**

**I bis – Documents annexes au
RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

- Annexe 1** **Courrier du 15 novembre 2022**
Transmission du procès-verbal des observations
- Annexe 2** **Transmission internet du 1^{er} décembre 2023**
Réponse au procès-verbal des observations

Pierre TONNELLE
Commissaire Enquêteur

Le 20 novembre 2023

Document annexe n°1
Rapport du commissaire enquêteur

Monsieur le Président
Tours Métropole Val de Loire
60, avenue Marcel Dassault
CS 30651
37206 TOURS Cedex 3

A l'attention de
Madame Aurélie THIBAUT
Direction de l'aménagement, de l'urbanisme
et du foncier

Objet :

Enquête Publique unique relative au projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de FONDETTES présenté par Tours Métropole Val de Loire (Indre-et-Loire)

Communication du procès-verbal de synthèse des observations

Monsieur le Président,

Suite à la clôture de l'enquête publique portée en objet, procédure pour laquelle j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans, j'ai l'honneur de vous communiquer, conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du Code de l'environnement, la synthèse des observations recueillies au cours de cette enquête qui s'est déroulée du 12 octobre 2023 à 9 h 00 au 16 novembre 2023 à 17 h 30.

Participation du public à l'enquête :

La participation du public peut être évaluée au travers du tableau ci-dessous.

<i>Nature de la participation à l'enquête publique</i>	
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.

Evaluation du nombre d'observations reçues au cours de l'enquête publique :

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.

Résumé des observations et questions reçues :

**Document annexe n°1
Rapport du commissaire
enquêteur**

1 – Observations en lien avec les dispositions de la modification n°4 :

1a : demande de modification du classement proposé dans le cadre de la modification (passage en Nh à la place de Np)

De par les dispositions de la procédure de modification n°4, la propriété constituée des parcelles BM 153, BM 154, BM 257 et BM 261- lieu-dit La Bonde est intégrée en secteur Np « correspondant à des parcs de grandes propriétés dans la varenne ». Le pétitionnaire considère que ce nouveau classement ne correspond pas à la véritable nature de sa propriété et en demande le reclassement en zone Nh pour ne pas bloquer des projets éventuels d'extension de son habitation principale ou de création d'annexes dans les limites fixées par les règles du PPRI.

1b : conséquences de la mutualisation du stationnement sur la zone UCe du centre-ville

La pétitionnaire conteste la disposition relative à la modification des règles de stationnement introduite par la rédaction de l'article 12 qui supprime pour le secteur UCe les obligations de

constructions imposées en matière d'aires de stationnement pour les équipements publics. Elle considère que la situation déjà difficile les jours de marchés ou lors de manifestations organisées à la Halle ne pourra qu'être aggravée après la mise en service des nouveaux équipements (Maison des Arts et de la Jeunesse, requalification de la salle de l'Aubrière) si des manifestations sont organisées simultanément. Elle indique qu'un tableau des places de stationnement établi en lien avec la capacité d'accueil des équipements et une information sur le nombre de places ouvertes au public, créées par le projet de Résidence de la Morandière aurait pu être intégrée au projet de modification n°4 du PLU et considère que l'offre de transport en commun sur la commune est insuffisante. La mutualisation des parkings peut à terme créer des situations susceptibles de mettre en cause la sécurité publique.

L'intégralité de cette observation est reportée en annexe n°1 du présent procès-verbal

Question complémentaire du commissaire enquêteur :

Afin d'apporter un avis sur le traitement de la problématique du stationnement induite par la modification n°4 du PLU, vous voudrez bien communiquer une estimation du nombre de places de stationnement disponibles autour des équipements mentionnés par le rapport de présentation (Halles de la Morandière, Maison des Arts et de la Jeunesse en cours d'aménagement, Salle de l'Aubrière) ainsi que pour la Résidence de la Morandière, le nombre et la typologie des logements autorisés par le permis de construire et les obligations en matière de construction d'emplacements de stationnement qui y sont attachées.

1c : hauteur du bâti en zones UD et 1AU

Le pétitionnaire considère que la modification de la hauteur maximale des constructions autorisées en zone UD et 1AU est en contradiction avec l'esprit de « ville à la campagne » mentionnée dans le PLU et que cette modification du règlement d'urbanisme ne peut être considérée comme constituant une adaptation mineure.

L'intégralité de cette observation est reportée en annexe n°1 du présent procès-verbal

1d : changement de zonage entre A et N (zone maraîchère de la varenne)

Le pétitionnaire s'interroge sur le fait que la création de la zone Na puisse être de nature à engendrer une exploitation agricole restreinte sur l'ensemble de la zone des varennes.

L'intégralité de cette observation est reportée en annexe n°1 du présent procès-verbal

Question complémentaire du commissaire enquêteur :

Le document graphique de la page 33 du rapport de présentation étant peu lisible, vous voudrez bien me confirmer que la zone maraîchère de la varenne reclassée en Na se trouve avant modification n°4 en zone Nk et non en zone A comme mentionné par la pétitionnaire dans le titre de son observation.

1e : gestion de l'emplacement réservé n°42

La pétitionnaire demande le déplacement de l'emplacement réservé n°42 qui est matérialisé au Sud de la parcelle ZX 37 en le repositionnant près d'un fossé existant situé sur la limite Nord. A défaut de la suppression de cet emplacement réservé, la pétitionnaire demande l'acquisition de l'emprise foncière par la commune.

Le schéma de repositionnement proposé par le pétitionnaire est reporté en annexe n°2 du présent procès-verbal

**Document annexe n°1
Rapport du commissaire
enquêteur**

Question complémentaire du commissaire enquêteur :

Vous voudrez bien m'indiquer l'intérêt de cet emplacement réservé identifié comme réserve foncière destinée à la réalisation d'un chemin doux de 3 mètres traversant en son centre la parcelle ZX 37 et s'il existe des possibilités de déplacement de cette emprise en limite Nord de cette parcelle, ainsi que la date à laquelle il a été créé.

Document annexe n°1
Rapport du commissaire
enquêteur

2 – Demande d'ajouts formulée au cours de l'enquête publique :

2a : inscription dans le PLU de la protection de 14 arbres remarquables

La demande formulée par Monsieur le Maire de Fondettes vise à protéger des arbres remarquables situés sur différentes propriétés de la commune. Ce patrimoine est identifié par un tableau présentant, entre autres, pour chaque sujet ou ensemble de sujets une photographie du site, la qualification de l'espèce végétale, ses caractéristiques physiques, etc....

L'intégralité de cette observation est reportée en annexe n°3 du présent procès-verbal

Question complémentaire du commissaire enquêteur :

L'ensemble des sujets pour lesquels la protection serait instaurée sur le fondement de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme concerne des sites identifiés comme appartenant soit au domaine public (7 sites) soit au domaine privé de la commune (6 sites). Le dernier site, identifié sous la référence 12 « voute d'arbres – rue de Chatigny », est indiqué comme appartenant au domaine public pour la rive droite en montant sans précision sur la nature de la propriété pour la rive gauche. L'examen de la photo associée à ce site laisse apparaître une implantation en rive gauche sur une propriété privé.

Le dispositif de protection 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. En conséquence et considérant par ailleurs que les informations relatives aux différentes caractéristiques du site ne sont pas renseignées dans le tableau, je propose, à ce stade de la procédure, le retrait du site n°12 du dispositif envisagé.

2b : rectification d'une erreur matérielle dans le positionnement de la zone Njs (stationnement lié au projet de réouverture de la gare SNCF)

Le projet de modification n°4 a introduit, sur le fondement de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme, la délimitation d'un sous-secteur dans la zone naturelle proche de la vallée de la Choisille afin de permettre la création d'une aire de stationnement liée au projet de réouverture de la gare SNCF.

Le positionnement de cette zone identifiée Njs dans les documents graphiques du règlement d'urbanisme est incohérent. Dans son positionnement facilement identifiable sur le plan 4.4 (plan de zonage Sud au 1/5000^{ème}), la zone devant être aménagée en aire de stationnement est positionnée sur la voie ferrée et empiète en partie sur la voie de dégagement du boulevard périphérique. La commune demande le repositionnement de cette emprise sur le site initialement prévu à cet effet, situé un peu plus au Nord entre l'emprise de la voie ferrée et celle de route d'accès au périphérique

L'intégralité de cette observation est reportée en annexe n°3 du présent procès-verbal

Question complémentaire du commissaire enquêteur :

L'incohérence du positionnement de la zone Njs dans le document graphique doit être considérée comme relevant d'une erreur matérielle incontestable. Ce positionnement semble pouvoir être modifié avant approbation définitive de la modification n°4.

Toutefois, il convient, au préalable, de compléter les éléments d'information concernant cette zone, informations qui ne figuraient pas au tableau des surfaces du rapport de présentation (page 57), ni dans la légende des documents graphiques.

C'est en fonction de la superficie réelle affectée à cette emprise que le déplacement de la zone Njs vers le Nord pourra être validé.

2c : création d'une zone de stationnement pour les bus urbains à proximité immédiate de la bretelle d'accès au périphérique Nord

La commune demande la création d'une aire de stationnement pour les bus (bus urbains et transports scolaires) sur le site utilisé pour l'ancienne plate-forme du chantier du périphérique Nord de Tours. Cet emplacement, situé à proximité de la gare dans la continuité de la zone Njs (après repositionnement de celle-ci), est déjà minéralisé de par son usage initial. Cette localisation permettrait aux bus de rejoindre très rapidement par le périphérique, les grands axes et les points stratégiques de la métropole.

La création de cette nouvelle zone permettrait également de mettre un terme au stationnement des bus sur la parcelle YC28 (rue de Vallières), sur un site inadapté, à proximité d'une zone urbaine, et qui constitue, entre autres, une source de pollution visuelle pour un secteur intégré dans le périmètre du patrimoine mondial de l'UNESCO.

L'intégralité de cette observation est reportée en annexe n°3 du présent procès-verbal

Question complémentaire du commissaire enquêteur :

L'intérêt de ce projet, qui ne sera pas de nature à altérer le milieu environnant compte tenu de l'état préalable du site anciennement minéralisé, semble pouvoir faire l'objet d'une prise en compte dans le document d'urbanisme. Cependant, il paraît nécessaire au préalable d'en préciser les contours effectifs, notamment la superficie de l'emprise nécessaire à cet aménagement.

Il convient également de confirmer le cadre réglementaire dans lequel cet espace pourrait éventuellement faire l'objet d'une inscription immédiate dans la procédure de modification n°4 du PLU.

**Document annexe n°1
Rapport du commissaire
enquêteur**

3 - Observations relatives aux modalités d'organisation de la procédure :

3a : Modalités d'organisation de l'enquête publique

Le pétitionnaire expose, lors de l'entretien avec le commissaire Enquêteur, plusieurs griefs relatifs à l'organisation de l'enquête publique qu'il consigne au registre.

