



Indre-et-Loire



Enquête publique relative au projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de Fondettes

Référence : - Arrêté n° 2017/46 en date du 11 avril 2017 de monsieur le Vice-Président délégué de Tours Métropole Val de Loire.

Période d'enquête : du lundi 15 mai 2017 au vendredi 16 juin 2017 inclus.

Siège : mairie de Fondettes.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1. GENERALITES

1.1 - Objet de la demande

1.2 - Acteurs du projet

1.3 - Détails de la modification N°2

1.3.1 - Modification du périmètre de mixité sociale

1.3.2 - Création d'un secteur AHx

1.3.3 - Modification de la zone UY

1.3.4 - Evolution des emplacements réservés

1.3.5 - Mise à jour des annexes

1.4 - Incidences de la modification N°2

1.4.1 - Incidences de la modification n°2 sur l'environnement

1.4.2 - Incidences de la modification n°2 sur les zones Natura 2000

1.5 - Cadre juridique et réglementaire

1.6 - Lieu et calendrier

1.7 - Information du public

1.7.1 - Publicité dans la presse

1.7.2 - Affichage avis d'enquête

1.7.3 - Internet

1.7.4 - Renseignements en mairie

1.8 - Dossier d'enquête

1.8.1 - Composition

1.8.2 - Documents mis à la disposition du public

1.8.3 - Observations du commissaire enquêteur sur le dossier soumis à enquête

1.9 - Réception du public

1.10 - Permanences

1.11 - Clôture de l'enquête

1.12 - Procès-verbal des observations recueillies.

1.13 - Mémoire en réponse

2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 - Contacts avec la mairie. Visite des lieux

2.2 - Déroulement de la procédure réglementaire

2.3 - Visites complémentaires

3. EXAMEN DES OBSERVATIONS

3.1 - Observations des Personnes Publiques Associées

3.2 - Observations du public

3.2.1 - Observations écrites

3.2.2 - Observations orales

4. OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

4.1 - Participation du public

4.2 - Observations sur le projet

5. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

PIECES JOINTES

- Procès-Verbal des observations effectuées au cours de l'enquête.
- Mémoire en réponse.
- Notification affichage dans journaux.
- Glossaire.

1 – GENERALITES

1.1 - Objet de la demande

Le PLU de la commune de Fondettes a été approuvé le 7 octobre 2013.

Suite au jugement du Tribunal Administratif d'Orléans prononcé le 14 avril 2015, il a été approuvé une nouvelle fois le 30 juin 2015 par délibération du Conseil Municipal.

Outil de planification amené à évoluer, il fait l'objet autant que nécessaire de mises à jour afin d'être adapté aux mutations diverses imposées ou désirées par la commune.

Une première modification, visant à remédier à une erreur matérielle, à supprimer un emplacement réservé, à procéder à des ajustements réglementaires, à prendre en compte la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), et à faciliter l'implantation des équipements publics sur le site de l'Aubrière, a été approuvée le 28 juin 2016.

La deuxième modification, objet de la présente enquête, porte sur les points suivants :

- Modification du périmètre de mixité sociale ;
- Création d'un secteur AHx ;
- Modification de la zone UY ;
- Evolution des emplacements réservés ;
- Mise à jour des annexes.

Il justifie une enquête publique ayant pour objet d'informer et de recueillir les observations, suggestions et avis du public.

1.2 - Acteurs du projet

Maîtres d'Ouvrage : Commune de Fondettes, 35 rue Eugène Gouin, 37230 Fondettes, puis, suite à transfert de compétences, Tours Métropole Val de Loire, 66 avenue Marcel Dassault, 37200 Tours.

Maître d'Œuvre : URBAN'ism, 9 rue du Picard, 37140 Bourgueil.

1.3 - Détails de la modification N°2

1.3.1 - Modification du périmètre de mixité sociale

La loi SRU du 13 décembre 2000 impose aux communes de plus de 3500 habitants appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants et comprenant une commune de plus de 15 000 habitants, un nombre de logements locatifs sociaux supérieurs ou égal à 20% du total des résidences principales.

Pour chaque commune en dessous du seuil de 20% de logements locatifs sociaux, un programme de rattrapage de construction de logements sociaux est défini par périodes triennales.

