



Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU n°1



Vu pour être annexé à la délibération métropolitaine du 27 mai 2021 :

Pour le Président
Le Vice-Président délégué,


Christian GATARD.

Rapport de présentation

1.1. La synthèse de l'état initial des lieux et l'explication des orientations de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU



SOMMAIRE

Introduction.....	1
1ère partie - La synthèse de l'état des lieux.....	3
1. Présentation du site de projet et de son contexte.....	5
1.1 Le Vallon des Guillets, un territoire à enjeux	5
1.2 Synthèse de l'état initial de l'environnement et des enjeux du site de projet	7
1.3 Synthèse du diagnostic et des enjeux du site de projet.....	12
2 ^{ème} partie - La présentation du projet et de son contexte.....	15
1. Le projet global.....	17
2. L'opération résidentielle	22
2.1 Le programme	22
2.2 L'organisation spatiale et le parti architectural.....	23
2.3 La réhabilitation de la ferme de la Perrée.....	29
2.4 La prise en compte de la pollution du site	33
2.5 Les raisons du choix de la présente version du projet	34
2.6 Les motifs et considérations qui justifient l'intérêt général.....	36
3 ^{ème} partie - L'articulation avec les autres plans et programmes.....	39
1. Schéma de cohérence territoriale (SCOT) de l'agglomération tourangelle	41
2. Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Centre-Val de Loire	42
3. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)	44
4. Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).....	45
5. Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI).....	45
6. Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)	46
7. Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)	46
4 ^{ème} partie - La présentation de la mise en compatibilité du PLU.....	47
1. La mise en compatibilité du PADD	49
2. La mise en compatibilité de l'OAP du Vallon des Guillets	49
3. La mise en compatibilité du règlement.....	50
3.1 La mise en compatibilité des plans de zonage	50
3.2 La mise en compatibilité du règlement écrit de la zone UE.....	51
3.3 La zone 2AU	52
3.4 Le tableau des superficies des zones.....	54

Introduction

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

Le PLU de Fondettes a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 30 juin 2015. Depuis, il a été modifié à deux reprises :

- délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2016 ;
- délibération du Conseil Métropolitain du 25 septembre 2017.

La ferme de la Perrée est une ancienne exploitation agricole qui a pendant un certain temps accueilli le centre technique municipal aujourd'hui installé dans la zone d'activités de la Haute Limougière. La ferme et ses abords sont situés dans le Vallon des Guillets, dans sa partie Nord définie comme le vallon "urbain" dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation du PLU en complément de la partie Sud définie comme "paisible". Un corridor écologique identifié par le SCoT de l'agglomération emprunte ce vallon. "Urbain" ou "paisible", le Vallon des Guillets est une entité spécifique au sein du territoire urbain de Fondettes qui fait pénétrer la nature au cœur de la ville.

L'aménagement envisagé sur ce site prévoit trois opérations complémentaires :

- en bordure de l'avenue du Général De Gaulle, un arboretum et son parc de stationnements ;
- l'aménagement du chemin Alcuin et de ses abords de manière à assurer une continuité écologique ;
- une opération résidentielle autour de la réhabilitation des bâtiments de la ferme de la Perrée.

L'aménagement d'un espace résidentiel n'avait pas été retenu par le PLU qui prévoyait pour ce site, outre la mise en valeur de son caractère patrimonial, des équipements. Or la complémentarité des trois opérations participe à la mise en valeur du Vallon des Guillets tant dans ses caractéristiques urbaines que naturelles.

Il est donc nécessaire de compléter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et d'ouvrir le règlement afin d'autoriser sur le site de la Perrée une opération de logements dont les caractéristiques soient cohérentes avec le projet d'ensemble du Vallon.

De par le renforcement du corridor écologique en complémentarité avec les autres éléments de l'aménagement et la réhabilitation et la mise en valeur de la ferme de la Perrée, le projet participe à la mise en œuvre du projet du Vallon des Guillets. Il prend aussi en compte de la recherche d'une mixité sociale et la diversité des logements. C'est pourquoi, ce projet présente un intérêt général pour la commune.

L'article L153-54 du code de l'urbanisme précise que dans ce cas le projet fait l'objet d'une déclaration de projet et que le PLU peut être mis en compatibilité.

C'est l'objet du présent dossier.

La commune de Fondettes étant concernée par les sites Natura 2000 de la Loire, la déclaration de projet valant mise en compatibilité fait l'objet d'une évaluation environnementale.

1ère partie - La synthèse de l'état des lieux

1. Présentation du site de projet et de son contexte

Le site de la Perrée appartient au Vallon des Guillets. Celui-ci s'étire du plateau agricole Nord au parc agricole en belvédère sur le Val de Loire. Dans le POS, cet espace, exutoire des eaux pluviales, était un espace non affecté conservé en tant que "coulée verte". Préservé au fil des années, ce vallon est devenu le support d'un corridor écologique identifié par le SCoT de l'agglomération tourangelle.

1.1 Le Vallon des Guillets, un territoire à enjeux

Aujourd'hui, le Vallon des Guillets présente trois enjeux importants pour territoire communal :

- un enjeu urbain ;
- un enjeu écologique ;
- un enjeu patrimonial.

► Un enjeu urbain de structuration de la ville

Le vallon des Guillets traverse la ville du Nord au Sud. Il sépare aujourd'hui les quartiers Est à dominante pavillonnaire de la "ville jardin", des quartiers centraux et péricentraux.

Dans le PLU, le choix a été posé de s'appuyer sur les caractéristiques du vallon des Guillets pour les faire participer à la structuration de la ville.

Que son caractère soit naturel dans sa partie Sud ou patrimonial sur le site de la Perrée, il constitue un espace différent au sein d'une ville où les repères manquent. Traversant l'avenue du Général De Gaulle, il sera amené à en devenir une séquence identifiable.

Des cheminements dédiés aux circulations douces et l'aménagement d'un centre d'intérêt communal à la Perrée doivent donner à cet espace un rôle fédérateur entre les quartiers Est et le centre-ville.

D'autre part, l'intégration de la nature dans la vie quotidienne des habitants nécessite à la fois la préservation mais aussi l'appropriation de cet environnement par les habitants. Une manière privilégiée de favoriser cette conscience est de faire percoler la nature dans les quartiers, de favoriser sa fréquentation respectueuse, de développer les cheminements de découvertes, de donner à voir, finalement de mettre en réseau la nature "à la campagne" et la nature "en ville".

► Un enjeu écologique de confortement d'un corridor écologique

À l'échelle du SCoT, le Vallon des Guillets est un élément structurant du corridor écologique qui relie les noyaux de biodiversité du plateau et ceux de la Loire.

Cependant, si dans la partie Sud du vallon la continuité écologique est assurée par une diversité de milieux naturels, son effectivité est beaucoup plus fragile au Nord de l'avenue du Général De Gaulle.

En effet, le corridor traverse dans sa portion Nord, un milieu urbain entre quartiers d'habitat et pôle économique. Son parcours est perturbé par l'implantation d'un établissement de l'entreprise INVACARE. Le site de la Perrée constitue un milieu relativement pauvre et fragilisé de par son occupation récente par les services techniques municipaux. En effet, les analyses de sols réalisées dans le cadre de l'opération résidentielle projetée ont montré de nombreux points de pollution qui obèrent la qualité du site.

Ainsi, cette continuité écologique présente des enjeux de préservation et/ou de restauration selon ses différentes séquences.

► **Un enjeu patrimonial, un espace patrimonial à réhabiliter**

Le site de la Perrée est occupé depuis plusieurs siècles par une ferme qui présente un certain intérêt architectural et constitue l'un des éléments identitaires dans l'espace urbain et en particulier le long de l'avenue du Général De Gaulle.

Une étude menée, à la demande de la commune, par le CAUE confirme tout l'intérêt patrimonial de la ferme. Elle expose un certain nombre de préconisations élaborées avec l'Architecte des Bâtiments de France. Le bâti des XVIème et XIXème siècles doit être préservé, restauré y compris les murs de clôture de manière à préserver la lecture de la destination originelle de ces constructions.

Aujourd'hui cet espace est à l'abandon après le départ des services techniques qui y ont laissé des constructions et installations.

L'enjeu est la pérennité de ce témoin du passé rural de Fondettes, sa mise en valeur ainsi que recherche de nouveaux usages pour qu'il reste vivant.

1.2 Synthèse de l'état initial de l'environnement et des enjeux du site de projet

Thème		Rappel de l'état initial de l'environnement	Perspectives d'évolution (fil de l'eau)	Enjeux	Hierarchisation des enjeux
Le cadre physique	Climat	Un climat tempéré océanique doux avec des vents dominants de secteur Sud-Ouest et une pluviométrie homogène Un contexte de réchauffement climatique	La poursuite du réchauffement climatique	L'adaptation au réchauffement climatique et à ses effets corollaires La participation à la lutte contre le réchauffement climatique	Fort au regard des évolutions à venir Faible au regard de la taille de l'opération
	Topographie	Un site en tête du vallon des Guillets Une topographie interne peu marquée avec une pente de 2 à 2,5% orientée du Nord/Est au Sud/Ouest	Aucune	Le respect de la topographie La gestion des eaux de pluies	Faible
	Géologie	Contexte du Sud-Ouest du bassin sédimentaire de Paris. Deux formations affleurent au niveau du site : les limons des plateaux et les sables et graviers continentaux post-Helvétien	Aucune	Pas d'enjeu significatif	Faible
	Hydrologie (les nappes souterraines)	Présence d'éléments limités de pollution dans les eaux souterraines non liée au site lui-même Aucun périmètre de protection de captage d'alimentation en eau potable n'impacte le site	Aucune	Pas d'enjeu significatif	Faible
	Hydrographie	Des écoulements diffus qui tendent à rejoindre le fossé à l'origine du vallon des Guillets situé en limite Ouest du site. La destination finale en est la Loire au niveau de Port-Vallières.	Lessivage d'un sol pollué	La qualité des eaux de ruissellement	Moyen
	Zones humides	Pas de zones humides sur le site ni à proximité.	Aucune	Pas d'enjeu significatif	Faible

Rapport de présentation - La synthèse de l'état initial des lieux et l'explication des orientations de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

Thème		Rappel de l'état initial de l'environnement	Perspectives d'évolution (fil de l'eau)	Enjeux	Hierarchisation des enjeux
Le cadre biologique	Natura 2000	Deux sites Natura 2000 situés dans la vallée de la Loire à 2 km au débouché du vallon des Guillets	Lessivage d'un site pollué	La qualité des eaux de ruissellement	Faible du fait de l'éloignement
	Autres zonages relatifs aux milieux d'intérêt écologique	Pas d'espace identifié pour leur richesse environnemental ni sur le site ni à proximité	Aucune	Pas d'enjeu significatif	Faible
	Occupation du sol et végétation (habitats, flore et faune) du site	<p>Les potentialités d'accueil pour la faune apparaissent limitées sur le site :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des milieux communs ; - des milieux marqués par la présence de l'homme (bâtis, zones rudérales et cultures) ; - une infrastructure routière bordant le site. <p>Les espèces animales fréquentant le site de projet restent globalement communes et sans intérêt écologique particulier (malgré les statuts de protection de certaines espèces, notamment des oiseaux).</p>	Enrichissement du site : enrichissement et appauvrissement de la biodiversité selon les espèces	La biodiversité et en particulier la biodiversité en ville	Moyen
	Continuités écologiques	Malgré son peu d'intérêt en termes de biodiversité ce site est un élément d'un corridor écologique identifié par le SCoT de l'agglomération tourangelle entre la Loire et les boisements du Nord de la commune. Ce corridor écologique emprunte le vallon des Guillets.	Enrichissement : maintien d'une continuité écologique	L'efficience et la pérennité de la continuité écologique	Très fort