Ces remarques concernent la faiblesse de l'information et l'absence de réunion publique pour exposer la nature des changements. Il considère que la durée de l'enquête publique est notoirement insuffisante.

3b : Contestation des objectifs de la procédure et absence de concertation préalable

Le pétitionnaire regrette que l'évolution du PLU ne fasse pas l'objet d'une révision. Après avoir relevé le fait que la modification n°4 avait pour effet la réduction de certains droits à construire, il constate cependant, que celle-ci est conforme aux dispositions de l'article L 153-41 du Code de l'Urbanisme relatif aux conditions de mise en œuvre d'une procédure de modification de droit commun.

Il souligne le fait que les modifications proposées ne sont pas neutres et induisent des changements importants des usages, impactent les paysages, modifient l'organisation de l'espace et par conséquent, affectent les orientations de l'aménagement du territoire de la commune notamment en évoquant un changement de zonage entre A et N.

Compte tenu de la complexité d'une démarche peu compréhensible, il regrette que la modification n°4 du PLU n'ait pas fait l'objet d'une ou plusieurs réunions publiques et que la procédure n'ait pas été ratifiée par le Conseil Municipal avant l'ouverture de l'enquête publique.

4 - Demandes d'informations sur l'objet de la procédure :

4a : Consultation du dossier – impact sur la propriété

Le pétitionnaire souhaitait avoir des informations sur l'objet de la procédure et l'impact éventuel sur sa propriété.

4b : Consultation du dossier – projet d'hébergement touristique

Sa propriété étant située pour partie en limite de la zone PPRI, le pétitionnaire souhaitait connaître les conditions dans lesquelles il pouvait éventuellement développer un projet d'hébergement touristique léger sur les parcelles non couvertes par le PPRI.

Document annexe n°1
Rapport du commissaire
enquêteur

5 - Observations qui n'entrent pas dans le champ de l'enquête publique :

5a : demande de constructibilité – parcelle YA 81 – lieu-dit Vauliard

5b : demande de constructibilité – parcelles YL 185 et YL 170 – lieu-dit La Folie

5c : demande de constructibilité – BI 253, BI 254, BI 256, BI 258 – lieu-dit Bellevue

5d : vérification des conditions de constructibilité – parcelle BI 92 – rue du Cèdres

5e : demande de constructibilité – parcelles ZR 167 et ZR 170 – lieu-dit La Thibaudière

5f : demande de constructibilité – parcelle YI 0064 – lieu-dit Tréché, parcelle YI 71 – lieu-dit Grilles, parcelle YI 492 – lieu-dit La Morandière

5g : demande de constructibilité – parcelle YA 68 – rue Château Gaillard

5h : demande de constructibilité – parcelle YI 33 – lieu-dit Tréchet

5i : demande de constructibilité – parcelles YB 140, YB 142 – rue Léonard de Vinci et YB 451, YB 480 – rue de Guesnes

5j : demande de constructibilité – parcelle ZX 37 pour partie

5k : demande de constructibilité – parcelles YL 17 et YL 221 – voie reliant Fondettes à Saint Roch, et YL 47 – lieu-dit La Barre

La demande des pétitionnaires, qui implique un éventuel changement de zonage permettant l'ouverture à l'urbanisation de parcelles à ce jour situées en zones naturelles (zone N) ou agricoles (zone A), ne peut être instruite que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU.

Compte tenu des évolutions réglementaires et transferts de compétences intervenus depuis 2017, l'élaboration et la transformation des documents d'urbanisme sont des procédures désormais pilotées et instruites par la Métropole (Tours Métropole Val de Loire) qui se substitue ainsi à la Commune de Fondettes.

Pour l'information des pétitionnaires, Tour Métropole Val de Loire a engagé en 2022 une procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUm) qui, à termes, couvrira le territoire des 22 communes composant la Métropole. C'est dans le cadre des différentes étapes de cette procédure à venir (réunions publiques d'information, concertation préalable et enquête publique) qu'ils sont invités à renouveler et à suivre l'évolution de leur demande auprès de Tours Métropole Val de Loire.

5l : demande de raccordement au réseau d'assainissement collectif

La demande concerne deux logements situés au 15 et au 17 de la rue de Mazère

Question complémentaire du commissaire enquêteur :

Afin de répondre à la demande d'informations mentionnée dans le courrier des pétitionnaires, vous voudrez bien m'indiquer la date d'approbation du zonage d'assainissement collectif et m'indiquer si l'élaboration d'un nouveau zonage d'assainissement à l'échelle de la métropole est associée à la procédure du PLUm en cours d'instruction.

En complément des observations recueillies au cours de l'enquête, il a été relevé avant l'ouverture de celle-ci, plusieurs anomalies dans le dossier mis à disposition du public, anomalies qu'il convient, le cas échéant, de rectifier avant approbation du document final actant la modification n°4 du PLU. Ces anomalies sont identifiées dans le tableau de la page suivante.

**Document annexe n°1
Rapport du commissaire
enquêteur**

Anomalies relevées lors de l'examen initial du dossier

<i>Pièce du dossier concernée</i>	<i>Nature de l'anomalie relevée</i>
Rapport de présentation	Le rapport de présentation fait référence au fait que les dispositions du PPRI modifié sont désormais consultables dans les annexes du PLU (annexe 5.8). Par contre, dans les différentes étapes marquant l'évolution du PLU on ne trouve pas trace de l'introduction du PPRI révisé en lieu et place du PPRI en vigueur en 2015 au moment de l'adoption du PLU.
Rapport de présentation	Le tableau des surfaces page 57 ne comporte pas d'indication pour la zone Njs (nouvelle zone créée par la modification n°4). Il en est de même pour la réorganisation de la zone N (suppression secteur Ni et réorganisation du secteur Nk.) L'emprise des nouvelles zones ainsi créées (Nj, Njs, Nh, Ne, Np et Na doit faire l'objet d'une estimation dans le tableau des surfaces actualisé.
Documents graphiques	L'identification du secteur Njs est absente de la légende des plans de zonage.
Documents graphiques	La liste des emplacements réservés portés en légende des documents graphiques porte la suppression des emplacements réservés 45 (voirie de 5 mètres d'emprise) et 47 (Espace public Belvédère), sans justification dans la procédure de modification n°4.
Documents graphiques	Les documents graphiques indiquent une liste des périmètres de localisation de projets et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts à créer ou à modifier en référence à l'article L 123-2c du Code de l'Urbanisme. Cet article a été abrogé par l'ordonnance 2015-1174 du 23 septembre 2015 (article 12). La disposition réglementaire à appliquer semble désormais relever de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. Peut-être faut-il profiter de la modification n°4 pour confirmer les dispositions définies lors du vote du document initial en 2015 sur des bases réglementaires actualisées.
Règlement d'urbanisme	La disposition de portée générale relative aux mouvements de sol est reportée pour la zone UV au sous chapitre 2 volumétrie alors qu'elle doit figurer au sous chapitre 1 adaptation au sol (page 78), idem pour 1AU (page 120).

Règlement d'urbanisme	Les dispositions introduites à l'article 7 (définition de la hauteur de référence) ne sont pas reportées pour les zones 2AU. Explication spécifique ou oubli ?
Règlement d'urbanisme	Il existe un risque d'ambiguïté dans la nouvelle rédaction de l'article 10 pour les zones UD et A: « R+1 à savoir un rez de chaussée avec un comble ou deux étages avec un toit terrasse ». La rédaction peut laisser supposer que sont autorisées sur ces zones des constructions comprenant un rez-de-chaussée + 2 étages avec un toit terrasse, soit en fait du R+2.

Sur chacun de ces points (observations et anomalies), je vous serais obligé de bien vouloir m'indiquer, si nécessaire, votre position afin que je puisse en tenir compte dans la rédaction du rapport d'enquête et de l'avis final.

J'attire votre attention sur le fait que le présent courrier, ainsi que les éléments de réponses et compléments d'information que vous voudrez bien me communiquer, seront intégrés au rapport final et par voie de conséquence consultables par le public après remise des documents de clôture de l'enquête.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées

Pierre TONNELLE

Commissaire Enquêteur

Transmis pour information (message électronique)
à Monsieur le Maire de Fondettes

**Document annexe n°1
Rapport du commissaire
enquêteur**

Document annexe n°1
Rapport du commissaire
enquêteur

Enquête publique – Modification PLU N° 4

1 / Zone UCe – centre-ville – mutualisation du stationnement

Le projet prévoit de modifier les règles de stationnement au centre-ville autour de la Halle et de l'aubrière en raison des nouveaux équipements ou constructions dans le secteur, notamment la maison des Arts, et la résidence de la Morandière en les mutualisant, plutôt qu'en prévoyant un nombre de stationnement minimum par équipement. La résidence de la Morandière devrait aussi ouvrir une partie de ses places

Actuellement, lorsque la Halle sert pour le marché et surtout pour des manifestations ou événements dans cette enceinte, le stationnement est bien souvent insuffisant, les voitures stationnent dans les rues avoisinantes, rue de la bruzette, boulevard Gustave Marchant à cheval sur les trottoirs, dans des conditions de sécurité publique insuffisantes (accès aux secours..).

Si d'autres manifestations sont organisées dans le bâtiment actuel de l'aubrière, l'insuffisance du stationnement est cruciale

En fait, les difficultés de stationnement ont commencé avec la construction de la Halle qui a accru la fréquentation lors de manifestations. Les nouveaux équipements vont accroître les besoins.

La proposition faite de mutualiser le stationnement est peu précise, elle pose la question de l'usage de l'ensemble de ces équipements en même temps, elle va aggraver les difficultés présentes car il ne s'agit pas de répartir la pénurie

Un tableau des places de stationnement mériterait d'être joint à la modification du PLU en lien avec les capacités maximales d'accueil des publics sur ces différents équipements ; de plus, le nombre de places disponibles sur la résidence privée et destiné à l'usage du public devrait être précisé.

Concernant les autres modes de déplacement, l'accès en transport en commun n'est pas opérationnel en raison du cadencement actuel. De plus, Fondettes est une ville périurbaine très étendue où près de la moitié de la population habite en dehors du centre-ville et l'usage de la voiture restera prépondérant

Ce sujet mérite donc une analyse plus approfondie avant toute mutualisation des parkings, car pour des raisons de sécurité publique, le fait d'organiser plusieurs manifestations en même temps dans les différents équipements ne pourrait être possible.

2/La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale du bâti, sous réserve d'adaptation, se trouve augmentée d'un niveau, en zone UD et en 1AU :

- On passe de R+1 à R+1+Comble ou R+2 avec toit terrasse
 - On passe de R+2 à R+2+Comble ou R+2 avec toit terrasse.
- Le comble est considéré comme un niveau en tant que tel.