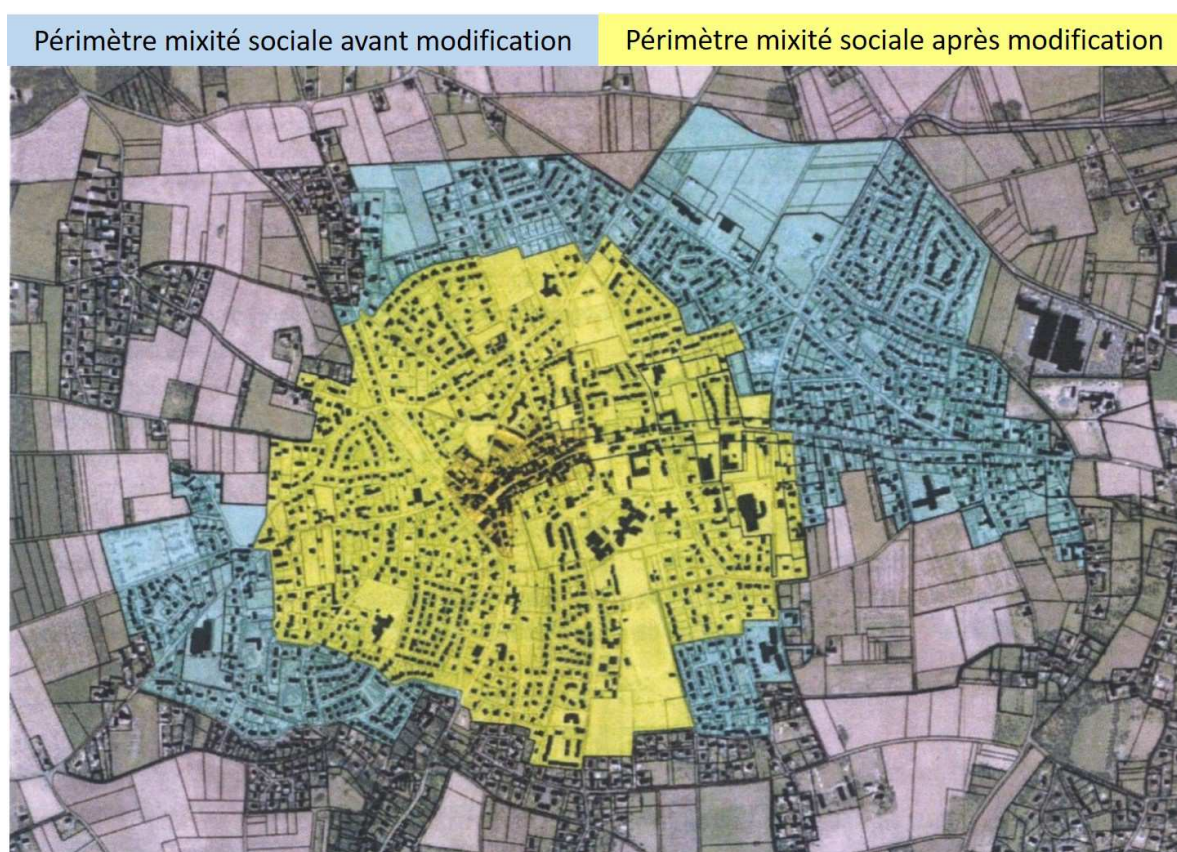
Faisant état de 477 logements locatifs sociaux en 2015, soit 11.14%, la ville de Fondettes qui dénombre plus de 10 000 habitants est concernée par cette obligation.

Pour respecter cette imposition, la commune a créé dans son PLU de 2013 un périmètre de mixité sociale comprenant les zones UB, UC et 1AU. Dans ce périmètre, représenté ci-

dessous en bleu, toute opération de plus de 7 logements doit réaliser au moins 30% de logements locatifs sociaux.

Constatant que l'essentiel des pôles scolaires, culturels, sportifs et de loisirs, des commerces et services sont concentrés à proximité immédiate du centre-ville de Fondettes et sur le tracé du réseau de transport en commun « Fil Bleu », la commune souhaite, afin de favoriser l'accueil de populations dans le centre-ville, diminuer l'enveloppe du périmètre de mixité sociale, en le recentrant sur le cœur de la cité