Rapport de présentation - La synthèse de l'état initial des lieux et l'explication des orientations de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

Thème		Rappel de l'état initial de l'environnement	Perspectives d'évolution (fil de l'eau)	Enjeux	Hierarchisation des enjeux
Les caractéristiques de l'espace urbain	L'espace urbain	Un élément (fermes et vallon non bâti) repère dans le déroulé de l'avenue du Général De Gaulle.	Disparition d'un repère dans la ville, dans le déroulé de l'avenue du Général De Gaulle	La lecture de la ville à partir de l'avenue du Général De Gaulle : la traversée d'un "parc" inséré dans le tissu urbain	Très fort
	Patrimoine	Une ferme désaffectée, témoin du passé rural de la commune au sein de l'espace urbain. Le périmètre de protection du manoir des Hamardières qui couvre le vallon des Guillets jusqu'au Sud de l'avenue du Général De Gaulle.	Ruine des bâtiments qui a commencé	L'existence de ce témoin du patrimoine rural La qualité de la réhabilitation	Très fort
	La consommation d'espace	Un contexte communal de consommation foncière résidentielle majoritairement en renouvellement ces dernières années. Une friche des anciens services techniques de la ville de Fondettes : bâtiments ruraux en mauvais état, hangars, espaces de stationnements, de dépôts, serres délaissées, ancien espaces de plantations ... Une partie du site enclavé dans l'espace urbain est cultivée par le lycée agricole	Détérioration du site Poursuite de l'exploitation agricole compromise par la réalisation de l'arboretum (réduction de la superficie)	La restauration du site pour de nouveaux usages	Très fort
	Paysages	Un site situé dans la zone tampon du périmètre du site classé au titre du patrimoine mondial de l'UNESCO.	À long terme fermeture du paysage par enrichissement	La perception du vallon des Guillets : la nature irrigue la ville La mise en valeur de la ferme de la Perrée	Très fort

Rapport de présentation - La synthèse de l'état initial des lieux et l'explication des orientations de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

Thème		Rappel de l'état initial de l'environnement	Perspectives d'évolution (fil de l'eau)	Enjeux	Hierarchisation des enjeux
Le cadre de vie et la sécurité des habitants	Sites et sols susceptibles d'être pollués	Site et sol susceptibles d'être pollués : présence de l'entreprise Invacare (activité de fonderie, travail et traitement des métaux, dépôt de gaz), voisine du site Les études menées en amont du projet ont mis en évidence la présence de divers polluants en plusieurs endroits du site de projet	Diffusion / pérennité de la pollution	La qualité des sols du site, leur capacité à recevoir de nouvelles occupations La santé des occupants La qualité des eaux de ruissellement	Très fort
	Qualité de l'air	Principale source de pollution de l'air : la présence de l'avenue du Général De Gaulle mais un contexte ouvert favorable à la dispersion des polluants Une qualité de l'air globalement bonne	Aucune	La santé des futurs habitants	faible
	Nuisances sonores	Pas de nuisance sonore significative	Aucune	La santé des futurs habitants	faible
	Risques de mouvements de terrain	Risque sismique faible Risque lié à la présence d'argile fort Aucun risque de mouvement de terrain lié à des éboulements ou à la présence de cavités	Aucune	La sécurité des habitants et des biens	Moyen du fait de la présence d'argile
	Risques d'inondation	Pas de zone inondable sur le site, ni à proximité Pas de risque de remontée de nappe	Aucune	La sécurité des habitants et des biens	faible
	Risques technologiques	Pas de risque lié au transport des matières dangereuses à proximité Pas d'ICPE à moins de 300 m (ZA de la Haute Limougière)	Aucune	La sécurité des habitants et des biens	faible

Rapport de présentation - La synthèse de l'état initial des lieux et l'explication des orientations de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

Thème		Rappel de l'état initial de l'environnement	Perspectives d'évolution (fil de l'eau)	Enjeux	Hiérarchisation des enjeux
Le cycle de l'eau	L'alimentation en eau potable	<p>Une eau potable de bonne qualité bactériologique, et en moyenne, de qualité physico-chimique conforme aux exigences réglementaires.</p> <p>Une capacité de production permettant d'alimenter de nouvelles constructions</p>	Aucune	<p>L'alimentation en eau potable des futurs habitants et activités développées sur le site (crèche, piscine)</p> <p>L'économie de la ressource</p>	<p>Faible au regard de la taille de l'opération</p> <p>Moyen au regard de la nécessité d'économie</p>
	L'assainissement des eaux usées	Les eaux usées de ce secteur seront acheminées vers la station d'épuration métropolitaine de la Grange David sur la commune de La Riche	Aucune	<p>La qualité des eaux des milieux récepteurs</p> <p>La santé des habitants</p>	Faible
	La gestion des eaux pluviales	<p>Hydrographie : Des écoulements diffus qui tendent à rejoindre le fossé à l'origine du vallon des Guillets situé en limite Ouest du site. La destination finale en est la Loire au niveau de Port-Vallières.</p> <p>Un schéma directeur des eaux pluviales qui réglemente la gestion des eaux pluviales sur le terrain.</p>	Lessivage d'un sol pollué	<p>La qualité des eaux des milieux récepteurs</p> <p>La perméabilité des sols</p> <p>La sécurité des habitants et des biens</p>	moyen
Le potentiel énergétique	/	<p>Site exclu de l'éolien</p> <p>Potentiel solaire modéré</p> <p>Site éligible à la géothermie de Minime Importance.</p>	Aucune	La place des énergies renouvelables	Moyen
Les ordures ménagères	/	Une compétence de la Métropole	Aucune	Pas d'enjeu notable	Faible

1.3 Synthèse du diagnostic et des enjeux du site de projet

Thème		Diagnostic : le contexte communal	Perspectives d'évolution (fil de l'eau)	Enjeux pour le site (dans son ensemble)	Hierarchisation des enjeux
Le parc de logements et la population	La population	<p>En nombre d'habitants, Fondettes est une commune urbaine : près de 10 500 habitants en 2015</p> <p>Mais avec les caractéristiques d'une population de commune périurbaine :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une population familiale - un vieillissement qui se traduit par une croissance des retraités - une sous-représentation des jeunes adultes <p>C'est aussi une population aisée avec un revenu moyen nettement supérieur à celui de l'ensemble de la Métropole</p>	Une croissance démographique qui ralentit	En cas d'opération résidentielle, la participation à l'offre de logements et à sa diversité	Fort
	Le parc de logements	<p>Un parc de logements à dominante pavillonnaire (87% de logements individuels)</p> <p>Mais en cours de diversification : plus de la moitié des logements construits entre 2008 et 2016 sont des logements collectifs</p> <p>Un rythme de construction inférieur aux objectifs du PLH.</p> <p>Une part de logements locatifs sociaux qui s'accroît mais reste insuffisante au regard des obligations de la commune (12,12% au 1^{er} janvier 2018)</p>	<p>Une diversification du parc qui se poursuit avec des opérations en centre-ville</p> <p>Un rattrapage des obligations en termes de logements locatifs sociaux difficile à atteindre</p>		

Rapport de présentation - La synthèse de l'état initial des lieux et l'explication des orientations de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

Thème		Diagnostic : le contexte communal	Perspectives d'évolution (fil de l'eau)	Enjeux pour le site (dans son ensemble)	Hierarchisation des enjeux
L'activité économique	Les emplois	<p>Une commune résidentielle : un nombre d'emplois (3 329 en 2015) qui diminue et un nombre d'actifs (4 354 en 2015) qui évolue peu.</p> <p>Une économie dominée par le secteur des commerces, transports et services divers (44% des emplois) mais un secteur industriel non négligeable (15% des emplois).</p> <p>Un des principaux établissements industriels est celui d'INVACARE situé dans le vallon des Guillets au Nord du site de projet</p>	Du foncier à vocation économique mobilisable	Pas d'enjeu de développement économique notable	Faible
	L'agriculture	<p>L'agriculture est une fonction importante. Elle met en valeur près du tiers du territoire communal</p> <p>Une majorité de grandes cultures</p> <p>Présence d'un acteur spécifique : le lycée agricole qui met en valeur une partie du site de projet (bail précaire).</p>	<p>Une activité agricole qui est soumise à la pression urbaine</p> <p>Une diminution du terrain agricole sur le site par la création de l'arboretum</p>	Les besoins fonciers du lycée agricole	Moyen

Rapport de présentation - La synthèse de l'état initial des lieux et l'explication des orientations de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

Thème		Diagnostic : le contexte communal	Perspectives d'évolution (fil de l'eau)	Enjeux pour le site (dans son ensemble)	Hierarchisation des enjeux
Les services et les déplacements	Les commerces	<p>Une activité commerciale de proximité qui évolue peu : une quarantaine de petits commerces en 2017</p> <p>Une grande surface alimentaire</p> <p>Un marché dans le centre historique</p>	Une certaine stabilité	<p>Pas d'enjeu commercial sur ce site</p> <p>Proximité des commerces du centre-ville</p>	Faible
	Les équipements publics	<p>Des équipements publics support de centralité</p> <p>Des établissements de formation de niveau supra communal</p> <p>Le centre technique municipal qui occupait le site de la Perrée est installé dans la zone d'activités de la Haute Limougière</p>	Un centre aquatique en construction	Les fonctions collectives et d'animation de cet espace central	Moyen
	Les transports et les déplacements	<p>Une commune bien raccordée au centre de l'agglomération</p> <p>Un espace urbain très étendu avec des distances importantes</p> <p>Un réseau de desserte comprenant de nombreuses impasses.</p> <p>Un site intégré dans les circulations douces de la commune et desservi par les transports en commun</p>	<p>Une nouvelle hiérarchisation des voies à construire avec comme axes structurants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Avenue du Général De Gaulle / rue Eugène Gouin / avenue Raoul du Saussay - Rue Alfred de Musset / avenue Jean-Jaurès 	<p>Son ouverture sur la ville</p> <p>Sa participation à la diversification des cheminements</p>	Fort