Compte tenu des zonages considérés, en limite de l'urbanisation dans le cœur de ville au Nord comme au Sud, et sur le plateau au sud du boulevard du Général de Gaulle et autour de la gare, cette disposition est contraire à l'esprit de la « ville à la campagne » qui prévaut dans le PLU et doit donc être revue, il ne s'agit pas d'une adaptation mineure.

Procès-verbal des observations
Document annexe n°1

Document annexe n°1
Rapport du commissaire
enquêteur

12

3 / Changement de zonage entre A et N

La zone maraîchère dans les varennnes se trouve modifiée, de Agricole à Naturelle affectée d'un petit « a » ; ce changement de zonage prévoit une exploitation restreinte de la zone des varennnes à vocation agricole ? Rien ne justifie ce changement dans le projet présenté.

Le 15 novembre 2023

Sabine Leconte

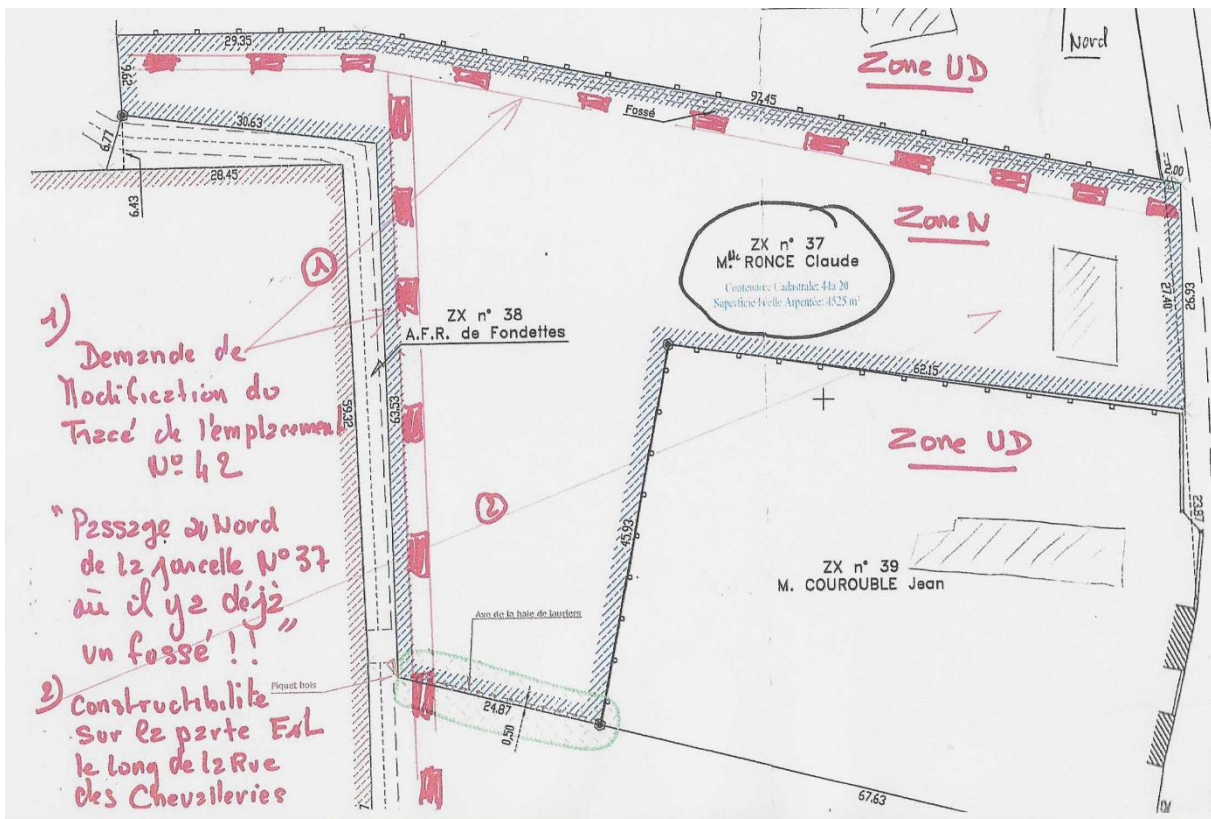


Procès-verbal des observations
Document annexe n°1



Document annexe n°1
Rapport du commissaire
enquêteur

Procès-verbal des
observations
Document annexe n°2





Cédric de OLIVEIRA
Maire de Fondettes

Monsieur Pierre TONNELLE
Commissaire enquêteur
35 rue Eugène Gouin
37230 FONDETTES

**Document annexe n°1
Rapport du commissaire
enquêteur**

Fondettes, le 10 NOV. 2023

Objet : Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme – Enquête Publique

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je porte à votre connaissance le souhait de la ville de voir intégrer deux points à la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme qui est en cours.

Dans un premier temps, la ville, soucieuse de préserver son patrimoine végétal, a établi un recensement de 14 arbres remarquables. 9 sont situés sur son domaine public et 5 sont situés sur le domaine privé communal. Ces arbres, de par leur âge, silhouette, essence, constituent des éléments marqueurs de la ville et à ce titre doivent pouvoir bénéficier d'une protection dans le document d'urbanisme de la commune afin d'assurer leur conservation.

L'inventaire des arbres avec leurs caractéristiques, ainsi qu'un plan les géolocalisant est joint (annexe 1).

Dans un second temps, je souhaite porter à votre connaissance la réouverture prochaine de la gare de Fondettes. Il s'agira d'un pôle multimodal central du nord-ouest tourangeaux qui nécessitera la présence de stationnements suffisants pour répondre aux besoins des usagers des transports en commun (trains et bus).

À ce titre, un sous-secteur est créé dans le cadre de cette modification pour y autoriser les espaces de stationnement nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics en prévision de cette réouverture. Il y a toutefois une erreur matérielle sur le positionnement de ce sous-secteur dans le règlement graphique de la modification. En effet, en l'état, il est positionné sur l'emprise des rails et non sur l'emprise foncière dédiée (annexe 2). Aussi, je vous remercie de bien vouloir en tenir compte et d'accéder à notre demande de repositionnement du sous-secteur sur la bonne emprise (annexe 3). En l'état, le nombre de places de stationnement impactées par cette erreur matérielle porterait préjudice pour la gestion future des flux liés à la gare.

En parallèle, je vous informe que nous recherchons activement un lieu de stationnement



Hôtel de ville

35 rue Eugène Gouin - CS 60018 - 37230 Fondettes

☎ 02 47 88 11 11 / Fax : 02 47 42 29 82 / Courriel : mairie@fondettes.fr
www.fondettes.fr

**Procès-verbal des observations
Document annexe n°3**

pour les bus de transports scolaires et pour des bus fil bleu. Ces derniers stationnent actuellement sur la parcelle YC 28 ce qui pose difficultés. En effet, ils sont source de pollution visuelle, olfactive, et sonore. Il s'agit par ailleurs de sols situés en zone agricole inondable et classés au patrimoine mondial de l'UNESCO. Cette situation crée des inquiétudes pour les riverains (annexe 4).

Mon souhait serait de pouvoir leur attribuer un lieu qui s'y prête. Or, dans le prolongement du sous-secteur que nous souhaitons créer pour la réalisation du parking derrière la gare, il existe un foncier qui serait idéal pour accueillir un tel projet (annexe 5). Il est situé à proximité immédiate de la rocade, et il existe d'ailleurs un début de voirie pour créer un raccordement à la voirie. Cette localisation permettrait aux bus de rejoindre les grands axes rapidement. Il s'agit par ailleurs du terrain correspondant à l'ancienne plateforme du chantier du périphérique. Celle-ci est toujours existante et le terrain est donc déjà minéral.

L'aménagement des emplacements de stationnement sera réalisé avec un objectif permettant d'associer la fonctionnalité du site avec une insertion paysagère de qualité.

Restant à votre écoute, je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur en l'assurance de ma considération distinguée.

Bien à vous,
Le Maire,
Cédric de Oliveira



Document annexe n°1
Rapport du commissaire
enquêteur

Direction de l'Aménagement Urbain
Dossier suivi par Madame Anna NORAIS
☎ 02 47 88 11 30
Courriel : urbanisme@fondettes.fr
Réf/courrier : 2023/10/27/AN/MB/193



Hôtel de ville
35 rue Eugène Goüin - CS 60018 - 37230 Fondettes
☎ 02 47 88 11 11 / Fax : 02 47 42 29 82 / Courriel : mairie@fondettes.fr
www.fondettes.fr

Procès-verbal des observations
Document annexe n°3

ANNEXE 1 - ARBRES REMARQUABLES DE LA VILLE DE FONDETTES

Public / privé	Valeur de l'arbre	Préconisations	Observations	Prochain diagnostic	Etat sanitaire	
					Etat sanitaire	Etat sanitaire
Domaine public	10 950,00 €	Remontée de couronne, Mulch, apport de terre	Port régulier, racines apparentes, droit, bord de talus, houppier bas	2027	Age	Adulte
					Taille	28 m
					Diamètre à 1m30	61 cm
					Circonférence à 1 m 30	191 cm
Domaine privé	36 320,00 €			2023	Age	
					Taille	
					Diamètre à 1m30	
					Circonférence à 1 m 30	
Domaine privé	2 670,00 €	Taille de bois mort, mulch	Multi fût, clair par endroit mais tronc droit, tassement	2027	Age	Adulte
					Taille	15 m
					Diamètre à 1m30	46 cm
					Circonférence à 1 m 30	
Domaine privé	4 900,00 €	Taille de bois mort, mulch	Clair par endroit, tronc droit, tassement	2027	Age	Adulte
					Taille	17 m
					Diamètre à 1m30	54 cm
					Circonférence à 1 m 30	

Document annexe n°1
Rapport du commissaire enquêteur

Procès-verbal des observations
Document annexe n°3

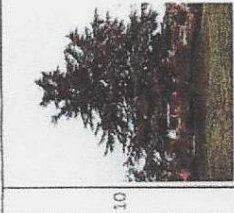

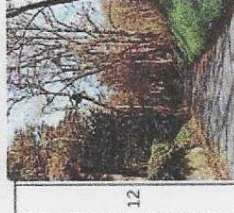

ANNEXE 1 - ARBRES REMARQUABLES DE LA VILLE DE FONDETTES

	CHÊNE LIÈGE	Age	2023	Domaine privé	68 090,00 €	Taille d'entretien: mulch	Circonférence de 5,6 m, gros contrefort, bien répartis, tronc massif et racines superficielles	2027
		Taille						
		Diamètre à 1m30						
		Port-forme						
	PEUPLIER NOIR	Age		Domaine privé	50 180,00 €	Taille d'entretien: mulch	Circonférence de 5,6 m, gros contrefort, bien répartis, tronc massif et racines superficielles	2027
		Taille	Mature 35 m					
		Diamètre à 1m30	178 cm					
		Port-forme	Semi libre Satisfaisant					
	CHÊNE PÉDONCULÉ	Age		Parcelle privée communale ouverte au public	11 990,00 €	Taille d'entretien: mulch	Gazon, fourche, nœuds, recouverts, droit, blessure et cavité au collet	2027
		Taille	Mature 25 m					
		Diamètre à 1m30	100 cm					
		Port-forme	Pseudo libre Satisfaisant					
	CÈDRE DE L'HIMALAYA	Age		Domaine public	11 990,00 €	Taille de bois mort, apport de terre, mulch	Port régulier avec un houppier bas	2027
		Taille	Adulte 14 m					
		Diamètre à 1m30	48 cm					
		Port-forme	Pseudo libre Satisfaisant					
	SEQUOIA GEANT	Age		Domaine public	16 190,00 €	Taille d'entretien: mulch	Port régulier avec un houppier bas, gazon	2027
		Taille	Adulte 14 m					
		Diamètre à 1m30	105 cm					
		Port-forme	Pseudo libre Satisfaisant					