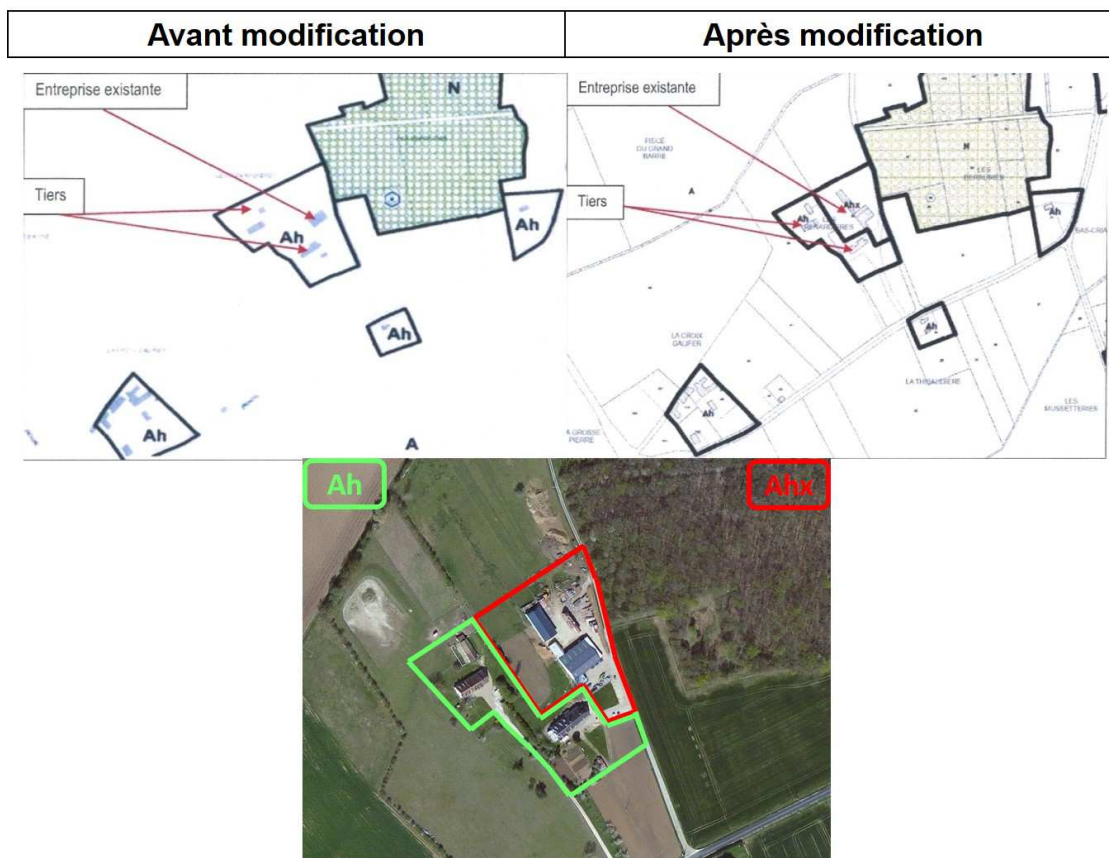
Dans ce périmètre, représenté ci-dessous en jaune, le seuil de l'obligation est abaissé de 7 à 4 logements pour la réalisation d'au moins 30% de logements locatifs sociaux.



1.3.2 - Création d'un secteur AHx

Les règles définies en secteur Ah limitent les extensions de bâtiments existants à 60 m², ce qui peut avoir des conséquences restrictives sur le développement souhaité de certaines entreprises.

Souhaitant maintenir les activités économiques présentes sur son territoire, conformément aux engagements pris dans son PADD, la municipalité propose la création d'un sous-secteur AHx à destination artisanale afin de clarifier l'occupation des sols et de différencier les règles selon les besoins propres à chacun des sous-secteurs.



1.3.3 - Modification de la zone UY

La zone UY correspond au site d'activités des Deux Croix ayant fait l'objet d'un permis d'aménager daté du 31 janvier 2011.

En raison de règles du PLU et d'un règlement de lotissement limitatifs et contraignants très difficiles à appréhender, il est proposé de supprimer ce véritable frein à l'installation d'entreprises en assouplissant ces règles et en simplifiant la lecture du document.

Les modifications qui ne remettent pas en cause l'aménagement et la qualité architecturale des constructions portent essentiellement sur les articles 6, 7, 9, 10, 11, 12 et 13.

Article 6

Mise en place d'une règle de retrait pour les lots du lotissement situés en cœur d'opération.

Dénomination de la rue Eiffel située entre la RD3 et la RD36.

Articles 7 et 9

Mise en place de règles moins prescriptives pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, comme dans toutes les autres zones du PLU.

Article 10

En raison pour les activités artisanales d'une hauteur très contraignante de 6 m, de nombreux porteurs de projets ont abandonné l'idée de s'installer aux Deux Croix.

Afin de permettre ces installations, il est proposé, tout en respectant le tissu existant, de ne pas modifier cette règle de hauteur pour les constructions donnant sur la RD36 et la RD3, et d'autoriser des hauteurs allant jusqu'à 12 m pour celles situées en cœur d'ilot.

Il est de plus proposé d'interdire l'implantation de constructions à usage hôtelier de 12 m de haut ainsi que les constructions à usage de bureaux de 7 m afin de réussir la transition entre la zone économique et les espaces agricoles situés au Nord de la RD36.

La définition de la toiture terrasse est par ailleurs précisée.

Article 11

Il est proposé :

- d'harmoniser la rédaction de cet article avec celles des autres zones du PLU,
- de conserver en termes de matériaux le qualitatif noble et de ne plus conserver la liste exhaustive des seuls matériaux pouvant être utilisés,
- de prévoir des couleurs sombres et mates pour une meilleure insertion dans l'environnement et un moindre impact visuel,
- d'être moins prescriptif quant à la pente de toit,
- de reprendre les règles du règlement de lotissement pour une meilleure cohérence d'ensemble,
- d'apporter des précisions concernant une intégration discrète dans le paysage des locaux de collecte des ordures ménagères et des aires de stockage.