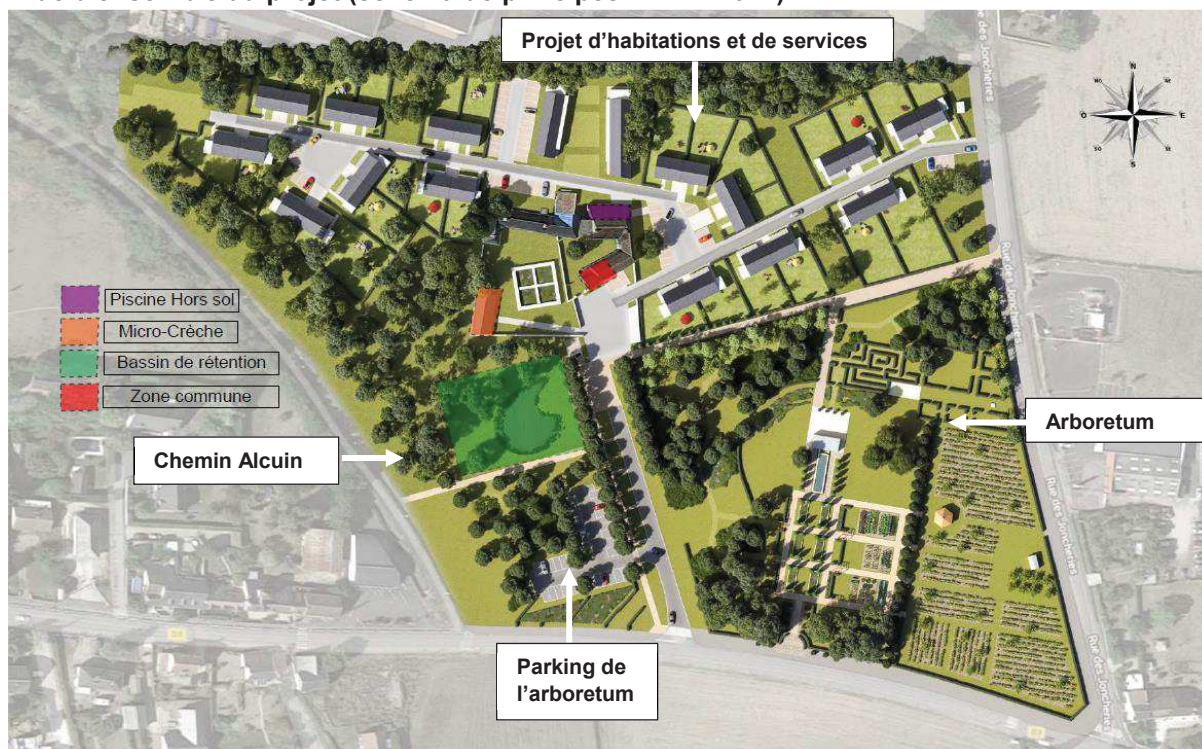
2^{ème} partie - La présentation du projet et de son contexte

1. Le projet global

Afin de répondre aux enjeux du Vallon des Guillets sur le site de la Perrée, la commune entreprend un aménagement qui comporte trois grands volets :

- un arboretum et son parc de stationnement ;
- l'aménagement du chemin Alcuin et de ses abords ;
- la réhabilitation de la ferme de la Perrée au sein d'une opération résidentielle.

Vue d'ensemble du projet (schéma de principes – Avril 2021)



Ces trois volets participent ensemble et selon leurs caractéristiques propres à la mise en valeur du site dans le sens du projet d'aménagement du Vallon des Guillets :

- enrichissement de l'environnement naturel ;
- continuité écologique ;
- continuité de parcours ;
- réhabilitation patrimoniale ;
- aménagement d'une séquence "traversée d'un parc" sur l'avenue du Général De Gaulle ;
- création d'un équipement fédérateur.

► L'arboretum

L'arboretum est un parc ouvert au public qui sera aménagé par la commune au sein d'un enclos de 18 250 m² situé à l'Est de la voie d'entrée sur le site.

Il se déploiera sur la partie du site classée en zone naturelle au PLU et aujourd'hui cultivée par le lycée agricole dans le cadre d'un accord avec la commune.

Pourquoi un arboretum ?

L'une des manifestations déjà palpables du réchauffement climatique en ville prend la forme d'îlots de chaleur. Armés pour tamiser les hausses du thermomètre, les arbres urbains peuvent, s'ils sont idéalement placés, jouer un véritable rôle de climatiseurs naturels en rafraîchissant l'air ambiant de 2 à 8°C. Le couvert arboré citadin peut ainsi réduire de 30% les besoins de climatisation et permettre en outre des économies d'énergies et de chauffage de 20 à 50%.



De plus, les arbres urbains sont des atouts contre la pollution et son impact sur la santé des citoyens. C'est pourquoi, ce parc accueillera une palette végétale riche et variée :

- 1 300 arbres (tiges et taillis) de 60 espèces différentes ;
- 3 675 arbustes de 58 espèces ;
- 3 200 arbustes tapissants de 16 espèces ;
- 4 800 vivaces ;
- 30 grimpantes ;
- 3 000 bulbes.

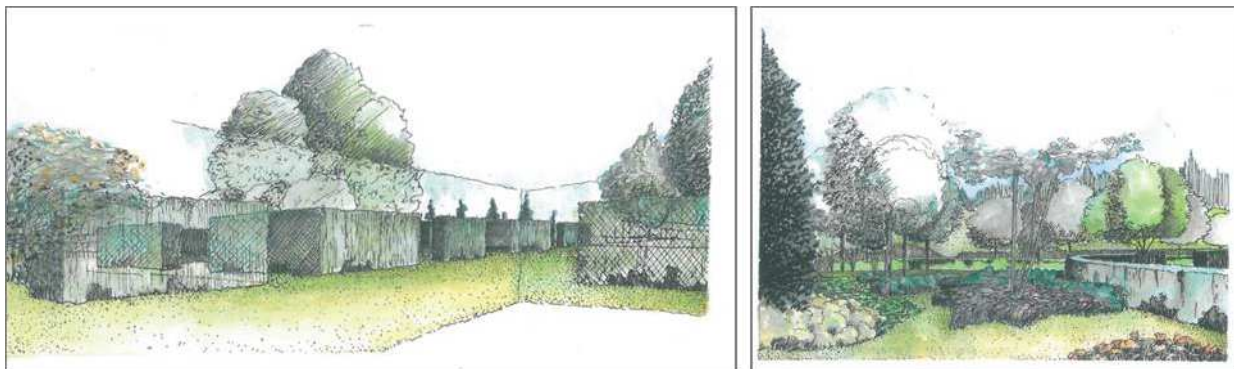
Un espace de nature et de sensibilisation

Il est conçu pour offrir aux fondettois un espace naturel exceptionnel où la nature peut être observée et en particulier les différentes espèces qui viendront y nicher, se baigner ou s'alimenter. Il est en particulier dédié aux oiseaux et aux écureuils.

Il s'articule autour d'un axe principal très structuré qui met en scène une fontaine centrale.

Une partie plus naturelle à l'Ouest accueillera différentes espèces d'arbres et arbustes pour abriter les animaux en liberté.

Au Sud-Est une vigne rappellera que le plateau de Fondettes était autrefois viticole.



Un potager des oiseaux proposera une grande variété de végétaux pour attirer le plus grand nombre d'espèces. Au Nord, un labyrinthe planté sera un lieu d'exposition culturelle.

Un bâtiment d'une soixantaine de m² sera destiné à accueillir du public et à l'organisation de manifestations de sensibilisation à l'environnement et à la biodiversité.

Il y aura également un mini parc animalier et des jeux d'enfant.

La Ligue de Protection des Oiseaux (LPO) accompagne le porteur du projet dans le choix des essences végétales et l'organisation du parc pour optimiser au maximum l'accueil des volatiles.

Il est prévu de développer un plan de sensibilisation et d'ateliers dédiés, pour créer des nichoirs, abreuvoirs ou gîtes pour espèces protégées et/ou rares. La ville a pour ambition d'être la troisième ville du département à détenir le label LPO, après Amboise et Villandry. Pour autant, elle sera la première à concevoir et réaliser à partir de rien, un espace riche à la fois naturel, familial, pédagogique et culturel.

Un parc de stationnement arboré

Bien que l'arboretum soit desservi par l'avenue du Général De Gaulle, artère principale de la commune, bordée d'une piste cyclable et sur laquelle passe la ligne de bus, il est nécessaire de prévoir le stationnement des visiteurs.

Le parking dédié à l'arboretum sera aménagé à l'Ouest de l'accès au site. Densément planté, il constituera comme une antichambre à l'arboretum proprement dit.

Il offrira de l'ordre de 40 à 50 places. Un arrêt pour les cars scolaires est envisagé le long de l'avenue du Général De Gaulle.



Ainsi c'est bien un parc qui se déploiera au Nord de l'avenue du Général De Gaulle.

► L'aménagement du chemin Alcuin et de ses abords en coulée verte

Principe :

Cette coulée d'environ 25 m de large sur 210 m de long doit permettre le déplacement de la faune, favoriser le développement de la flore locale tout en assurant des liaisons avec la future résidence et le parking de l'Arboretum.

Cet espace champêtre est proche de l'urbain, aussi il devra être esthétique vis à vis de l'axe majeur que représente l'avenue du Général de Gaulle et devra pouvoir supporter la présence de quelques promeneurs.

L'entretien pourra être conciliable avec la présence d'animaux sauvages (pas trop importante) et demander peu de moyens

Croquis d'aménagement



Le parti-pris est donc de créer un chemin naturel, marqué uniquement par la tonte entre des massifs arborés d'arbres et d'arbustes et des massifs de graminées associés avec quelques vivaces champêtres (Achillées) ou de jachères fleuries rustiques.

Une bande de friche naturelle sera conservée le long du fossé afin de permettre le fauchage mécanique de ce dernier.

Le principe général est de planter des essences hautes vers le Nord afin de border cette pénétrante verte et des végétaux plus bas au Sud afin d'ouvrir le paysage vers la partie Sud de l'autre côté de l'Av du Général De Gaulle.

Les massifs végétalisés sont rapprochés afin que la faune puisse avoir un couvert végétal lors de leurs déplacements avec des strates de différentes hauteurs. L'entretien sera très modéré, une dizaine de tontes annuelles au niveau des allées, quatre à cinq broyages des rives du fossé et deux à trois désherbages annuels des plantations.

Des ouvrages seront nécessaires pour franchir un ou deux fossés (ponts en bois) et du mobilier pourra être installé (bancs). Ces aménagements peuvent être intégrés au niveau de cette partie Nord car plus urbaine (départ de la piste cyclable et piétonnière, proximité d'infrastructures etc.). Par contre, la partie Sud du corridor écologique qui est la plus intéressante car plus vaste et plus humide, sera traitée avec un minimum d'impact pour la biodiversité.

Les végétaux retenus seront champêtres (charme, noisetier, etc.) mais également des végétaux avec des fruits comestibles (noyer, pommier, framboisier, groseillier etc.). Ces fruits provenant d'une nature "nourricière" pourront être cueillis ou mangés par les promeneurs (pédagogique vis à vis des enfants) et par les frugivores (oiseaux, loirs, chauve-souris etc.). Des panneaux explicatifs pourront être, à terme, prévus pour éduquer nos enfants.

Les plantes utilisées :

Arbres :

Charme, Noyers, Châtaigniers, Aubépine, Érable champêtre, Pommier, Poirier, Prunier, Cognassiers, Cerisiers, Cormier, Néflier...

Arbustes :

Framboisiers, Groseilliers, Lilas, Sureau, Fusains ailé et d'Europe, Cornouillers, Noisetier,

Graminées :

Monilia, Pennisetum, Stipa, Panicum, Helictotrichon, Calamagrostis, Briza, ...

Vivaces :

Achillée, Centranthus, Gaura, Iris, Oenothera, Hélichrysum, Verbena bonariensis, Pérovskia ...mélangés avec les graminées

► L'opération résidentielle

La réalisation de l'opération résidentielle permet la réhabilitation de la ferme de la Perrée et l'enrichissement de la trame végétale.

C'est ce volet du projet qui fait l'objet de la présente procédure. Il est développé dans la partie suivante.

2. L'opération résidentielle

Les éléments de présentation de l'opération résidentielle sont issus d'un document de présentation fourni par Bouygues Immobilier et de compléments apportés par la ville de Fondettes.

Le troisième volet de l'aménagement du site est une résidence qui se déploie autour de la ferme de la Perrée réhabilitée.