Document annexe n°1
Rapport du commissaire
enquêteur

Procès-verbal des observations
Document annexe n°3


ANNEXE 1 - ARBRES REMARQUABLES DE LA VILLE DE FONDETTES

 <p>10</p>	CEDRE DU LIBAN	Physiologie	Etat sanitaire	Age	Adulte	Domaine public 21 610,00 € Taille d'entretien, mulch Port régulier avec un houppier bas, gazon 2027
				Taille	14 m	
				Diamètre à 1m30	66 cm	
				Circonférence à 1 m 30	207 cm	
 <p>11</p>	CEDRE DE L'ATLANTIQUE	Physiologie	Etat sanitaire	Age	Adulte	Domaine public 8 310,00 € Taille d'entretien, mulch Port régulier et clair avec un houppier bas, gazon 2027
				Taille	14 m	
				Diamètre à 1m30	33 cm	
				Circonférence à 1 m 30	104 cm	
 <p>12</p>	Voute d'arbres	Physiologie	Etat sanitaire	Age		Domaine public uniquement rive droite en montant 6 470,00 € Taille d'entretien, mulch Houppier bas, gazon, droit, racines affleurantes, sur butte 2027
				Taille		
				Diamètre à 1m30		
				Circonférence à 1 m 30		
 <p>13</p>	CÈDRE DE L'HIMALAYA	Physiologie	Etat sanitaire	Age	Adulte	Domaine public 6 470,00 € Taille d'entretien, mulch Houppier bas, gazon, droit, racines affleurantes, sur butte 2027
				Taille	20 m	
				Diamètre à 1m30	74 cm	
				Circonférence à 1 m 30	232 cm	

Document annexe n°1
Rapport du commissaire
enquêteur

Procès-verbal des observations
Document annexe n°3

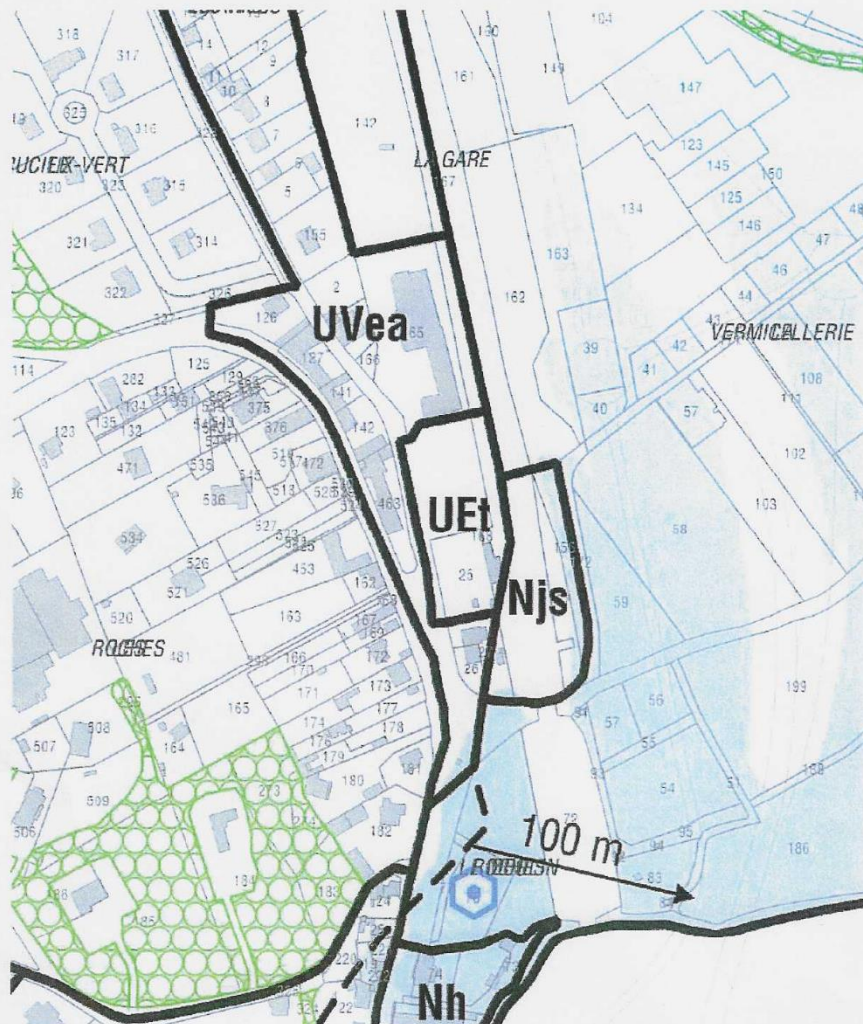
ANNEXE 1 - ARBRES REMARQUABLES DE LA VILLE DE FONDETTES

14		CEDRE DE L'ATLANTIQUE	Physiologie	Age	Adulte	Domaine public	19 470,00 €	Taille d'entretien, mulch	Gazon, racines affleurantes, multifuit, incliné	2027								
		CEDRUS ATLANTICA		Taille	18 m						Diamètre à 1m30	74 cm	Circonférence à 1 m 30	232 cm	Port-forme	Semi libre	État physiologique	Médiocre
		Aubrière	État sanitaire															

Document annexe n°1
Rapport du commissaire enquêteur

Procès-verbal des observations
Document annexe n°3

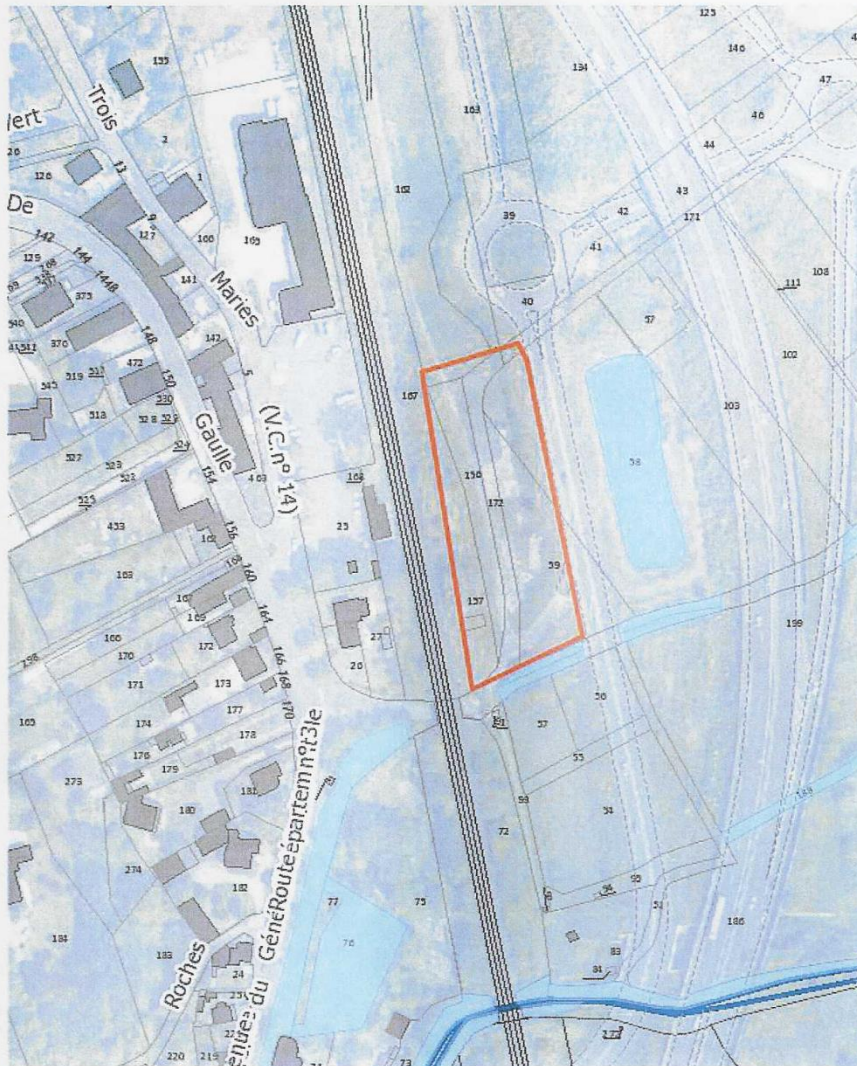
**ANNEXE 2 – ERREUR MATERIELLE DU POSITIONNEMENT DU
PARKING DE LA GARE**



**Document annexe n°1
Rapport du commissaire
enquêteur**

**Procès-verbal des observations
Document annexe n°3**

ANNEXE 3 – EMPRISE SOUHAITEE POUR LE PARKING DE LA GARE



**Document annexe n°1
Rapport du commissaire
enquêteur**

**Procès-verbal des observations
Document annexe n°3**

ANNEXE 4 – COURRIEL DE RIVERAINS

----- Message original -----

Sujet: Stationnement bus Rue de Vallières Fondettes
Date: 2023-10-17 18:04
De: Jérôme Grellier <jeromegrellier@sfr.fr>
À: Communication@tours.metropole.fr, maire <mairie@fondettes.fr>
Répondre à: jeromegrellier@sfr.fr

À l'attention des responsables Transport en commun Métropole des Tours Val de Loire et
Commune de Fondettes

Mesdames, Messieurs,

Nous habitons 34 Ter rue de Vallières à Fondettes, juste en face d'un terrain appartenant à Tours Métropole Val de Loire si nous ne nous trompons pas. Jusqu'à la fin de l'année 2022, ce terrain servait principalement à entreposer des matériaux et à garer un ou deux bus utilisés par la commune de Fondettes.

Depuis le début de l'année 2023, ce terrain est complètement occupé par une quinzaine de bus (bus blanc pour la commune, Fil Bleu, Romi et Transports Voisin/Oreobois). Ce changement s'est opéré malheureusement sans prévention ni consultation des riverains.