Article 12

Précision de la règle pour une meilleure insertion des parkings dans le paysage.

Article 13

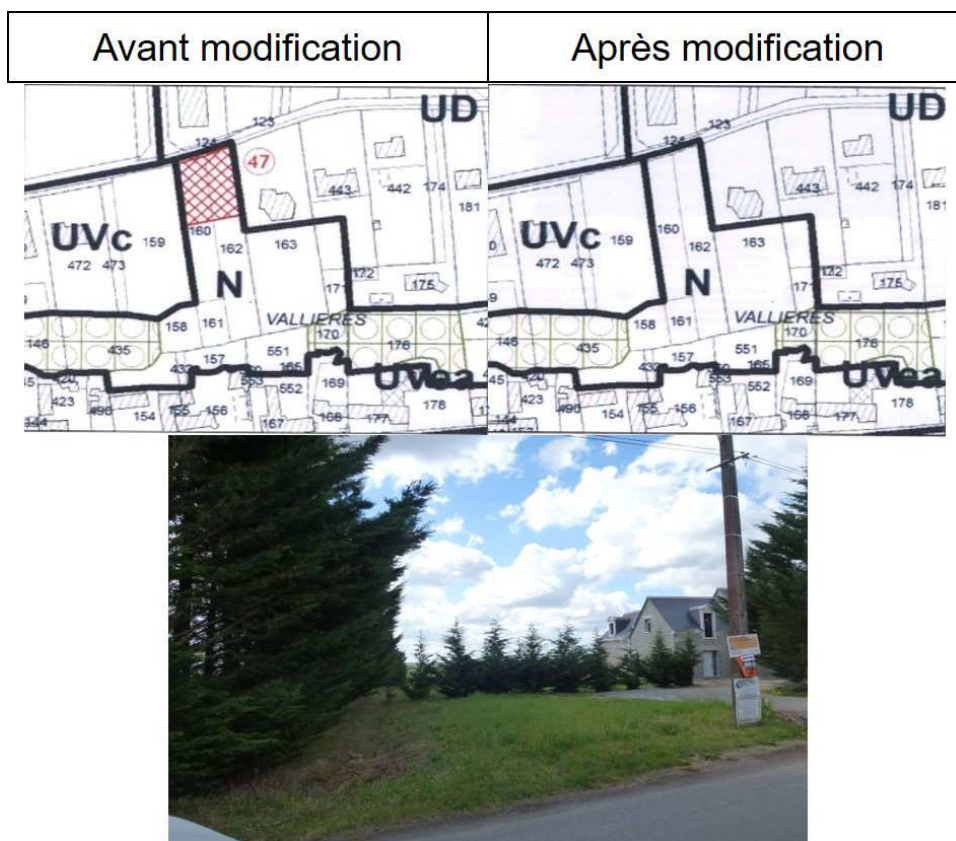
Préconisation de plantations bocagères et champêtres côté RD36, et horticoles côté RD3.



1.3.4 - Evolution des emplacements réservés

Suppression

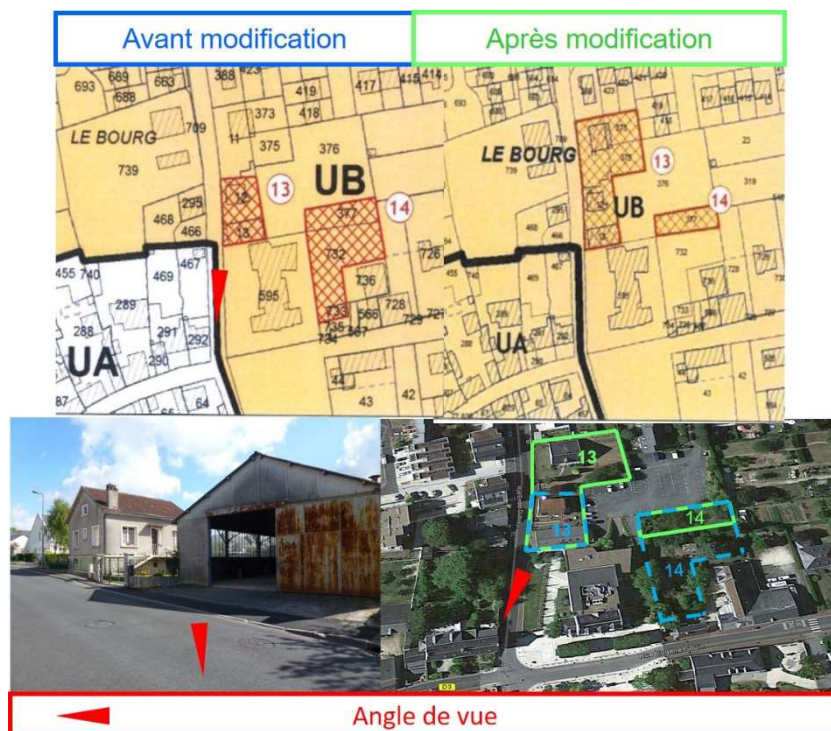
Afin de préserver l'espace de toute construction, la commune avait inscrit l'emplacement réservé n°47 en vue de la création d'un belvédère. En raison de l'existence d'une orientation d'aménagement et de programmation à cet endroit et du classement en zone naturelle du terrain, la mise en place de l'emploi réservé n'est plus indispensable et la commune en conséquence souhaite y renoncer.