2.1 Le programme

L'opération comportera une cinquantaine de logements :

- construction de 48 logements répartis de la façon suivante :
- 28 maisons individuelles accolées par 2 entités en construction neuve avec des jardins privés allant jusqu'à 700 m² ;
- 20 logements intermédiaires répartis en 2 bâtiments en construction neuve.
- l'aménagement de deux à six logements dans la ferme de la Perrée.

Afin de répondre aux différents parcours résidentiels, l'habitat individuel propose trois surfaces de logements réparties entre 85 et 105 m². L'habitat collectif présente aussi des typologies variées, commençant au type 2 et allant jusqu'au type 5.

Sur les 48 logements en constructions neuves, 20 logements répondront aux demandes en termes de logements sociaux (42% des constructions neuves). La répartition est la suivante :

- 10 logements au sein de l'habitat intermédiaire ;
- 10 maisons.

La répartition des financements des logements sociaux sera de l'ordre de 10 PLS, 5 PLUS et 5 PLAI.

L'opération comprendra aussi des équipements :

- Une micro-crèche ouverte à tous ;
- une piscine et une salle commune privées réservées à la résidence.

En effet, la résidence propose des services pour les habitants mais également pour les Fondettois. La micro-crèche, soit 10 berceaux, sera accessible à tous. Sa surface de 110 m² à 150 m² permet d'y accueillir tous les éléments nécessaires à l'épanouissement et la sécurité des enfants.

La piscine, de taille intermédiaire, et la salle commune de 30 m² environ, seront quant à elles, à usage exclusif des résidents.

Ce rassemblement des services dans un même lieu commun, aura de nombreux avantages, dont, celui en premier lieu de rapprocher les générations au travers d'activités ludiques dans la salle commune ou les espaces partagés.

2.2 L'organisation spatiale et le parti architectural

En s'appuyant sur l'histoire du site, il a été décidé d'organiser la résidence en hameau autour de placettes avec notamment, une zone hameau à l'ouest et une autre à l'Est.

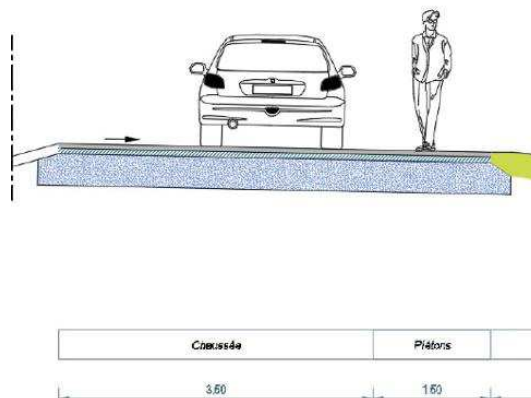
Principe de voirie du projet d'habitations et services

L'opération immobilière sera desservie par la voie existante côté Sud et Est. L'opération sera sécurisée à l'entrée du site via deux portails motorisés. Les voiries de circulation à l'intérieur seront délibérément partagées et limitées à 30km/h afin de garantir la sécurité des usagers de la route et des résidents.

Des placettes et des zones de stationnement seront également réparties de manière à avoir un usage adéquat avec le fonctionnement futur de la résidence.

La cohérence des matériaux ainsi que leur aspect esthétique vient directement en résonance du parti architectural et paysager du projet. Ces derniers seront des matériaux qualitatifs, pérennes et dédiés à leur usage.

Coupe de principe de la voirie



Le stationnement



Le projet comportera environ une soixantaine de places de parking extérieures (hors habitat individuel) réparties sur l'ensemble du projet. Pour une meilleure organisation en hameau de l'espace et de la résidence, certaines seront attribuées pour les logements collectifs et d'autres, pour les logements dans la partie réhabilitée. Pour les places non attribuées à un logement, soit environ une vingtaine, elles serviront aux visiteurs de la résidence, ou de « parking minutes » pour la dépose des enfants à la crèche par exemple.

Les maisons auront, quant à elles, une place de parking grâce à leur garage prévu à cet effet, ainsi qu'une deuxième place devant la maison.

Les constructions résidentielles

L'organisation bâtie et la volumétrie du projet d'habitations et de la réhabilitation répond à une mixité d'usages et à différentes étapes du parcours résidentiel :

- habitat individuel ;
- habitat intermédiaire ;
- la ferme de la Perrée réhabilitée.

Le bâti s'efface dans son environnement par une écriture architecturale contemporaine s'inscrivant dans un dialogue harmonieux avec le cadre bâti existant et paysager. Simples volumes de longères basses s'étirant sous de longs pans en ardoises naturelles, respectant les expositions, les implantations et les codes constructions anciennes (façade ouverte au sud), les bâtisses des hameaux s'organisent sur un axe Est-Ouest.

Ces bâtisses sont simples, sans ornements, la proportion des pleins et des vides, les matériaux font écho à l'architecture de la ferme de la Perrée. La pierre et les enduits traditionnels apporteront variété et qualité sur les façades, dans le respect de la ferme mais dans une écriture contemporaine.

L'habitat individuel

Afin de mettre en exergue l'esprit de hameau recherché, cette typologie d'habitat reprend les proportions volumétriques de la ferme de la Perrée en prenant soin d'être de taille et d'échelle inférieures afin de créer une hiérarchie dans le bâti.

Les maisons, toujours jumelées, deviennent ainsi une succession de dépendances à la ferme centrale, préservant l'intimité de chacun et offrant à chaque résidence la jouissance d'un jardin privatif dans ce parc.

Chaque maison dispose d'un garage. La composition de terrasses et autres accès piétons apportent un maximum d'intimité dans ce site vaste.

Simple volumes avec une partie en pierre, les maisons sont généreusement vitrées et couvertes par des toits à deux pans en ardoise. Quelques lucarnes rythment les lignes fuyantes des couvertures.

L'habitat intermédiaire

Implanté dans la zone centrale du terrain, il reprend les grands principes développés pour l'habitat individuel. Cependant, on y retrouve quelques traits spécifiques :

- un bâti étroit et bas (R+1) ;
- une organisation plus concentrée de l'habitat ;
- un large espace végétal au centre d'un ensemble de « communs ».

Aspect extérieur des bâtiments :

Les matériaux respecteront et reprendront la cohérence du site. Les bâtiments auront :

- une couverture en ardoise ;
- de l'enduit clair à la chaux en façade ;
- une zone en pierre calcaire ;
- des menuiseries de teinte soutenue.



Approche architecturale du projet d'habitations et services



Les espaces communs

La résidence fera la part belle aux espaces communs, et notamment aux espaces verts aménagés. À cet effet, plus de 8 000 m² d'espaces verts agrémenteront la résidence. Cette surface généreuse met en lien la coulée verte et l'Arboretum, prolongeant ainsi la biodiversité et donnant à cet espace un sentiment de parc en ville.

Des percées visuelles sans bâti et clôture, aménagées par des végétaux confirme l'esprit vert du projet et renforce le corridor écologique à l'intérieur de la résidence.

Ces percées ont été mises en place pour structurer les différentes zones de hameau, et donner une respiration verte au projet.



La création de haies variées, tout en assurant la privatisation des espaces, permet la nidification, la protection des petits rongeurs, la création d'espaces arborés assure la venue d'insectes pollinisateurs.

La plantation d'espèces indigènes assure la cohérence visuelle du vallon, le bâti devenant un support et un fond de scène au végétal. Les voiries sont limitées dans leurs dimensions et favorisent les déplacements doux. Les stationnements, quant à eux, sont imaginés, non comme des parkings, mais comme des places à l'ombre d'arbres empruntant la thématique des places de village.

Principe d'espaces verts du projet d'habitations et services

Caractéristique principale de la résidence, l'ambiance sera champêtre et aérée. En effet, les espaces verts ainsi que les coulées vertes sont fortement représentés sur ce projet, plus de 60% du projet est une zone « verte » améliorant ainsi la biodiversité par rapport à l'existant.

L'aménagement des espaces verts et le choix des espèces mettent en valeur les trames viaires, les implantations des bâtis, ainsi que les espaces publics, et les liaisons douces. Cet aménagement à l'échelle du hameau affirme la sensation d'un projet d'habitat qui allie l'environnement, et la sérénité des résidents.

Les espaces publics principaux se développent au cœur du quartier autour de l'ancienne ferme, là où sont prévus les équipements communs :

- la placette du projet, à l'est de la Ferme, est arborée en prolongement des équipements de services communs ;
- l'ancien enclos bordé de murs sera mis en valeur : murs restaurés, plantation d'un jardin partagé devenant un futur lieu d'échange pour les habitants. Plantation d'arbustes et d'arbres, sous toutes les formes (tiges ou palisses), et plantes à l'image des ouches qui accompagnaient les fermes de la région de Touraine ;
- le merlon et sa végétation haute existant au nord, seront renforcés par des sujets de plus petites tailles dans le but de créer un écran végétal plus dense avec la zone d'activité ;
- en prolongement de la perspective de l'entrée principale, un glacis engazonné sera mis en place devant le bâtiment piscine ;

- l'entrée, avenue du Général de Gaulle, aura un travail d'aménagement particulier, afin de marquer l'accès viaire du projet, notamment un alignement d'arbres « repères » le long de la voie existante ;
- le projet fera également écho au projet de l'arboretum, en continuant l'aménagement de certaines zones en coulées vertes ; elles pourront déborder entre les parties communes et les parties privatives ; les percées visuelles maintenues dans l'aménagement participent en outre à cette continuité ;
- À l'arrière des maisons, des haies seront plantées afin de doubler les clôtures mitoyennes entre maisons accolées dans l'objectif de préserver l'intimité et le côté champêtre du lieu ;
- Enfin bordé par l'habitat collectif, un petit espace arboré met en scène un volume généreux estompant tout vis-à-vis éventuel.

La palette végétale : cette liste n'est pas limitative et les essences devront être choisies selon les résultats des études de sol, prévues en phase opérationnelle.

- **Les placettes type** : Tilleul ou ptérocarya, etc ...



Tilleul



Ptérocarya

- **Autour de la ferme type** : Tapis de rosier tapissant, vivaces, arbustes décoratifs, etc ...



Rosiers tapissant

- **Petit espace arboré type** : Lilas des indes, frènes à fleurs, chênes divers sur tapis de bulbes, etc ...



Lilas



Tapis de bulbes

- **En ponctuation le long des rues type** : Magnolia, chênes divers, amélanchier, bouleau, charme, grands arbrisseaux, lilas, cytise, troène, etc ...



Magnolia

- **En arbres isolés remarquables type**: Cèdres, pins, magnolia de grand développement, chênes divers, noyers, etc ...



- **Petites haies type** : mélange de caduc et persistants comme des viornes diverses, troène persistant, cornouillers, abélie, forsythia, etc ...



Viorne

Troène

- **En massif sur le talus existant au Nord type**: Troène persistant, photinia, sureau, seringat, cerisier divers, cornouiller sanguin, osmanthes, laurier du Portugal, noisetier, érable champêtre, sorbier des oiseaux, etc ...



Cornouiller

Osmanthus

Laurier du Portugal

Les clôtures :

Le site du projet sera clôturé dans son ensemble, et les 2 axes seront fermés par un portail. Afin de poursuivre la coulée verte à l'ouest et le corridor écologique ainsi que sa biodiversité, la clôture périmétrique d'une hauteur de 1.5 m est dite « perméable ». Elle n'empêche pas le déplacement de la petite faune, tout en conservant son caractère sécuritaire.

Emplacement de la clôture perméable



Exemple de clôture perméable



À l'intérieur, la résidence fera la part belle à des zones aérées comme dans les hameaux d'antan. Les devants de maison ne seront pas clôturés. Pour autant, les parcelles à l'arrière des maisons seront entourées avec au minimum, une haie entre 2 jardins de maisons et une clôture afin de garder de l'intimité entre les différents résidents.