Dès 6h / 6h 30 du matin, les premiers bus allument leur moteur pendant 10 à 15 minutes (besoin de pression pour ouverture et fermeture des portes) avant de partir. Ensuite les départs s'enchaînent avec les bips de recul, les accélérations, les freinages et parfois les discussions entre chauffeurs, puis les retours. Et comme les va-et-vient dans la journée sont quasiment incessants jusque tard le soir, au vu de la quantité de bus, je vous laisse imaginer la nuisance sonore, olfactive... et même visuelle que nous subissons sans parler de la dangerosité accrue liée aux entrées et sorties permanentes sur une route déjà très chargée en véhicules (nous avons déjà constaté plusieurs freinages d'urgence !).

Nous avons patience mais aujourd'hui la situation devient intenable. Nous avons l'impression, avec nos voisins, d'habiter en face d'une plateforme logistique ! Si la volonté est là, et je n'en doute pas, ces fortes nuisances peuvent être grandement réduites et même supprimées. Nous devons trouver ensemble un compromis satisfaisant toutes les parties, comme par exemple la répartition voire le déménagement de cette flotte sur d'autres sites telle qu'une zone artisanale ou industrielle comme celle de la Haute Limouillère à Fondettes. Ces lieux, éloignés des habitations, sont vraiment adaptés à ce genre d'activité.

Nous ne remettons pas en cause l'utilité des transports en commun mais, comme vous le répétez régulièrement, une circulation apaisée est nécessaire. Nous espérons que votre requête retiendra toute votre attention et sera surtout suivie d'effet.

Dans l'attente de vos nouvelles, veuillez croire, Mesdames, Messieurs, en l'assurance de notre considération distinguée.

Christine et Jérôme Grellier
06 06 66 22 44

Document annexe n°1
Rapport du commissaire
enquêteur

Procès-verbal des observations
Document annexe n°3

ANNEXE 5 – EMPRISE SOUHAITEE POUR LE STATIONNEMENT DE BUS



Document annexe n°1
Rapport du commissaire
enquêteur

Procès-verbal des observations
Document annexe n°3

Propositions de réponses au commissaire enquêteur

27 novembre 2023

TMVL - Ville de Fondettes - ATU

**Document annexe n°2
Réponse de Tours
Métropole Val de Loire au
PV des observations**

Résumé des observations et questions reçues :

1 – Observations en lien avec les dispositions de la modification n°4 :

1a : demande de modification du classement proposé dans le cadre de la modification (passage en Nh à la place de Np)

De par les dispositions de la procédure de modification n°4, la propriété constituée des parcelles BM 153, BM 154, BM 257 et BM 261- lieu-dit La Bonde est intégrée en secteur Np « correspondant à des parcs de grandes propriétés dans la varenne ». Le pétitionnaire considère que ce nouveau classement ne correspond pas à la véritable nature de sa propriété et en demande le reclassement en zone Nh pour ne pas bloquer des projets éventuels d'extension de son habitation principale ou de création d'annexes dans les limites fixées par les règles du PPRI.

=> Cette propriété est située dans le périmètre du PPRI en zone AZDE qui autorise les constructions annexes et les extensions des constructions à usage d'habitation dans les limites de 10% d'emprise au sol maximale ou si ce seuil est déjà atteint de 25 m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date du 21 novembre 1996.

Il y a pour ces parcelles une erreur matérielle de zonage. Sa parcelle n'aurait pas dû être intégrée au secteur Np puisque sa propriété ne constitue pas un parc intégré à une grande propriété. Il s'agit d'une résidence principale édifiée légalement qui doit pouvoir bénéficier des dispositions applicables en secteur Nh.

1b : conséquences de la mutualisation du stationnement sur la zone UCe du centre-ville

La pétitionnaire conteste la disposition relative à la modification des règles de stationnement introduite par la rédaction de l'article 12 qui supprime pour le secteur UCe les obligations de constructions imposées en matière d'aires de stationnement pour les équipements publics. Elle considère que la situation déjà difficile les jours de marchés ou lors de manifestations organisées à la Halle ne pourra qu'être aggravée après la mise en service des nouveaux équipements (Maison des Arts et de la Jeunesse, requalification de la salle de l'Aubrière) si des manifestations sont organisées simultanément. Elle indique qu'un tableau des places de stationnement établi en lien avec la capacité d'accueil des équipements et une information sur le nombre de places ouvertes au public, créées par le projet de Résidence de la Morandière aurait pu être intégrée au projet de modification n°4 du PLU et considère que l'offre de transport en commun sur la commune est insuffisante. La mutualisation des parkings peut à terme créer des situations susceptibles de mettre en cause la sécurité publique.

L'intégralité de cette observation est reportée en annexe n°1 du présent procès-verbal

Question complémentaire du commissaire enquêteur :

Afin d'apporter un avis sur le traitement de la problématique du stationnement induite par la modification n°4 du PLU, vous voudrez bien communiquer une estimation du nombre de places de stationnement disponibles autour des équipements mentionnés par le rapport de présentation (Halles de la Morandière, Maison des Arts et de la Jeunesse en cours d'aménagement, Salle de l'Aubrière) ainsi que pour la Résidence de la Morandière, le nombre et la typologie des logements autorisés par le permis de construire et les obligations en matière de construction d'emplacements de stationnement qui y sont attachées.

=> Il y a déjà un plan des stationnements dans le secteur dans le rapport de présentation (page 9). Un tableau complémentaire est fourni pour faciliter la lecture du plan.

La Résidence de la Morandière comportera 42 logements dont 13 logements locatifs sociaux. La répartition sera la suivante :

- 1 T1
- 13 T2
- 14 T3
- 11 T4
- 3 T5

Document annexe n°2
Réponse de Tours
Métropole Val de Loire au
PV des observations

79 places de stationnement sont prévues : 33 en aérien et 46 en sous-sol.

Le PLU prévoit que les normes minimales de stationnement sont de :

- 1 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 1 place par logement de moins de 2 pièces,
- 2 places par logement à partir de 2 pièces.

62 places étaient donc nécessaires pour ce projet, or il y en aura 79.

La ville dispose par ailleurs de deux lignes fil bleu qui desservent notamment le centre-ville, et un service de transport communal qui permet d'emmener directement les usagers dans le centre-ville.

1c : hauteur du bâti en zones UD et 1AU

Le pétitionnaire considère que la modification de la hauteur maximale des constructions autorisées en zone UD et 1AU est en contradiction avec l'esprit de « ville à la campagne » mentionnée dans le PLU et que cette modification du règlement d'urbanisme ne peut être considérée comme constituant une adaptation mineure.

=> L'objectif n'était pas de modifier les règles de hauteur mais de les préciser pour qu'elles soient plus claires. Cela semble ne pas avoir été le cas, la rédaction sera reprise. La volonté est au contraire de maîtriser la hauteur. Le R+1 était permissif. La modification doit permettre de contenir la hauteur en RDC + combles aménageables ou RDC + 1 étage en toiture terrasse.

L'intégralité de cette observation est reportée en annexe n°1 du présent procès-verbal

1d : changement de zonage entre A et N (zone maraîchère de la varenne)

Le pétitionnaire s'interroge sur le fait que la création de la zone Na puisse être de nature à engendrer une exploitation agricole restreinte sur l'ensemble de la zone des varennes.

L'intégralité de cette observation est reportée en annexe n°1 du présent procès-verbal

Question complémentaire du commissaire enquêteur :

Le document graphique de la page 33 du rapport de présentation étant peu lisible, vous voudrez bien me confirmer que la zone maraîchère de la varenne reclassée en Na se trouve avant modification n°4 en zone Nk et non en zone A comme mentionné par le pétitionnaire dans le titre de son observation.

=> Les terrains de la varenne qui étaient classés en Ai sont maintenant classés en A, ceux qui étaient classés en Nk, sont maintenant classés en différents secteurs de la zone N en fonction de l'occupation du sol. C'est le cas de la zone maraîchère qui a spécialement été créée pour cette activité et qui est actuellement en zone Nk du PLU.

1e : gestion de l'emplacement réservé n°42

La pétitionnaire demande le déplacement de l'emplacement réservé n°42 qui est matérialisé au Sud de la parcelle ZX 37 en le repositionnant près d'un fossé existant situé sur la limite Nord.

A défaut de la suppression de cet emplacement réservé, la pétitionnaire demande l'acquisition de l'emprise foncière par la commune.

Le schéma de repositionnement proposé par le pétitionnaire est reporté en annexe n°2 du présent procès-verbal

Question complémentaire du commissaire enquêteur :

Vous voudrez bien m'indiquer l'intérêt de cet emplacement réservé identifié comme réserve foncière destinée à la réalisation d'un chemin doux de 3 mètres traversant en son centre la parcelle ZX 37 et s'il existe des possibilités de déplacement de cette emprise en limite Nord de cette parcelle, ainsi que la date à laquelle il a été créé.

=> L'emplacement réservé n°42 a été créé dès l'approbation du PLU en 2013. Il se situe dans la trame verte et bleue de la ville et doit permettre de créer un chemin de promenade à destination des modes de déplacements doux.

Son repositionnement éventuel va être discuté par les élus.

**Document annexe n°2
Réponse de Tours
Métropole Val de Loire au
PV des observations**

2 – Demande d'ajouts formulée au cours de l'enquête publique :

2a : inscription dans le PLU de la protection de 14 arbres remarquables

La demande formulée par Monsieur le Maire de Fondettes vise à protéger des arbres remarquables situés sur différentes propriétés de la commune. Ce patrimoine est identifié par un tableau présentant, entre autres, pour chaque sujet ou ensemble de sujets une photographie du site, la qualification de l'espèce végétale, ses caractéristiques physiques, etc....

L'intégralité de cette observation est reportée en annexe n°3 du présent procès-verbal

Question complémentaire du commissaire enquêteur :

L'ensemble des sujets pour lesquels la protection serait instaurée sur le fondement de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme concerne des sites identifiés comme appartenant soit au domaine public (7 sites) soit au domaine privé de la commune (6 sites). Le dernier site, identifié sous la référence 12 « voute d'arbres – rue de Chatigny », est indiqué comme appartenant au domaine public pour la rive droite en montant sans précision sur la nature de la propriété pour la rive gauche. L'examen de la photo associée à ce site laisse apparaître une implantation en rive gauche sur une propriété privée.

Le dispositif de protection 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.

En conséquence et considérant par ailleurs que les informations relatives aux différentes caractéristiques du site ne sont pas renseignées dans le tableau, je propose, à ce stade de la procédure, le retrait du site n°12 du dispositif envisagé.

=> Seul le domaine public communal est impacté. La commune ne demande le classement que de la rive droite de cette voute. Il n'est pas question de classer les arbres situés sur la rive gauche et appartenant à un propriétaire privé. Néanmoins dans le cadre de l'élaboration du PLUM, la commune réfléchira effectivement à classer la rive gauche également pour que cela ait du sens. Il s'agit là de la première démarche qui doit permettre de démontrer le souhait de la commune de protéger son patrimoine végétal.