Modification

Les emplacements réservés n°13 et 14 sont prévus pour la réalisation de l'extension de la mairie.

Après réflexion il est proposé d'agrandir l'emprise n°13 et de diminuer l'emprise n°14.



Création

Dans le but de relier, sans traverser le hameau de la Thibaudière, les villes de Luynes et de Pernay depuis le Boulevard périphérique, projet inscrit au PADD de la municipalité de Fondettes, il est prévu de créer une voie reliant le giratoire des Cochardières à la rue de la Grosse Pierre.

A cette fin il est souhaité d'instituer deux nouveaux emplacements réservés.



1.3.5 - Mise à jour des annexes

- Arrêté préfectoral du 29 septembre 2016 sur la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel.
- Arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports terrestres modifié le 26 janvier 2016 ben (remplacement de celui du 17 avril 2001).
- Suppression du plan de la ZAD créée le 22 avril 2008 et abrogée par la loi du 3 juin 2010.
- Mise à jour du droit de préemption urbain.
- Mise à jour des Périmètres Urbains Partenariaux.

1.4 - Incidences de la modification n°2

1.4.1 - Incidences de la modification n°2 sur l'environnement

Ne s'agissant pas de revoir à la baisse des surfaces dédiées à l'agriculture ou à la protection des espaces naturels, ni des corridors écologiques ou affecter des réservoirs de biodiversité, les modifications n'empportent pas d'incidences directes sur l'environnement.

En particulier la modification du périmètre de mixité sociale entraînera une densification du centre-ville mais entraînera une limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels en dehors de ce périmètre.

1.4.2 - Incidences de la modification n°2 sur les zones Natura 2000

Aucune des modifications apportées au PLU ne concerne un site Natura 2000.

1.5 - Cadre juridique et réglementaire

Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-41 et R153-8 relatifs à la mise à enquête publique du Plan Local d'Urbanisme.

Code de l'Environnement Livre 1, Titre II, Chapitre III et notamment les articles L123-1 et R123-1 et suivants relatifs aux enquêtes publiques.

Délibération du Conseil Municipal de Fondettes en date du 7 octobre 2013 approuvant le PLU de la commune.

Jugement prononcé par le Tribunal Administratif d'Orléans en date du 14 avril 2015.

Délibération du Conseil Municipal de Fondettes en date du 30 juin 2015 approuvant à nouveau le PLU de la commune.

Mises à jour du PLU en date du 14 janvier 2014 et du 19 décembre 2016.

Délibération du Conseil Municipal de Fondettes en date du 28 juin 2016 approuvant la modification n°1 du PLU de la commune.

Délibération du Conseil Communautaire de Tour(s)plus en date du 2 mai 2016 approuvant l'extension de ses compétences en matière de PLU.

Arrêté préfectoral du 3 août 2016 portant modification statutaire de Tour(s)plus et lui transférant notamment la compétence en matière de PLU.

Délibération du Conseil Municipal de Fondettes en date du 1^{er} février 2017 autorisant Tour(s)plus à achever la procédure de modification du PLU de la commune.

Délibération du Conseil Communautaire de Tour(s)plus en date du 27 février 2017 décidant d'achever les procédures initiées par les communes avant le transfert des compétences.

Décret N°2017-352 du 20 mars 2017 portant création de la métropole « Tours Métropole Val de Loire ».

Décision du Président du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 28 mars 2017 (E17000048/45) désignant monsieur Jean-Paul Godard en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique.

Arrêté N°2017/46 de Tours Métropole Val de Loire en date du 11 avril 2017 prescrivant l'enquête publique de modification N°2 du PLU de la commune de Fondettes.

1.6 - Lieu et calendrier

L'enquête publique a été ouverte dans la commune de Fondettes du lundi 15 mai au vendredi 16 juin 2017 inclus.