2.3 La réhabilitation de la ferme de la Perrée

La restructuration de la ferme de la Perrée est évidemment un élément fort du projet.

Le corps de ferme principal sera conservé et mis en valeur dans le projet. Il sera également l'élément central du projet de par sa position et son architecture rappelant toute l'histoire de cette zone.

N'ayant pas de caractère architectural fort, les éléments annexes à la ferme, dont les bâtiments techniques de l'ancien centre technique de la Mairie de Fondettes, ou les hangars métalliques ne seront pas conservés.



Le projet résidentiel se déploie autour de la réhabilitation de cet ensemble qui accueillera des services collectifs : Micro-Crèche (dans l'enclos), salle commune, et quelques logements piscine (dans les bâtiments réhabilités).

La résidence propose des services pour les habitants mais également pour les Fondettois.

Ce rassemblement des services dans un même lieu commun, aura de nombreux avantages, dont, celui en premier lieu de rapprocher les générations entre les enfants de la crèche et les personnes matures de la résidence, notamment, au travers d'activités ludiques dans la salle commune ou les espaces partagés.



La réhabilitation du logis ouest (Zone Orange)

Le logis Ouest, bâti du XIX^{ème} siècle, sera réhabilité en logements afin de respecter les usages anciens de la ferme.

Aujourd'hui le corps de bâti, est composé d'un ensemble en rez-de-chaussée avec combles non aménagés avec des croupes, d'une largeur inférieure 9 mètres. Il est orienté sur un axe Est/Ouest et dispose d'une extension à l'angle Sud-Ouest refermant ainsi la cour/jardin en partie orientale. Ce bâti reprend l'architecture classique du XIX^{ème} siècle par le rythme des percements verticaux, 1/3 de vide et 2/3 de plein et une hauteur d'égout de l'ordre de 3,5 mètres moyen.

Concernant les matériaux existants :

- les murs sont réalisés en maçonnerie de moellons recouvert d'un enduit de type hydraulique à la chaux et de pierre de tuffeau ou similaires ;
- la toiture possède une couverture d'ardoise sans lucarne ni fenestron, et des éléments en zinc naturel pour les accessoires de toiture et des souches de cheminés en brique.

Dans ce corps de logis, le projet abritera des logements, nécessitant l'aménagement des combles afin de ne pas concevoir un bâtiment dont les volumes ne seraient pas exploités thermiquement. Les volumes extérieurs du logis ouest resteront inchangés.

La façade sud, ayant déjà de nombreuses menuiseries, la création de baies nécessaires au bon éclairage naturel des pièces se fera dans la maçonnerie par des fenêtres respectant les proportions de l'architecture du XIX^{ème} siècle. Les baies seront réalisées selon leurs usages, soit en bois peint, soit en aluminium. Quant aux encadrements, ils seront réalisés en pierre calcaire tendre. Les jambages et linteaux seront idéalement reproduits à l'identique ou bien réalisés avec un enduit de 2 à 3 tons plus clairs que celui de la tapisserie de la façade.

Pour la toiture, la couverture en ardoise a été refaite récemment et ne nécessite pas une réhabilitation et réfection lourde. Les percements sur la face sud, seront réalisés sur un plan à ligne unique horizontale d'une proportion inférieure à 1/2 de la hauteur de la façade maçonnée. Les lucarnes seront alignées à la verticale des percements de la maçonnerie et ne représenteront pas plus de la moitié du nombre total des percements de la maçonnerie.

En façade nord, des châssis de toiture encastrés avec un meneau (principe de tabatière) seront réalisés d'une proportion inférieure à 1/2 de la hauteur de la façade maçonnée. Toutes les sorties de ventilation se feront dans les souches de cheminées existantes. Pour la façade, les enduits seront repris à l'identique en utilisant des enduits à la chaux et les modénatures de pierre seront nettoyées.

La grange (Zone bleue)

La grange du XVI^{ème} siècle, orientée nord/sud, corps de bâti le plus ancien de la ferme de la Perrée, est réalisée en maçonnerie de moellons.

La toiture, à forte pente, est composée aujourd'hui en tuiles plates pour la partie supérieure et en ardoise pour sa partie inférieure. Considérant l'âge de la bâtisse, et l'état actuel de la toiture, nous préconisons de la tuile plate sur la totalité de la couverture car le coyau en ardoise correspond en réalité à une maintenance d'entretien de la toiture et non à une touche architecturale.

Ce volume abrite à l'heure actuelle un pressoir qui sera déplacé en dehors du bâtiment.

Sa charpente, conséquente, présente de forts désordres entraînant un changement quasi complet de la charpente durant la réhabilitation.

Ce bâtiment étant un bâtiment de service les percements sont réalisés en rapport avec son usage, soit de larges percements. Le sol de ce corps de bâtiment est également en terre battue en rapport à l'usage.

Dans ce corps de bâtiment, il est projeté de réaliser des logements en gardant les volumes intérieurs du bâti existant. Pour autant, des logements présenteront la particularité d'exploiter la totalité du comble en ayant des pièces cathédrales. Le travail de la charpente reprendra les principes constructifs et structurels de celle réalisée à l'heure actuelle tout en ménageant l'adjonction de planchers et de trémies nécessaires à sa nouvelle destination.

Les percements dans les murs seront positionnés de façon aléatoire, de proportions variées, de telle sorte à conserver l'image d'un bâti de service. Ces baies auront des linteaux bois (renfort béton face intérieur du mur). Les percements larges prendront la forme d'une porte de grange. Les tableaux seront reconstitués en maçonnerie de moellons et béton (Agrégat de Loire). Les percements en toiture se feront sous forme de tabatières encastrées. Les baies seront réalisées selon leurs usages, soit en bois peint, soit en aluminium.

Tous les percements, toiture et murs, répondront avant tout à l'usage des pièces qu'ils éclaireront afin de conforter l'image actuelle de service du bâti présent. Les murs de façade seront traités en enduit à la chaux.

Le logis fermier (Zone rouge)

L'Est du corps de bâti actuel est constitué d'un ensemble de construction datant du XIXème siècle remanié certainement au début du XXème siècle. Ces bâtis sont de formes, d'orientations et d'usages multiples. Malgré tout, les murs présentent une certaine homogénéité (maçonnerie de moellon enduite à la chaux et appareillage de pierre en calcaire tendre), une couverture en tuiles plates avec un bas de pente en ardoise et des souches cheminées importantes en brique sur le corps de logis fermier. Cet ensemble, qui vient refermer la cour intérieure, ne présente pas un bâti homogène, mais plus une adjonction de corps. Les percements correspondent actuellement à l'usage (logis fermier et bâtiment annexe).

À ce stade, les besoins d'aménagements intérieurs ne sont pas précisément définis. Pour autant, la toiture et la charpente de la future zone piscine étant très dégradée et basse de plafond, cette dernière sera reprise dans son ensemble avec de la tuile plate, et en y intégrant des percements sous forme de tabatières encastrées. Les accessoires de toitures seront en zinc. Les percements dans la façade pour la micro-crèche se feront en corrélation avec les espaces intérieurs, qu'ils soient techniques/administratifs, ou lieu de vie pour les enfants. Les baies seront soit en bois peint, soit en aluminium. Les tableaux seront reconstitués en maçonnerie de moellons et béton (Agrégat de Loire). Pour la zone piscine, les percements se feront principalement en toiture pour l'apport de lumière et pour garder l'intimité du lieu, et se feront également sous forme de tabatières encastrées.

La toiture restera en ardoise et les murs de la façade seront repris avec en enduit à la chaux teinte claire.

Le mur de clôture

À l'entrée du site subsiste, un mur de clôture très largement dégradé. On peut toutefois noter la présence d'un ancien portail avec ses deux piliers et des principes constructifs du murs d'enceinte (maçonnerie de moellons et pierre d'appareillage). Ce mur sera partiellement reconstruit sur les mêmes principes constructifs. Sa reconstruction partielle permettra d'obtenir la lecture initiale de l'ensemble de ce mur de clôture.

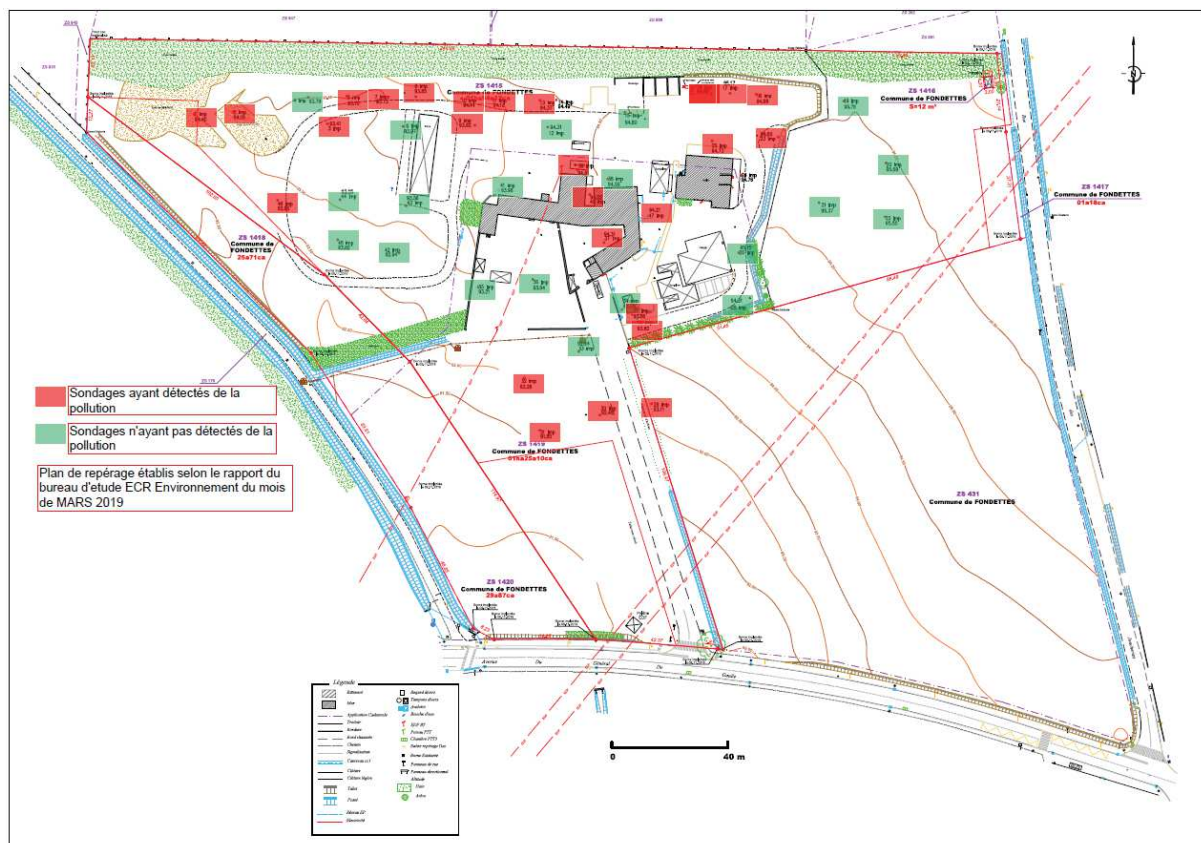
Un nouveau bâtiment pour accueillir une crèche

La crèche sera accueillie dans un bâtiment neuf situé au sein de l'enclos historique de la ferme dans une zone composée de terres saines. Elle sera implantée de manière à permettre de réaliser un ensemble cohérent en terme architectural et respectueux, dans la continuité de l'histoire de celui-ci. Le bâtiment de la crèche sera en enduit à la chaux ton équivalent aux maisons du projet, avec toiture ardoise, en R+ Comble dans le même style que les maisons du projet.