2b : rectification d'une erreur matérielle dans le positionnement de la zone Njs (stationnement lié au projet de réouverture de la gare SNCF)

Le projet de modification n°4 a introduit, sur le fondement de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme, la délimitation d'un sous-secteur dans la zone naturelle proche de la vallée de la Choisille afin de permettre la création d'une aire de stationnement liée au projet de réouverture de la gare SNCF.

Le positionnement de cette zone identifiée Njs dans les documents graphiques du règlement d'urbanisme est incohérent. Dans son positionnement facilement identifiable sur le plan 4.4 (plan de zonage Sud au 1/5000^{ème}), la zone devant être aménagée en aire de stationnement est positionnée sur la voie ferrée et empiète en partie sur la voie de dégagement du boulevard périphérique.

La commune demande le repositionnement de cette emprise sur le site initialement prévu à cet effet, situé un peu plus au Nord entre l'emprise de la voie ferrée et celle de route d'accès au périphérique

L'intégralité de cette observation est reportée en annexe n°3 du présent procès-verbal

Question complémentaire du commissaire enquêteur :

L'incohérence du positionnement de la zone Njs dans le document graphique doit être considérée comme relevant d'une erreur matérielle incontestable. Ce positionnement semble pouvoir être modifié avant approbation définitive de la modification n°4.

Toutefois, il convient, au préalable, de compléter les éléments d'information concernant cette zone, informations qui ne figuraient pas au tableau des surfaces du rapport de présentation (page 57), ni dans la légende des documents graphiques.

C'est en fonction de la superficie réelle affectée à cette emprise que le déplacement de la zone Njs vers le Nord pourra être validée.

=> Suite à l'erreur matérielle de positionnement de la zone Njs, celle-ci va être corrigée.

Sur le principe, le positionnement de suivant :



nouveau
la zone Njs sera le

Document annexe n°2
Réponse de Tours
Métropole Val de Loire au
PV des observations

L'emprise initiale de la zone Njs était de 4 356m². La nouvelle emprise sera de même superficie.

2c : création d'une zone de stationnement pour les bus urbains à proximité immédiate de la bretelle d'accès au périphérique Nord

La commune demande la création d'une aire de stationnement pour les bus (bus urbains et transports scolaires) sur le site utilisé pour l'ancienne plate-forme du chantier du périphérique Nord de Tours. Cet emplacement, situé à proximité de la gare dans la continuité de la zone Njs (après repositionnement de celle-ci), est déjà minéralisé de par son usage initial. Cette localisation permettrait aux bus de rejoindre très rapidement par le périphérique, les grands axes et les points stratégiques de la métropole.

La création de cette nouvelle zone permettrait également de mettre un terme au stationnement des bus sur la parcelle YC28 (rue de Vallières), sur un site inadapté, à proximité d'une zone urbaine, et qui constitue, entre autres, une source de pollution visuelle pour un secteur intégré dans le périmètre du patrimoine mondial de l'UNESCO.

L'intégralité de cette observation est reportée en annexe n°3 du présent procès-verbal

Question complémentaire du commissaire enquêteur :

L'intérêt de ce projet, qui ne sera pas de nature à altérer le milieu environnant compte tenu de l'état préalable du site anciennement minéralisé, semble pouvoir faire l'objet d'une prise en compte dans le document d'urbanisme. Cependant, il paraît nécessaire au préalable d'en préciser les contours effectifs, notamment la superficie de l'emprise nécessaire à cet aménagement.

Il convient également de confirmer le cadre réglementaire dans lequel cet espace pourrait éventuellement faire l'objet d'une inscription immédiate dans la procédure de modification n°4 du PLU.

=> Il apparaît en réalité que la création d'une deuxième zone Njs pour y accueillir également un parking de bus scolaires ne peut être prise en compte à ce stade de la procédure car cela génère potentiellement des incidences qui n'ont pas pu être étudiées au moment de l'élaboration du dossier et qui par conséquent, n'ont pas pu être portées à la connaissance de l'autorité environnementale dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas, ni des personnes publiques associées, et en particulier des services de l'Etat, de la CDPENAF et du Département, ni du public.

Cette demande devra passer par une nouvelle procédure d'urbanisme, étant rappelé que l'élaboration du PLU métropolitain est en cours et entrera en vigueur en 2026. Cette procédure permettra de prendre en considération la double problématique de stationnement (gare et bus scolaire) dans le plan de zonage.

3 - Observations relatives aux modalités d'organisation de la procédure :

3a : Modalités d'organisation de l'enquête publique

Le pétitionnaire expose, lors de l'entretien avec le commissaire Enquêteur, plusieurs griefs relatifs à l'organisation de l'enquête publique qu'il consigne au registre.

Ces remarques concernent la faiblesse de l'information et l'absence de réunion publique pour exposer la nature des changements. Il considère que la durée de l'enquête publique est notoirement insuffisante.

=> L'enquête publique s'est déroulée sur 36 jours consécutifs. Il est précisé que, cette procédure de modification ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale, l'enquête publique aurait pu être réduite à 15 jours (article L.123-9 du code de l'environnement). Trois permanences ont par ailleurs eu lieu et de nombreux fondettois se sont déplacés.

**Document annexe n°2
Réponse de Tours
Métropole Val de Loire au
PV des observations**

La procédure d'enquête publique a fait l'objet d'une communication importante :

- 4 annonces dans les journaux légaux, les 27 septembre et 18 octobre 2023 dans la Nouvelle République et les 24 septembre et 15 octobre dans la Nouvelle République du Dimanche ;
- Annonce et mise en ligne du dossier sur le site internet www.fondettes.fr du 27 septembre au 16 novembre 2023 inclus,
- Annonce et mise en ligne du dossier sur le site internet www.tours-metropole.fr durant la même période,
- 13 affiches ont été installées dans l'ensemble du territoire et la police municipale en a attesté (cf document joint).

Le sujet de la modification a par ailleurs été présenté lors de deux commissions : le 28/11/2022 et le 19/09/2023.

3b : Contestation des objectifs de la procédure et absence de concertation préalable

Le pétitionnaire regrette que l'évolution du PLU ne fasse pas l'objet d'une révision. À la suite du fait que la modification n°4 avait pour effet la réduction de certains droits à construire, il regrette cependant, que celle-ci est conforme aux dispositions de l'article L 153-41 du Code de l'urbanisme relatif aux conditions de mise en œuvre d'une procédure de modification de droit de construire. Il souligne le fait que les modifications proposées ne sont pas neutres et induisent de nouvelles orientations d'usages importants des usages, impactent les paysages, modifient l'organisation de l'espace et par conséquent, affectent les orientations de l'aménagement du territoire de la commune notamment en évoquant un changement de zonage entre A et N.

Compte tenu de la complexité d'une démarche peu compréhensible, il regrette que la modification n°4 du PLU n'ait pas fait l'objet d'une ou plusieurs réunions publiques et que la procédure n'ait pas été ratifiée par le Conseil Municipal avant l'ouverture de l'enquête publique.

=> La révision générale d'un PLU communal sur le territoire de la Métropole entraîne l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (ou métropolitain, PLUm) qui a été prescrite le 28 février 2022. Les travaux d'élaboration de cette procédure sont en cours.

Dans l'attente de l'entrée en vigueur du futur PLUm, les plans locaux d'urbanisme communaux continuent de s'appliquer et peuvent évoluer par des procédures dites « légères » à condition que celles-ci ne modifient pas l'économie générale du PLU en vigueur et ne soient pas en contradiction avec les orientations générales de son PADD (projet d'aménagement et de développement durables). La procédure de modification, contrairement à une révision générale ou une révision allégée, ne fait pas l'objet d'un arrêt de projet par le Conseil métropolitain après avis du Conseil municipal. C'est pourquoi, le dossier de projet de modification, après avoir été exonéré d'évaluation environnementale par l'autorité environnementale (MRAe) a été notifié aux personnes publiques associées puis mis à l'enquête publique.

Par ailleurs l'objet de la modification est clairement indiqué dans le rapport de présentation de la modification du PLU. La réduction des droits à construire découle du PPRI qui est simplement repris dans le PLU. Il n'y a pas de réglementation nouvelle, mis à part pour les parcs des grandes propriétés que la ville souhaite conserver. Pour le reste, nous avons été vigilants à conforter les habitations ayant une existence juridique légale, au contraire à limiter les constructions qui n'ont pas lieu d'être dans la Varenne. Les activités existantes (économiques aux Rabatteries et pépinières) ne sont pas remises en cause.

Cette modification doit permettre de clarifier les usages des différentes zones en protégeant les zones vulnérables au risque inondation.

Concernant les règles de hauteur, la formulation sera revue pour clarifier la règle. La volonté de la commune est de limiter les hauteurs et la rédaction précédente était confuse et entraînait des projets

Document annexe n°2
Réponse de Tours
Métropole Val de Loire au
PV des observations

de constructions qui pouvaient ne pas être en accord avec le projet de chaque zone. Il n'y a par ailleurs pas de réduction des zones A et N.

Document annexe n°2
Réponse de Tours
Métropole Val de Loire au
PV des observations

4 - Demandes d'informations sur l'objet de la procédure :

4a : Consultation du dossier – impact sur la propriété

Le pétitionnaire souhaitait avoir des informations sur l'objet de la procédure et l'impact éventuel sur sa propriété.

4b : Consultation du dossier – projet d'hébergement touristique

Sa propriété étant située pour partie en limite de la zone PPRI, le pétitionnaire souhaitait connaître les conditions dans lesquelles il pouvait éventuellement développer un projet d'hébergement touristique léger sur les parcelles non couvertes par le PPRI.

=> L'objet de la procédure est indiqué dans le rapport de présentation mis à disposition dans le dossier d'enquête publique.

5 - Observations qui n'entrent pas dans le champ de l'enquête publique :

5a : demande de constructibilité – parcelle YA 81 – lieu-dit Vauliard

5b : demande de constructibilité – parcelles YL 185 et YL 170 – lieu-dit La Folie

5c : demande de constructibilité – BI 253, BI 254, BI 256, BI 258 – lieu-dit Bellevue

5d : vérification des conditions de constructibilité – parcelle BI 92 – rue du Cèdres

5e : demande de constructibilité – parcelles ZR 167 et ZR 170 – lieu-dit La Thibaudière

5f : demande de constructibilité – parcelle YI 0064 – lieu-dit Tréché, parcelle YI 71 – lieu-dit Grilles, parcelle YI 492 – lieu-dit La Morandière

5g : demande de constructibilité – parcelle YA 68 – rue Château Gaillard

5h : demande de constructibilité – parcelle YI 33 – lieu-dit Tréchet

5i : demande de constructibilité – parcelles YB 140, YB 142 – rue Léonard de Vinci et YB 451, YB 480 – rue de Guesnes

5j : demande de constructibilité – parcelle ZX 37 pour partie

5k : demande de constructibilité – parcelles YL 17 et YL 221 – voie reliant Fondettes à Saint Roch, et YL 47 – lieu-dit La Barre

La demande des pétitionnaires, qui implique un éventuel changement de zonage permettant l'ouverture à l'urbanisation de parcelles à ce jour situées en zones naturelles (zone N) ou agricoles (zone A), ne peut être instruite que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU.