1.7 - Information du public

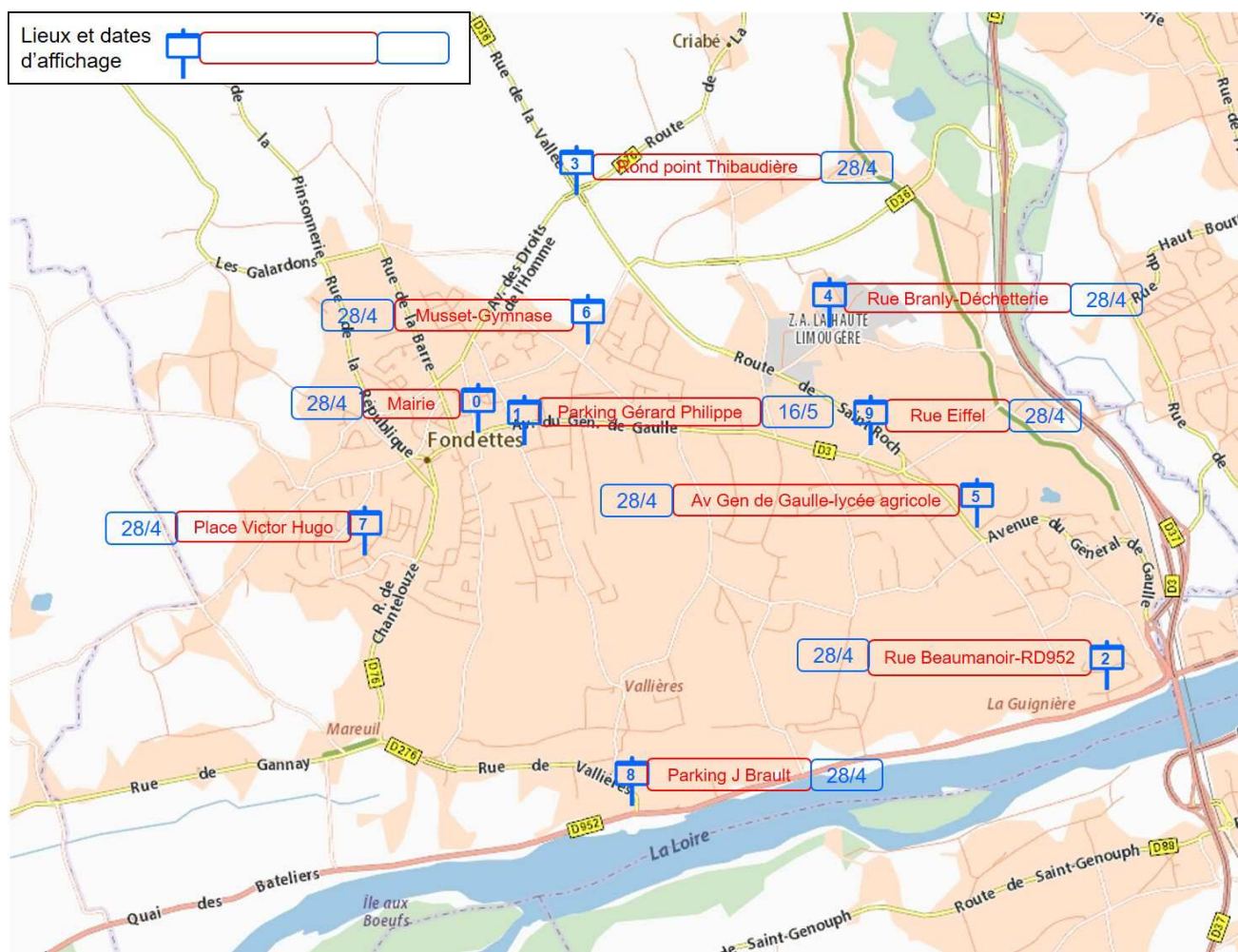
1.7.1 - Publicité dans la presse

Un avis au public, dressé par Tours Métropole Val de Loire, reproduisant les principales dispositions de l'arrêté d'ouverture d'enquête, a été inséré, en caractères apparents, dans deux journaux dans les conditions suivantes :

- La Nouvelle République du Centre Ouest le vendredi 28 avril 2017,
- Nouvelle République Dimanche 37 le dimanche 30 avril 2017,
- La Nouvelle République du Centre Ouest le vendredi 19 mai 2017,
- Nouvelle République Dimanche 37 le dimanche 21 mai 2017.

1.7.2 - Affichage avis d'enquête

Un avis au public réglementaire concernant cette enquête a été affiché par les soins de la municipalité aux endroits habituels d'affichage de la commune et aux abords des lieux concernés par la modification.



Le commissaire enquêteur a constaté l'affichage le 11 mai 2017 et lors de ses permanences.

Conformément à l'article 7 de l'arrêté d'enquête, le Président de la Métropole a justifié de l'accomplissement de cette mesure de publicité par un certificat établi à l'issue de l'enquête.