2.4 La prise en compte de la pollution du site

Les études sur la qualité des sols menées dans le cadre du projet immobilier (Cf état initial de l'environnement) ont mis en évidence la présence de plusieurs polluants en lien avec l'occupation antérieure du site.

En effet, les différentes études de pollution menées en 2016 et 2019 montrent que le site actuel est pollué sur différentes zones et avec différents produits. Les résultats d'analyses ont mis en évidence notamment la présence de paramètres organiques comme les composés de type Hydrocarbure C10-C40 sur un grand nombre de sondages avec des concentrations de pollution dans le sol variable. Les résultats ont entre autres, aussi, découvert la présence de HAP (Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques) ainsi que de Benzo(a)pyrène.



À ce jour, la législation considère la zone actuelle comme une zone à caractère industrielle pour la pollution. Pour le futur projet, le caractère de la zone sera requalifié en zone à usage d'habitation qui est plus contraignante.

Pour une bonne gestion de la pollution, les études recommandent de limiter le mouvement de terre polluée, afin de ne pas contaminer les terres saines par les terres polluées. Le plan masse a donc été étudié afin de placer le plus de volume confiné sous la voirie, les places du projet, les stationnements et les fondations. À l'inverse, le positionnement des jardins a été étudié afin de limiter au maximum les zones de pollutions détectées par les sondages.

Lorsque cela sera nécessaire, et pour atteindre aux objectifs donnés par la législation, les voies de transferts entre la pollution et les usagers seront isolées. Ce confinement de la pollution se fera par le biais de différentes techniques. En effet, lorsque que la pollution sera sous les routes, un enrobé ou une dalle béton seront réalisés. Lorsque qu'elle sera sous des zones végétales, il y aura un apport extérieur de 30 cm minimum de terre végétale saine sur les terres polluées du site. Une attention plus particulière sera mise en œuvre sur une zone spécifique en fond de chaque parcelle des maisons individuelles pour y réaliser une zone de potager de 4 m x 3 m. Cette attention sera réalisée selon les préconisations du bureau d'études pollution, avec la mise en place d'un mètre de terre végétale sur cette zone à minima, par exemple. Il sera de plus intégré lors de la vente des lots une identification de cette zone, ainsi que les éventuelles réserves associées à l'utilisation des sols en dehors de ladite zone saine.

Dans le cas d'excavation des sols en dehors du site lors de la phase construction, de par leur faible concentration en polluant, certaines terres pourront être envoyées en décharge ISDI (Décharge de classe 3) qui réceptionne des déchets inertes en vue de les éliminer par enfouissement ou comblement. Pour les autres terres, autour des 6 sondages les plus pollués, ces dernières devront être envoyées en ISDND (Classe 2 pour les déchets dits « non dangereux ») et pour un sondage en décharge ISDD (Classe 1 pour les déchets dangereux).

2.5 Les raisons du choix de la présente version du projet

La prise en compte de la pollution des sols a amené à faire évoluer le projet sur certains points :

- Au regard de la pollution dans le corps de ferme, il est décidé de transférer la crèche initialement prévue au sein du vieux bâti. La place libérée par la délocalisation de la crèche sera réinvestie par des logements, une fois la dépollution des sols opérées.
- La crèche sera accueillie dans un bâtiment neuf situé au sein de l'enclos historique de la ferme dans une zone composée de terres saines. Elle sera implantée de manière à permettre de réaliser un ensemble cohérent en terme architectural et respectueux, dans la continuité de l'histoire de celui-ci. Le bâtiment de la crèche sera en enduit à la chaux ton équivalent aux maisons du projet, avec toiture ardoise, en R+Comble dans le même style que les maisons du projet.
- Il est à noter, que le plan de masse, avait été établi à l'origine de telle sorte que les secteurs non pollués correspondent à des zones vertes de pleine terre, et qu'à l'inverse les secteurs pollués soient destinés à des constructions ou des aménagements, qui de fait nécessitent des terrassements et des évacuations de matériaux, pour répondre à leur usage futur. Au regard de la présence de pollution en frange Nord de l'opération, il est décidé de glisser la voirie et les logements vers le Sud de quelques mètres, et pour ces derniers, de les distancer de quelques mètres également pour certains.

1^{ère} version du projet (schéma de principes – novembre 2019)



Dernière version du projet (Schéma de principe – avril 2021)



2.6 Les motifs et considérations qui justifient l'intérêt général

L'intérêt général de cette opération résidentielle repose en premier lieu sur sa participation à la mise en œuvre du projet du Vallon des Guillets. En effet, elle permet, au sein d'un projet global sur l'ensemble du site de la Perrée :

- le maintien voire l'enrichissement de la trame verte dans ce corridor écologique ;
- la réhabilitation et la mise en valeur d'un élément du patrimoine communal protégé dans le cadre du PLU.

D'autre part, grâce à la diversité des logements qui seront construits, elle participe à la réalisation du PLH.

► Le maintien, voire l'enrichissement de la trame verte dans ce corridor écologique

Comme le montre l'état initial de l'environnement et bien qu'il soit situé dans un corridor écologique, la participation du site de la Perrée à la richesse environnementale est faible. En effet, les habitats présents (fourrés, prairies mésophiles, grandes cultures, alignement d'arbres ...) présentent chacun peu de diversité et d'intérêt patrimonial.

Le projet résidentiel s'insère au sein d'un projet global qui va participer à régénérer la diversité naturelle du site : arboretum, aménagement d'une continuité végétale le long du chemin Alcuin.

Cette opération aménagée avec une forte présence de jardins privés et d'espaces publics plantés complètera cette présence de la nature plus forte avec une part d'espaces verts conséquente.

De plus, afin d'éviter une nouvelle coupure dans la continuité écologique mise en œuvre aux abords du chemin Alcuin, la clôture le bordant sera perméable. Ainsi les jardins privatifs, les espaces collectifs et espaces verts publics participeront ensemble au corridor écologique.

► **La réhabilitation et la mise en valeur d'un élément du patrimoine communal protégé dans le cadre du PLU.**

Le site de la Perrée est occupé par une ferme qui présente un certain intérêt architectural et fait partie du patrimoine rural de la commune. Elle constitue l'un des éléments de structuration de l'avenue du Général De Gaulle. À ce titre elle a été protégée dans le cadre du PLU.

Cependant suite au départ des services techniques communaux qui l'occupaient jusqu'à récemment, elle se trouve aujourd'hui, pour certains de ses bâtiments dans un état de délabrement.

Le projet résidentiel se déploie autour de la réhabilitation de cet ensemble qui accueillera des services collectifs : crèche, salle commune, piscine et quelques logements. Il va en permettre tout autant la réhabilitation qu'une nouvelle vie avec de nouveaux usages.

► **La mise en œuvre du PLH**

La commune de Fondettes doit construire 552 logements entre 2018 et 2023 au titre du PLH et ce site participera à la réalisation de cet objectif comme à celui de la production de logements sociaux.

Selon les statistiques tenues par le service urbanisme de la Mairie de Fondettes, au premier janvier 2021, 157 logements ont été autorisés de 2018 à 2020 soit 28,4 % de l'objectif total du PLH 2018 -2023.

Sur ces 157 logements 27 sont des logements sociaux. Or, le PLH prévoit la construction de 252 logements sociaux sur les 6 années du PLH. Au premier janvier 2021, l'objectif de la production des logements sociaux du PLH est atteint à hauteur de 10,7 %.

Ces chiffres montrent qu'un effort important de production de logements et de logements sociaux reste à fournir et que la Ville est fondée à entreprendre toute action favorisant la création de logements sociaux, *a fortiori* sur des terrains qui lui appartenaient.

Cependant, l'effort en termes de construction de logements ne repose pas uniquement sur le site de la Perrée et porte aussi sur d'autres terrains. Les opérations suivantes sont aussi en cours de réalisation (permis de construire accordés) :

- La villa des Lys, rue Ernest Dupuy et rue du Clos Poulet, 90 logements
- La résidence de Beaumont, rue de la Maison d'Ardoise, 44 logements
- Résidence du Parc de Chantelouze, rue du Chanoine Carlotti, 45 logements

Enfin, la commune de Fondettes, commune de la Métropole Tours Val de Loire, est soumise à la loi SRU qui l'oblige à avoir une part de logements locatifs sociaux correspondant à au moins 20% de son parc de logements. Avec une part de logements locatifs sociaux (définition loi SRU) de 12,12% au 1^{er} janvier 2018 (source DDT), Fondettes est en déficit en la matière.

Afin de rattraper ce retard, la commune de Fondettes doit au titre de ses engagements dans le PLH de la Métropole Tours Val de Loire (période 2018-2023) produire au moins 30% de la construction de logements neufs en logements locatifs sociaux (PLUS et PLAI). Au regard des sites de projet identifiés dans le PLH cette production de logements locatifs sociaux serait de l'ordre de 46%.

Avec un taux de 40% de logements locatifs sociaux l'opération résidentielle de la ferme de la Perrée participe donc au rattrapage du retard de la commune de Fondettes en matière de logements locatifs sociaux.

De plus, l'opération comporte une diversité de logements : individuels, intermédiaires, neufs ou aménagés dans la ferme réhabilitée.

3^{ème} partie - L'articulation avec les autres plans et programmes

La description de l'articulation de la Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU est issue d'une étude menée en septembre 2020 par Théma environnement.

Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux.

Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

En complément des documents pour lesquels un rapport de compatibilité est exigé, le code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme prennent en compte un certain nombre d'autres plans et programmes. Cette notion est moins stricte que la compatibilité puisqu'elle implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

En effet, l'article R.151-3 du code de l'urbanisme mentionne que le rapport de présentation du plan local d'urbanisme soumis à évaluation environnementale « décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ».

Concernant la commune de Fondettes, les principaux plans et/ou programmes sont les suivants :

1. Schéma de cohérence territoriale (SCOT) de l'agglomération tourangelle

Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération tourangelle, actuellement en cours de révision, a été approuvé par délibération du Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle le 27 septembre 2013. Les axes stratégiques relatifs à la question environnementale et retenus pour le territoire répondent à différents principes fondamentaux :

- L'ambition 2030 : bâtir une agglomération des proximités dans la métropole jardin ;
- La nature, une valeur capitale ;
- Faire la ville autrement ;
- Atténuer le changement climatique et la vulnérabilité du territoire ;
- Changer les pratiques de mobilité.

Ces axes stratégiques, ou objectifs, sont traduits par différentes orientations précisées dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT :

- La nature une valeur capitale
 - Affirmer la valeur emblématique des paysages
 - Assurer la vitalité de la trame verte et bleue à toutes les échelles
 - Faire de l'espace agricole un pilier de l'organisation territoriale
- Faire la ville autrement
 - Faire grandir la ville de l'intérieur pour moins consommer d'espace
 - Un archipel de centralités compactées et articulées
 - Promouvoir la ville de toutes les mixités
 - Construire en intelligence avec le bâti
- Atténuer le changement climatique et la vulnérabilité du territoire
 - Réduire la vulnérabilité aux risques majeurs
 - Garantir une gestion durable de la ressource en eau

- Lutter contre le changement climatique, s'y adapter et améliorer la qualité de l'air
 - Apaiser le cadre de vie
- Changer les pratiques de mobilité
 - Articuler les centralités pour que chacun puisse y composer son bouquet de mobilités
 - Donner priorité aux mobilités durables
 - Faire converger les acteurs pour un urbanisme des mobilités
- Une métropole active pour développer l'emploi et produire des richesses
 - Pérenniser la diversité et l'attractivité du pôle emploi
 - Relever les défis de l'économie de l'innovation en développant les pôles d'excellence et les compétences d'une agglomération de la connaissance
 - Veiller à un développement maîtrisé, au bon endroit
 - Faire le pari du commerce en ville.