Compte tenu des évolutions réglementaires et transferts de compétences intervenus depuis 2017, l'élaboration et la transformation des documents d'urbanisme sont des procédures désormais pilotées et instruites par la Métropole (Tours Métropole Val de Loire) qui se substitue ainsi à la Commune de Fondettes.

Pour l'information des pétitionnaires, Tour Métropole Val de Loire a engagé en 2022 une procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUm) qui, à termes, couvrira le territoire des 22 communes composant la Métropole. C'est dans le cadre des différentes étapes de cette procédure à venir (réunions publiques d'information, concertation préalable et enquête publique) qu'ils sont invités à renouveler et à suivre l'évolution de leur demande auprès de Tours Métropole Val de Loire.

=> Ces demandes de constructibilité ne sont pas du ressort de cette modification. Toutefois ces demandes pourraient être examinées dans le cadre de l'élaboration du PLUm métropolitain. Toute observation ou demande d'évolution peut être formulée dans le cadre de la concertation préalable de cette procédure en écrivant à l'adresse mail dédiée : plum@tours-metropole.fr

5I : demande de raccordement au réseau d'assainissement collectif

La demande concerne deux logements situés au 15 et au 17 de la rue de Mazère

Question complémentaire du commissaire enquêteur :

Afin de répondre à la demande d'informations mentionnée dans le courrier des pétitionnaires, vous voudrez bien m'indiquer la date d'approbation du zonage d'assainissement collectif et m'indiquer si l'élaboration d'un nouveau zonage d'assainissement à l'échelle de la métropole est associée à la procédure du PLUm en cours d'instruction.

=> Le zonage d'assainissement des eaux usées en vigueur a été approuvé par la Métropole, après enquête publique, le 9 octobre 2013.

Il existe également un règlement du service public d'assainissement collectif des eaux usées qui pourra être annexé au plan local d'urbanisme métropolitain en cours d'élaboration.

En complément des observations recueillies au cours de l'enquête, il a été relevé avant l'ouverture de celle-ci, plusieurs anomalies dans le dossier mis à disposition du public, anomalies qu'il convient, le cas échéant, de rectifier avant approbation du document final actant la modification n°4 du PLU. Ces anomalies sont identifiées dans le tableau de la page suivante.

Anomalies relevées lors de l'examen initial du dossier

Document annexe n°2
Réponse de Tours
Métropole Val de Loire au
PV des observations

<i>Pièce du dossier concernée</i>	<i>Nature de l'anomalie relevée</i>
Rapport de présentation	Le rapport de présentation fait référence au fait que les dispositions du PPRI modifié sont désormais consultables dans les annexes du PLU (annexe 5.8). Par contre, dans les différentes étapes marquant l'évolution du PLU on ne trouve pas trace de l'introduction du PPRI révisé en lieu et place du PPRI en vigueur en 2015 au moment de l'adoption du PLU. => Le PPRI a été annexé au PLU dans le cadre de la mise à jour n°2 du 19/12/2016.
Rapport de présentation	Le tableau des surfaces page 57 ne comporte pas d'indication pour la zone Njs (nouvelle zone créée par la modification n°4). Il en est de même pour la réorganisation de la zone N (suppression secteur Ni et réorganisation du secteur Nk.) L'emprise des nouvelles zones ainsi créées (Nj, Njs, Nh, Ne, Np et Na doit faire l'objet d'une estimation dans le tableau des surfaces actualisé. => Le tableau avait été simplifié pour plus de clarté. Si c'est nécessaire, les différents secteurs pourront être indiqués.
Documents graphiques	L'identification du secteur Njs est absente de la légende des plans de zonage. => Sera corrigé
Documents graphiques	La liste des emplacements réservés portés en légende des documents graphiques porte la suppression des emplacements réservés 45 (voirie de 5 mètres d'emprise) et 47 (Espace public Belvédère), sans justification dans la procédure de modification n°4. => Ces emplacements réservés n'ont pas été supprimés par la modification n°4 : l'emplacement réservé 45 a été supprimé par

	la modification n°1 et le 47 par la modification n°2. On les laisse dans la liste « barrés » pour mémoire.
Documents graphiques	<p>Les documents graphiques indiquent une liste des périmètres de localisation de projets et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts à créer ou à modifier en référence à l'article L 123-2c du Code de l'Urbanisme. Cet article a été abrogé par l'ordonnance 2015-1174 du 23 septembre 2015 (article 12).</p> <p>La disposition réglementaire à appliquer semble désormais relever de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. Peut-être faut-il profiter de la modification n°4 pour confirmer les dispositions définies lors du vote du document initial en 2015 sur des bases réglementaires actualisées.</p> <p>=> C'est l'ensemble du code de l'urbanisme qui a été recodifié après l'approbation du PLU de Fondettes, c'est pourquoi les numéros des articles ne sont pas modifiés. En l'occurrence il s'agit de servitudes de localisation et non d'une protection au titre du L123-1-5 7°.</p>
Règlement d'urbanisme	<p>La disposition de portée générale relative aux mouvements de sol est reportée pour la zone UV au sous chapitre 2 volumétrie alors qu'elle doit figurer au sous chapitre 1 adaptation au sol (page 78), idem pour 1AU (page 120).</p> <p>=> Sera corrigé</p>
Règlement d'urbanisme	<p>Les dispositions introduites à l'article 7 (définition de la hauteur de référence) ne sont pas reportées pour les zones 2AU.</p> <p>Explication spécifique ou oubli ?</p> <p>=> La zone 2AU a été faite pour un projet spécifique connu, celui de la Perrée.</p>
Règlement d'urbanisme	<p>Il existe un risque d'ambiguïté dans la nouvelle rédaction de l'article 10 pour les zones UD et A: « R+1 à savoir un rez de chaussée avec un comble ou deux étages avec un toit terrasse ».</p> <p>La rédaction peut laisser supposer que sont autorisées sur ces zones des constructions comprenant un rez-de-chaussée + 2 étages avec un toit terrasse, soit en fait du R+2.</p> <p>=> La rédaction sera revue pour être plus claire</p>

Documents annexés :

- Liste des panneaux d'affichage,
- Attestation d'affichage de la Ville de Fondettes et de Tours Métropole Val de Loire,
- Extrait des commissions communales des 28 novembre 2022 et 19 septembre 2023,
- Tableau des stationnements,
- Localisation des arbres remarquables à protéger sur le domaine public ou privé de la commune.

Document annexe n°2
Réponse de Tours Métropole Val de Loire au PV des observations

LISTE DES PANNEAUX D'AFFICHAGE POUR LA MODIFICATION N°4
AFFICHAGE AU PLUS TARD LE 27 septembre 2023

1	Quai des Bateliers coté Luynes
2	Carrefour de Mareuil
3	Angle de la rue du Paradis et Quai des Bateliers
4	Bas de la rue Jean Inglessi (parking INSPE)
5	Parking de la gare
6	Rond point avenue de Gaulle et route de Saint Roch (boulangerie la Talmeunière)
7	Parking arboretum
8	Carrefour zone artisanale (rue E Branly, Plantin, Curie)
9	La piscine
10	La mairie
11	L'église Saint Symphorien
12	Le jardin botanique- parking Morandière
13	Angle rue des Malabris et route de Saint Roch



Thierry RUFLET
Chef de la Police Municipale Municipale

Madame la Directrice des Services Techniques
de Fondettes
37230 FONDETTES

Fondettes, le 29 novembre 2023

Objet : Attestation d'affichage public.

Je soussigné, Thierry RUFLET, Chef de Service de Police Municipale de FONDETTES, atteste que l'affichage de l'information de la modification n°4 du PLU aux 13 emplacements prévus sur la commune de Fondettes a bien été effectué dans les formes réglementaires et conformément affiché sur les lieux prévus selon le plan.

Les dates de contrôle de l'affichage, par le service de la police sont les suivantes :
- 27/09/23, 05/10/23, 13/10/23, 19/10/23, 31/10/23, 08/11/23 et le 16/11/2023.

En foi de quoi la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

Le Chef de Service de Police Municipale
Thierry RUFLET



Direction de la Police Municipale
☎ 02 47 88 11 00
Courriel :
police municipale@fondettes.fr
Réf/courrier : PM/2023



Hôtel de ville
35 rue Eugène Guéin - CS 60018 - 37230 Fondettes
☎ 02 47 88 11 11 / Fax : 02 47 42 29 82 / Courriel : mairie@fondettes.fr
www.fondettes.fr

Document annexe n°2
Réponse de Tours
Métropole Val de Loire au
PV des observations



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussignée, Caroline BLEHAUT, Responsable des Moyens Généraux de Tours Métropole Val de Loire, certifie que l'avis d'enquête publique portant sur :

La modification n°4 du PLU de Fondettes

Fait l'objet d'un affichage **du 26 septembre au 16 novembre 2023**, sur les panneaux prévus à cet effet situés, 60 avenue Marcel Dassault – 37 206 Tours, siège de l'EPCI.

Fait à Tours le **26 SEP. 2023**

La Responsable des Moyens Généraux,


Caroline BLEHAUT 

**Document annexe n°2
Réponse de Tours
Métropole Val de Loire au
PV des observations**

3 – Modification du PLU n°4 pour la mise en compatibilité du PLU avec le PPRI et modifications diverses

La ville de Fondettes souhaite engager une procédure de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme qui portera sur la modification d'une série de dispositions et sur la mise en compatibilité du PLU avec le Plan de Prévention des Risques d'Inondations adopté le 18 juillet 2016.

La modification de ces dispositions consistera :

- en la rectification d'erreurs matérielles portant sur la correction d'étiquettes sur le plan de zonage,
- l'absence de numéros de périmètres de localisation,
- l'absence de zooms pour les emplacements réservés.

Quelques règles seront amendées dont celles du stationnement dans le secteur UCe, du festonnage pour les clôtures en zone UA, et des définitions seront apportées quant à l'autorisation des nouveaux pylônes pour antennes relais, l'adaptation au sol, la hauteur de référence pour le calcul des reculs....

Le Plan de Prévention des Risques Val de Tours – Val de Luynes (PPRI), visé et intégré dans le PLU de Fondettes a fait l'objet d'une nouvelle approbation. Aussi, il est nécessaire de supprimer les anciennes dispositions et de mettre à jour le PLU.

Cette modification n°4 du PLU permettra d'assurer à tous une meilleure lecture des dispositions de celui-ci.