1.7.3 Internet

Comme indiqué dans le même article de l'arrêté, les informations relatives à l'enquête publique ont été mises en ligne sur le site internet de la Métropole, www.tours-metropole.fr et sur celui de la commune de Fondettes, www.fondettes.fr.

1.7.4 - Renseignements en mairie

Conformément à l'article 8 de l'arrêté d'enquête, des informations sur le dossier ont pu pendant la durée de l'enquête être demandées auprès de madame Aude Pornin, responsable du dossier à la mairie de Fondettes, ou par courrier électronique à l'adresse urbanisme@fondettes.fr.

1.8 - Dossier d'enquête

1.8.1 - Composition

Le dossier de modification n° 2 soumis à enquête comporte les pièces suivantes :

- Note de présentation ;
- Rapport de présentation ;
- Règlement du Plan Local d'Urbanisme modifié ;
- Plan de zonage 4.2 Plan zonage Centre ;
- Plan de zonage 4.3 Plan zonage Nord ;
- Plan de zonage 4.4 Plan zonage Sud ;
- Annexes :
 - 5.1 Liste des servitudes d'utilité publique ;
 - 5.9 Classement sonore des infrastructures de transport ;
 - 5.10 Plan du classement sonore des infrastructures de transports terrestres ;
 - 5.14 Servitude d'utilité publique autour des canalisations de gaz ;
 - 5.15 Autres annexes.

1.8.2 - Documents mis à la disposition du public

Les documents suivants ont été mis à la disposition du public en mairie de Fondettes, 35 rue Eugène Gouin 37230 Fondettes, siège de l'enquête, et à Tours Métropole Val de Loire, 66 avenue Marcel Dassault, 37200 Tours, pendant toute la durée de l'enquête :

- **pièce n°1** : arrêté du Maire n° AR20161219U570 lançant la procédure de modification n° 2 du PLU ;
- **pièce n°2** : délibération de la ville en date du 1^{er} février 2017 autorisant la poursuite de la procédure de la modification N°2 du PLU par la Communauté Urbaine Tour(s)Plus ;
- **pièce n°3** : délibération du Conseil Communautaire en date du 27 février 2017 portant sur la reprise des procédures initiées par les communes avant le transfert de compétence ;
- **pièce n°4** : décret n° 2017-352 du 20 mars 2017 portant création de la métropole dénommée « Tours Métropole Val de Loire » ;
- **pièce n°5** : arrêté du Vice-Président Délégué de Tours Métropole Val de Loire n° 2017/46 en date du 11 avril 2017 relatif à la prescription de l'enquête publique pour la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme ;
- **pièce n°6** : articles de presse parus dans la Nouvelle République et Nouvelle République Dimanche et à paraître ;
- **pièce n°7** : avis des Personnes Publiques Associées ;

- **pièce n°8** : décision du Tribunal Administratif d'Orléans N° E17000048/45 en date du 28 mars 2017 ;

- **pièce n°9** : dossier d'enquête dont le sommaire a été donné au paragraphe 1.8.1 ;

- **registre d'enquête** à feuillets non mobiles, ouvert par le Vice-Président Délégué de Tours Métropole Val de Loire et paraphé par le commissaire enquêteur.

1.8.3 - Observations du commissaire enquêteur sur le dossier soumis à enquête

Le dossier avec les différents documents qui le composent répond aux exigences légales et réglementaires.

Malgré quelques erreurs de mise en page dans la façon de présenter l'avant et l'après modification, le dossier soumis à enquête permet de se faire une idée très précise du projet de modification proposé.

1.9 - Réception du public

Le public a pu consigner ses observations sur le projet directement sur les registres d'enquête aux jours et horaires d'ouverture suivants :

- lundi au vendredi de 09h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 pour Fondettes ;
- lundi au vendredi de 08h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00 pour Tours

Métropole Val de Loire.

Il a pu également les adresser au commissaire enquêteur, par écrit en mairie de Fondettes, et par courrier électronique à l'adresse « EnquetePubliquePLU@fondettes.fr »

1.10 - Permanences

Conformément aux prescriptions de l'arrêté d'enquête, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public salle des Tonnelles, 52 rue Eugène Gouin, 37230 Fondettes pour recevoir ses observations aux cours des permanences suivantes :

- lundi 15 mai 2017 de 09h00 à 12h00 ;
- jeudi 1^{er} juin 2017 de 14h30 à 17h30 ;
- vendredi 16 juin 2017 de 14h30 à 17h30.

1.11 - Clôture de l'enquête

La clôture de l'enquête a eu lieu le vendredi 16 juin 2017 à 17h30, heure habituelle de fermeture au public de la mairie de Fondettes.