Au sein du périmètre du SCoT, la commune de Fondettes, à l'instar des communes de Ballan-Miré et de Montlouis-sur-Loire, est considérée comme un pôle relais. Ces pôles constituent des pôles d'appui pour les communes périurbaines qui les entourent, et dont une partie du fonctionnement est liée à ces centralités. Ils doivent permettre de structurer la couronne périurbaine et de conforter des bassins de vie de proximité en polarisant le développement à venir.

En outre, une Trame verte et bleue a été élaborée à l'échelle du territoire de l'Agglomération Tourangelle, dans le cadre du SCoT, incluant donc la commune de Fondettes.

Cette trame indique la présence d'un corridor écologique au droit du site de projet de La Perrée connectant la vallée de la Loire au sud, aux boisements au nord du territoire communal, avec deux points de conflit identifiés lors de la traversée des RD3 et RD36.

Le projet objet de la déclaration de projet respecte l'esprit de la coulée verte inscrite au document d'urbanisme, en recherchant notamment à minimiser la densification, en favorisant un maximum de surfaces de pleine terre sur le site.

De plus, le projet d'arboretum adossé au site de projet au sud-est, actuellement occupé par une culture mono-spécifique, permettra une diversification de l'occupation des sols par rapport à l'existant, favorable à la biodiversité

Il est également à noter la présence, en bordure occidentale du site de projet, d'un cheminement doux à vocation éco-paysagère se caractérisant par une clairière herbacée, permettant de garantir la libre circulation des espèces.

2. Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Centre-Val de Loire

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Centre-Val de Loire, adopté par délibération le 19 décembre 2019 par le conseil régional a été approuvé par le préfet de région le 4 février 2020.

Il est le document de référence pour l'aménagement du territoire régional. Il fixe les orientations en matière d'équilibre du territoire, de transports, de climat, de biodiversité ou encore de déchets. Désormais, les Schémas de Cohérence Territoriale, les Plans Locaux d'Urbanisme, les Chartes de Parcs Naturels Régionaux, les Plans de Déplacements Urbains, les Plans Climat Air Énergie Territoriaux, ainsi que les acteurs du secteur des déchets doivent prendre en compte et être compatibles avec le SRADDET.

Il se substitue, selon le principe de non régression environnementale, à trois schémas régionaux structurants préexistants de portée environnementale : le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) ; le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ; et le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD).

Le SRADDET comprend :

- un rapport, constitué du diagnostic du territoire, des orientations stratégiques et des objectifs à moyen et long termes (2030 et 2050). Il est pris en compte par les documents locaux ;
- et un fascicule, qui comporte les règles générales et les recommandations permettant la mise en œuvre du SRADDET. Les documents locaux doivent être compatibles avec les règles générales.

Pour relever les défis de l'équilibre, de l'attractivité et de la durabilité, la Région propose quatre orientations stratégiques, 20 objectifs, et 47 règles générales qui, à travers leur mise en œuvre, traduisent une stratégie d'aménagement ambitieuse pour une région accueillante, rayonnante et responsable :

- Des femmes et des hommes acteurs du changement, des villes et des campagnes en mouvement permanent pour une démocratie renouvelée

01 : La citoyenneté et l'égalité, priorité à la démocratie permanente en région Centre-Val de Loire

02 : Des territoires en dialogues où villes et campagnes coopèrent

03 : Des réseaux thématiques innovants au service de notre développement

04 : Une région coopérante avec les régions qui l'entourent

- Affirmer l'unité et le rayonnement de la région Centre-Val de Loire par la synergie de tous ses territoires et la qualité de vie qui la caractérise

05 : Un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation de nos espaces agricoles, naturels et forestiers

06 : Un habitat toujours plus accessible et à la hauteur des changements sociétaux, climatiques et économiques

07 : Des services publics modernisés partout combinés à une offre de mobilités multimodale qui prend appui sur les formidables innovations offertes par le numérique

08 : Des soins plus accessibles pour tous en tout point du territoire régional

09 : L'orientation des jeunes et la formation tout au long de la vie, piliers de l'emploi

- Booster la vitalité de l'économie régionale en mettant nos atouts au service d'une attractivité renforcée

10 : Une qualité d'accueil et une attractivité renforcées pour booster notre développement économique et touristique

- 11 : Un patrimoine naturel exceptionnel et une vitalité culturelle et sportive à conforter pour proposer une offre de loisirs toujours plus attractive
- 12 : Des jeunes épanouis et qui disposent des clés de la réussite pour préparer l'avenir
- 13 : Une économie à la pointe qui relève les défis climatiques et environnementaux
- 14 : Des ressources locales valorisées pour mieux développer nos territoires
- 15 : La région Centre-Val de Loire, cœur battant de l'Europe

- Intégrer l'urgence climatique et environnementale et atteindre l'excellence éco-responsable

- 16 : Une modification en profondeur de nos modes de production et de consommation d'énergies
- 17 : L'eau : une richesse de l'humanité à préserver
- 18 : La région Centre-Val de Loire, première région à biodiversité positive
- 19 : Des déchets sensiblement diminués et valorisés pour une planète préservée
- 20 : L'économie circulaire, un gisement de développement économique durable à conforter

3. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Fondettes s'inscrit dans le territoire du bassin Loire-Bretagne dont l'outil de planification est le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Loire-Bretagne. Le SDAGE constitue un programme de reconquête de la qualité de l'eau sur le bassin Loire-Bretagne pour lequel il fixe des objectifs, des échéances, des orientations et des dispositions à caractère juridique pour la période 2016-2021. Le document d'urbanisme doit être compatible avec les orientations fondamentales et avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE (art. L.212-3 du code de l'environnement, art. L.122-1, L.123-1 et L.124-1 du code de l'urbanisme).

Les grandes orientations de ce document sont listées dans le tableau suivant.

1-	Repenser les aménagements de cours d'eau
2-	Réduire la pollution par les nitrates
3-	Réduire la pollution organique et bactériologique
4-	Maîtriser la pollution par les pesticides
5-	Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
6-	Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7-	Maîtriser les prélèvements d'eau
8-	Préserver les zones humides
9-	Préserver la biodiversité aquatique
10-	Préserver le littoral
11-	Préserver les têtes de bassin versant
12-	Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
13-	Mettre en place des outils réglementaires et financiers
14-	Informers, sensibiliser, favoriser les échanges.
15-	Repenser les aménagements de cours d'eau

Les objectifs de qualité des eaux superficielles et souterraines définis par le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 sur le territoire dans lequel s'inscrit Fondettes sont développés dans les volets « *Hydrogéologie et Contexte hydrographique* » de l'état initial de l'environnement.

Il est en outre à souligner que le SDAGE demande, à défaut d'étude spécifique ou de doctrine locale, de gérer les eaux pluviales à hauteur de 3 L/s/ha pour une pluie décennale (disposition 3D-2). Ce document préconise l'infiltration des eaux pluviales.

4. Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

La commune de Fondettes n'est concernée par aucun périmètre de Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

5. Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation a été arrêté par le préfet coordonnateur de bassin le 22 novembre 2015. Il est opposable jusqu'à sa prochaine révision d'ici le 22 décembre 2021. Ce plan vise à mieux assurer la sécurité des populations, à réduire les dommages individuels et les coûts collectifs, et à permettre le redémarrage des territoires après la survenue d'une inondation.

Il s'applique sur l'ensemble du bassin, et s'impose entre autres, à différentes décisions administratives, aux documents de planification urbaine, aux SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) et aux PPR (Plan de Prévention des Risques).

Les grands objectifs du PGRI du bassin Loire-Bretagne sont les suivants :

- préserver les capacités d'écoulement des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines ;
- planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque ;
- réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable ;
- intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale ;
- améliorer la connaissance et la conscience du risque inondation ;
- se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale.

La commune de Fondettes est considérée comme territoire à risque d'inondation (TRI) et ses documents de planification urbaine doivent donc, à ce titre, être compatibles avec les dispositions du PGRI.

Toutefois, il est à souligner que le projet n'est localisé dans aucune zone soumise à un risque d'inondation présentée dans les scénarios d'inondation du « rapport de présentation de la cartographie du risque d'inondation par la Loire et le Cher du secteur de Tours ».

6. Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)

Le sud du territoire communal de Fondettes est concerné par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Inondation (PPRI) « Val de Tours – Val de Luynes » révisé, prescrit le 25 janvier 2012 et approuvé par le Préfet d'Indre-et-Loire le 18 juillet 2016, qui détermine les dispositions réglementaires applicables.

Toutefois, il est à mentionner que le site de projet objet de la présente déclaration de projet est situé en dehors des zones inondables définies par ce document.

7. Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) du Centre-Val de Loire a été approuvé par délibération du Conseil Régional le 18 décembre 2014, et adopté par arrêté préfectoral le 16 janvier 2015. La cartographie du SRCE permet de définir globalement les enjeux de Trame verte et bleue à prendre en compte sur le territoire de Fondettes.

À l'échelle de la commune, l'essentiel des continuités écologiques se concentrent au niveau des vallées de la Loire, au sud ; et de La Choisille, à l'est.

Les autres **plans et/ou programmes de référence** sont évoqués au besoin dans le déroulé de l'évaluation environnementale.

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Fondettes, visant notamment la création d'un projet immobilier, de par sa nature et sa localisation, ne remet pas en cause les objectifs de gestion et de préservation des différents plans et programmes mentionnés précédemment.

4^{ème} partie - La présentation de la mise en compatibilité du PLU

1. La mise en compatibilité du PADD

Le site appartient au vallon des Guillets.

Le choix au fondement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) (*ref Rapport de présentation - explication des choix et impacts du PLU sur l'environnement*) a été de ne pas urbaniser ce vallon mais de mettre ses spécificités en valeur afin de ne pas minimiser son rôle de corridor écologique et pour qu'il constitue un repère dans une ville qui en manque.

Le site de la Perrée est annoncé comme un témoin de l'habitat traditionnel et potentiellement un lieu de rencontres.

Cet objectif se traduit dans les orientations du PADD qui consistent à "affirmer l'identité verte, bleue et durable de Fondettes". En effet, une des orientations consiste à "créer un réseau d'espaces verts cohérent" avec notamment la volonté "d'aménager la coulée verte et les coteaux comme des éléments majeurs de ce réseau."

Le PADD est donc complété afin de tenir compte du fait qu'une opération résidentielle peut contribuer à la réalisation du projet du Vallon des Guillets.

=> Ajout de l'orientation suivante p15 :

Faire des projets d'aménagement et de construction dans le Vallon des Guillets, des opportunités de renforcement et/ou de mise en valeur de cet élément structurant de la trame verte et bleue du territoire communal.

2. La mise en compatibilité de l'OAP du Vallon des Guillets

Le vallon des Guillets fait l'objet d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** qui s'articule autour de deux grandes thématiques :

- Le Vallon des Guillets : la nature irrigue la ville
- Le Vallon des Guillets : un espace à vivre

Au Nord de l'avenue du Général De Gaulle, il n'était pas prévu expressément de construire des logements.