Le dossier de modification sera d'abord adressé à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en début d'année 2023 pour savoir si elle doit faire l'objet d'une évaluation environnementale (délai de deux mois). Il sera ensuite soumise à l'avis des personnes publiques associées (délai de trois mois). Il fera, enfin, l'objet d'une enquête publique pendant deux mois avant d'être approuvée en conseil métropolitain au second semestre 2023.

Madame Corinne LAFLEURE précise que cette modification n°4 du PLU a simplement vocation à faciliter le travail des instructeurs, en corrigeant des erreurs matérielles et en précisant certaines règles.

Elle donne en exemple les problématiques liées aux panneaux solaires encastrés (obligatoires dans le PLU), et qui ne correspondent plus aux technologies actuelles (problème d'étanchéité des toitures). Elle évoque aussi l'acceptation du festonnage en zone Ua (occultant en zone patrimoniale).

La Commission prend acte de ces informations.

Commission Projets Urbains et Bâtiments Communaux du 28 novembre 2022 – page 3

**Document annexe n°2
Réponse de Tours
Métropole Val de Loire au
PV des observations**



COMMISSION PROJETS URBAINS ET BÂTIMENTS COMMUNAUX

NOTE DE SYNTHÈSE DE LA SÉANCE DU 19 SEPTEMBRE 2023

19 H

Salle du Conseil Municipal

AMÉNAGEMENT URBAIN

Rapporteur : Madame Corinne LAFLEURE,
Adjointe au Maire en charge de l'aménagement urbain

1 – Modification du PLU de Fondettes et mise en compatibilité du PLU avec le PPRI

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 qui sont souhaitées par la commune afin de mettre en œuvre sa politique d'aménagement.

Le PLU de Fondettes a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en 2013, puis le 30 juin 2015 sans modification suite à un jugement du tribunal administratif.

Depuis, il a été modifié à trois reprises :

- par délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2016 ;
- par délibération du Conseil Métropolitain du 25 septembre 2017 ;
- par délibération du Conseil Métropolitain du 4 avril 2023.

La déclaration de projet n°1, emportant mise en compatibilité du PLU, a également été approuvée par le Conseil Métropolitain en date du 27 mai 2021.

La présente modification regroupe trois catégories d'évolutions devenues nécessaires après plusieurs années d'application du PLU. Il s'agit de :

- la mise en concordance du PLU et du PPRI ;
- la correction d'erreurs matérielles sur le plan de zonage ;
- l'adaptation d'une série de dispositions réglementaires.

Ces évolutions du document d'urbanisme ne font pas l'objet d'une révision (L153-31 du Code de l'Urbanisme) mais d'une procédure de modification car elles ne consistent pas à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

Commission Projets Urbains et Bâtiments Communaux du 19 septembre 2023 – page 1

Document annexe n°2
Réponse de Tours
Métropole Val de Loire au
PV des observations

- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Cette modification fera l'objet d'une enquête publique car elle diminue des droits à construire (art. L153-41 du code de l'urbanisme).

Du fait de ses faibles impacts sur l'environnement, elle ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale.

La commission est appelée à donner son avis sur ce projet.

Tableau des stationnements :

	Parking	PMR	Charge élec	appuis vélo	Zone durée limitée
Parking de la Halle+sanitaires					
Rue de la république	141	7	2	18	2
Rue de la république Morandière/RP Maryse Bastié	16				
Aubrière	3	1			
Rue de la Bruzette	5				
Grand Aireau	12				
Boulevard Gustave Marchand	41	2		5	2
Parking de la Poste	13	1			2
Avenue de Rochebise	6				
Chanoine Carloti haut	6				
Chanoine Carloti/Auguste Renoir	37				
Avenue Raoul de Saussay	10	2			23
Place des anciens combattants		1			13
	290	16	2	23	42
Cimetière	28	2			

Document annexe n°2
Réponse de Tours
Métropole Val de Loire au
PV des observations

Document annexe n°2
Réponse de Tours
Métropole Val de Loire au
PV des observations

15 av honoré de Balzac - Chêne



BP 157 - Chêne



Document annexe n°2
Réponse de Tours
Métropole Val de Loire au
PV des observations

CL 490 - Cèdre de l'Atlantique



CM 02 - Chêne Liège



Document annexe n°2
Réponse de Tours
Métropole Val de Loire au
PV des observations

Jardin Botanique - Sequoia Géant



24/11/2023

1:865



Jardin Botanique - Cèdre du Liban

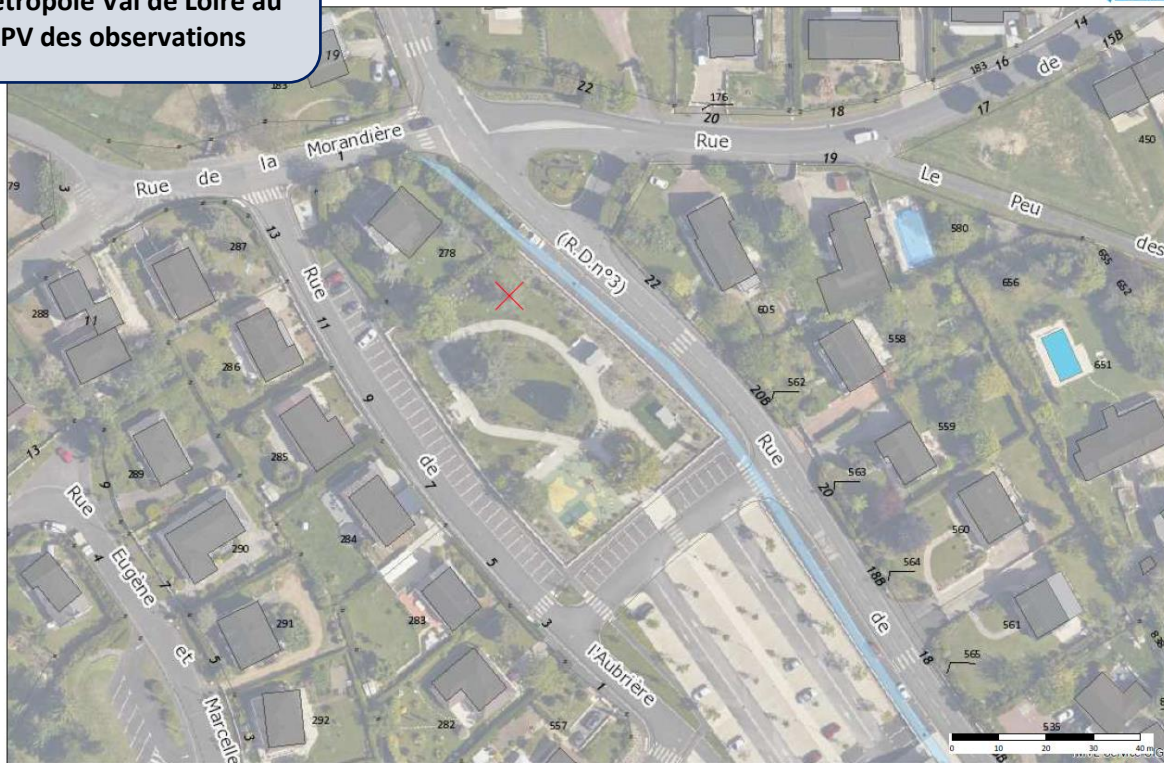


24/11/2023

1:865

Document annexe n°2
Réponse de Tours
Métropole Val de Loire au
PV des observations

Jardin Botanique - Cèdre de l'Atlantique

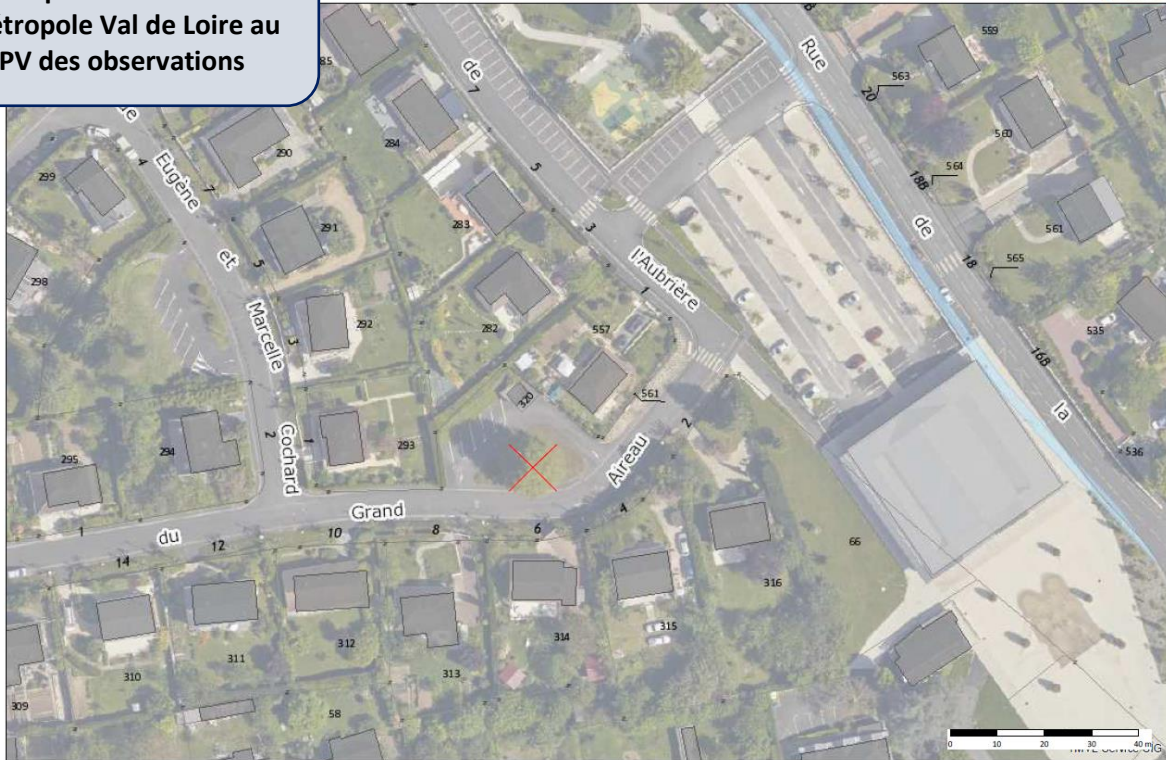


Jardin Botanique - Cèdre de l'Himalaya



Document annexe n°2
Réponse de Tours
Métropole Val de Loire au
PV des observations

Rue du Grand Aireau - Cèdre de l'Himalaya



24/11/2023

1:865



YD 93 - Peuplier noir



24/11/2023

1:1 030



Rue de Chatigny - Voûte d'arbres



Document annexe n°2
Réponse de Tours
Métropole Val de Loire au
PV des observations