=> L'orientation d'aménagement et de programmation est complétée et l'avant dernier paragraphe p22 devient :

Développer, au Nord de l'avenue du Général De Gaulle, le Vallon des Guillets "urbain", un lieu de travail, d'équipements, d'animation, d'habitat ... en tenant compte des contraintes notamment en termes de pollution des sols

Il est aussi précisé dans les éléments de contexte que le centre technique municipal n'occupe plus la ferme de la Perrée.

3. La mise en compatibilité du règlement

Au PLU, le terrain de l'opération résidentielle est classé en zone UE correspondant à des grands équipements, en l'occurrence au centre technique municipal, et dans laquelle les logements ne sont pas autorisés.

Il est classé dans un secteur UEb pour des raisons d'assainissement des eaux pluviales.

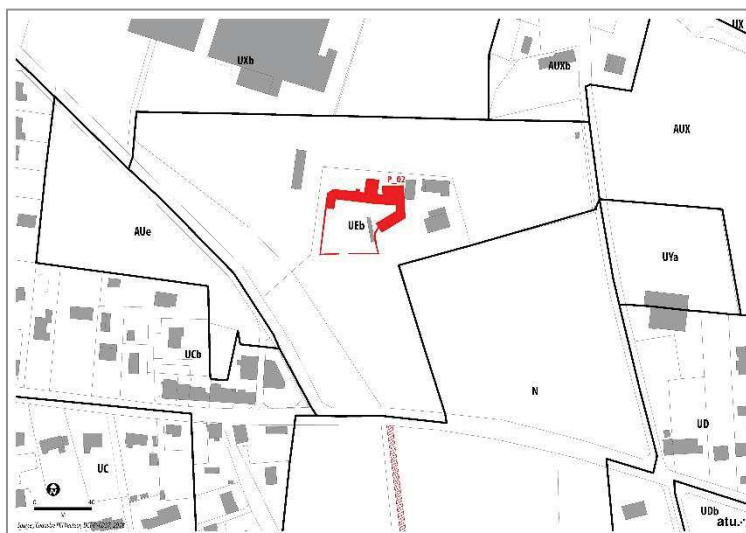
=> Il est donc nécessaire de créer une zone dédiée à l'opération. Le choix s'est porté sur une zone à urbaniser constructible dans le cadre d'une opération d'ensemble dénommée 2AU afin d'en maîtriser une réalisation cohérente. Un secteur 2AUa est délimité pour adapter la règle de hauteur en fonction des types de constructions prévues.

3.1 La mise en compatibilité des plans de zonage

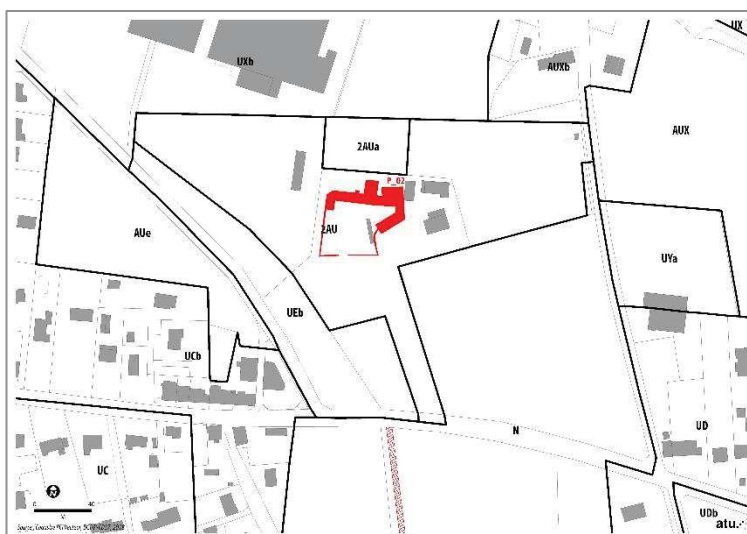
Sont impactés les plans de zonage suivants :

- plan 4.2 ;
- plan 4.4.

Zonage avant la déclaration de projet



Zonage après la déclaration de projet



3.2 La mise en compatibilité du règlement écrit de la zone UE

Le règlement de la zone UE n'est pas affecté par la présente DECPRO. Seul le caractère de zone est modifié.

Caractère de la zone UE avant la déclaration de projet	Caractère de la zone UE après la déclaration de projet
<p>La zone UE correspond à quelques grands équipements dans le tissu urbain ou dans l'espace naturel qui nécessitent des règles adaptées à leur configuration et leurs usages. Il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - du centre de vacances de la Ville de Saint-Denis au château de Taillé, - du lycée agricole au château de la Plaine, - du Centre de Formation des Musiciens Intervenants (CFMI), - de l'Institut Universitaire de Formation des Maîtres (IUFM), - du centre technique municipal à la Perrée, - de la gare et de ses abords. <p>La zone UE est concernée par des risques de mouvements de terrain liés à la présence de coteaux.</p> <p>La zone UE est en partie couverte par une orientation d'aménagement et de programmation.</p> <p>La zone UE est en partie incluse dans le périmètre du site classé patrimoine mondial de l'Unesco.</p> <p><u>Les secteurs :</u> La zone UE comporte un secteur UEt pour la gare et ses abords.</p> <p>La zone UE comporte 2 autres secteurs (UEa et UEb) pour prendre en compte le zonage d'assainissement des eaux pluviales.</p> <p>...</p>	<p>La zone UE correspond à quelques grands équipements dans le tissu urbain ou dans l'espace naturel qui nécessitent des règles adaptées à leur configuration et leurs usages. Il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - du centre de vacances de la Ville de Saint-Denis au château de Taillé, - du lycée agricole au château de la Plaine, - du Centre de Formation des Musiciens Intervenants (CFMI), - de l'Institut Universitaire de Formation des Maîtres (IUFM), - du centre technique municipal à la Perrée, - de la gare et de ses abords. <p>La zone UE est concernée par des risques de mouvements de terrain liés à la présence de coteaux.</p> <p>La zone UE est en partie couverte par une orientation d'aménagement et de programmation.</p> <p>La zone UE est en partie incluse dans le périmètre du site classé patrimoine mondial de l'Unesco.</p> <p><u>Les secteurs :</u> La zone UE comporte un secteur UEt pour la gare et ses abords.</p> <p>La zone UE comporte 2 autres secteurs (UEa et UEb) pour prendre en compte le zonage d'assainissement des eaux pluviales.</p> <p>...</p>

3.3 La zone 2AU

La zone 2AU correspond au terrain d'assiette de l'opération portée par Bouygues Opération à dominante résidentielle même si un certain nombre d'équipements sont prévus. Les logements prévus sont principalement des maisons individuelles mais un petit secteur de logements intermédiaires est prévu, il nécessite la délimitation d'un secteur dans lequel les constructions pourront être un peu plus hautes.

La zone 2AU, zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation fait l'objet d'un règlement spécifique encadrant l'opération résidentielle objet de la présente déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU. Elle reste couverte par l'OAP du Vallon des Guillets.

► La destination générale des sols

Il s'agit d'une future zone urbaine. Ne sont donc interdites que les occupations du sol incompatibles avec cette vocation.

Cependant, la dominante résidentielle de l'opération amène à interdire en plus des installations et constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole, interdites dans les autres zones urbaines ou appelées à le devenir, les activités artisanales afin de préserver le caractère paisible de l'opération.

L'objectif est de réaliser une opération portant sur l'ensemble de la zone 2AU pour un aménagement cohérent et participant à la diversification du parc de logements de la commune. C'est pourquoi il est demandé une opération d'ensemble sur la totalité du terrain et un pourcentage minimum de 40% de logements sociaux. Les contraintes et incertitudes de la réhabilitation de la ferme de la Perrée ont amené à sortir celle-ci des obligations de logements sociaux.

► Les conditions de desserte par les équipements

Il n'y a pas de prescriptions spécifiques au regard des autres zones urbaines. Les prescriptions concernant la prise en compte des eaux pluviales sur ce terrain sont maintenues.

► Les règles d'implantation

Il est obligatoire de mettre des règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, le PLU de Fondettes ayant été élaboré avant la réforme du code de l'urbanisme de décembre 2015. Ces règles s'appliquent aux limites du terrain d'assiette du permis et donc :

- en ce qui concerne le recul par rapport aux voies, à l'avenue du Général De Gaulle et à la rue des Joncherries le long desquelles elles sont suffisamment souples pour permettre la réalisation de l'opération ;
- en ce qui concerne les voies de circulations douces, au chemin Est/Ouest et à l'espace vert du chemin Alcuin le long desquels il n'est pas souhaité que les constructions s'implantent pour des raisons de confort des cheminements et de tranquillité des habitants.
- la seule limite séparative est celle avec l'entreprise INVACARE. Par conséquent il est nécessaire de préserver un recul minimal.

► **Les règles de volumétrie et de densité**

La limitation de l'emprise au sol, combinée avec le coefficient d'imperméabilisation maximal et le coefficient minimal de pleine terre ont pour objectif de préserver le caractère végétal de l'opération.

En termes de hauteur, l'objectif est un quartier relativement bas (rez-de-chaussée surmonté d'un comble) qui respecte la ferme de la Perrée et qui se signale plutôt par la végétation. Seuls quelques logements intermédiaires situés en arrière de la ferme de la Perrée auront un étage de plus.

► **Les règles de stationnement**

Le nombre de places demandées correspond aux besoins de l'opération dans son ensemble. Chaque maison individuelle devra avoir son garage mais les autres places seront aménagées en fonction de l'organisation générale.

► **Les règles qualitatives**

Les prescriptions de l'article 11 visent la qualité de l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement ainsi que la qualité de de la réhabilitation des éléments de patrimoine.

Cet article reprend en grande partie la rédaction actuelle du PLU de la commune. Certains éléments font cependant l'objet de prescriptions spécifiques au regard des objectifs de l'opération et de son contexte dans le Vallon des Guillets.

En particulier, les prescriptions préconisées par l'architecte des bâtiments de France suite à l'étude patrimoniale du CAUE ont été ajustées en particulier sur les matériaux suite au projet de réhabilitation. Elles ont été rédigées sous forme de règles.

D'autre part, une attention particulière est demandée à la couleur des stores pour une harmonie dans l'ensemble de l'opération.

Enfin, des exigences particulières sont imposées aux clôtures pour les raisons suivantes :

- À la périphérie de l'opération la clôture participe à l'espace public et au caractère végétal du site. En particulier, la clôture qui longe le chemin Alcuin sera perméable à la petite faune afin de faire participer les jardins particuliers et les espaces collectifs au fonctionnement du corridor écologique.

- Au sein de l'opération, les clôtures participent à l'intimité des habitants en particulier dans le cas de maisons mitoyennes ou un mur de séparation est demandé sur une profondeur de 3 mètres.

Les prescriptions de l'article 13 visent à assurer le caractère végétalisé de l'opération.

3.4 Le tableau des superficies des zones

L'impact de la présente déclaration de projet sur les superficies des zones est la diminution de la zone urbaine UEb au profit d'une nouvelle zone à urbaniser ou verte à l'urbanisation 2AU comportant un secteur 2AUa.

Nom de zone	Superficie avant la déclaration de projet	Superficie après la déclaration de projet
UEb	4ha	1 ha
2AU		3 ha
Dont 2AUa	/	0,2 ha