Conformément à l'article 5 de l'arrêté d'enquête, les dossiers d'enquête et les registres d'enquête mis en place à Fondettes et à Tours Métropole Val de Loire ont été remis au commissaire enquêteur pour être clos.

1.12 - Procès-verbal des observations recueillies

Conformément à l'article 5 de l'arrêté d'enquête, le commissaire enquêteur, dans la huitaine de la clôture de l'enquête, a communiqué au demandeur dans un procès-verbal daté du 19 juin 2017 les observations écrites formulées au cours de l'enquête, en lui demandant de produire ses observations éventuelles dans un délai de 15 jours.

Cette communication a été faite en mairie de Fondettes le 19 juin 2017.

1.13 - Mémoire en réponse

Le mémoire en réponse du demandeur, reçu par le commissaire enquêteur le 3 juillet 2017 est joint au présent rapport.

2 : DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Conformément à l'Ordonnance n° E17000048 / 45 en date du 28 mars 2017 de monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans, monsieur Jean-Paul Godard a été désigné comme commissaire enquêteur.

2.1 - Contacts avec la mairie. Visite des lieux

Le mardi 25 avril 2017, le commissaire enquêteur a rencontré en mairie monsieur Jean-Paul Launay, adjoint à l'aménagement urbain, et madame Aude Pornin, en charge du projet au sein du service de l'urbanisme de la commune.

Au cours de cette entrevue ont été présentés les points particuliers du projet.

Une visite des lieux concernés par le projet de modification a été effectuée à l'issue de cette entrevue.

2.2 - Déroulement de la procédure réglementaire

L'enquête publique s'est déroulée sans incidents suivant la procédure prévue par l'arrêté, procédure relatée dans ce rapport.

2.3 - Visites complémentaires

Sans objet.

3 EXAMEN DES OBSERVATIONS

3.1 - Observations des Personnes Publiques Associées

ORGANISMES - STRUCTURES	DATE ENVOI	SUITE DONNEE
Préfecture	22/12/2016	Néant
Région Centre Val de Loire	23/12/2016	Néant
Conseil départemental Indre-et-Loire	23/12/2016	06/02/2017
Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle (SMAT)	23/12/2016	Néant
Communauté d'Agglomération Tours Plus Direction des transports	23/12/2016	18/01/2017
Communauté d'Agglomération Tours Plus chargée du Programme Local de l'Habitat (PLH)	23/12/2016	Néant

Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Indre-et-Loire	23/12/2016	Néant
Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire	23/12/2016	Néant
Chambre de Commerce et d'industrie de Touraine	23/12/2016	Néant
Agence Régionale de Santé Centre Val de Loire (ARS)	23/12/2016	Néant
Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers	23/12/2016	17/03/2017

Comme indiqué au paragraphe 1.8.2 les avis des organismes cités ci-dessus ont été intégrés au dossier d'enquête présenté au public.

3.2 - Observations du public

Au total deux observations émanant du public ont été recueillies.

3.2.1 - Observations écrites

➤ Registres d'enquête

o RE Tours Métropole Val de Loire

- Néant

o RE Fondettes

- une (1) observation en pages 4 et 5 du RE de Fondettes, datée du 16 juin 2017, de monsieur Serge Mesko, demeurant 18 rue Jean Moulin, 37230 Fondettes.

Monsieur Mesko considère que :

- dans le cadre d'une révision du Plan de Déplacements Urbains (PDU), la desserte de la commune par les transports en commun pourrait être modifiée afin d'offrir une meilleure couverture des zones nécessitant ces transports.

- le passage du seuil de déclenchement de 7 à 4 logements pour l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux aura peu d'impact quantitatif car ciblé sur de petites opérations.

Il s'interroge enfin sur la raison de la modification des emplacements réservés 13 et 14 concernant la mairie.

Réponse de la ville :

La compétence transports relève de la métropole qui n'envisage pas dans l'immédiat de multiplier ou de modifier les lignes de bus.

Le passage du seuil de déclenchement de production de logements locatifs sociaux de 7 à 4 vise à cibler le plus grand nombre d'opérations afin d'atteindre les objectifs de la loi SRU.

La modification de l'emplacement réservé n°13 correspond au choix de la municipalité de poursuivre le front bâti de la rue Ernest Dupuy.

Appréciation Commissaire Enquêteur :

La réponse de la ville aux remarques de monsieur Mesko est suffisante et pertinente.

Bien que concernant une zone géographique très large puisqu'incluant les zones UB, UC et 1AU, le périmètre de mixité sociale ne donne pas satisfaction à la commune en raison de la mauvaise prise en compte des équipements, services publics, commerces et de leur desserte par les transports en commun.

La décision de le recentrer sur le centre bourg, qui concentre la majorité des services et commerces de proximité, ne pourra qu'être favorable aux futurs locataires et améliorera la densification imposée par la loi SRU.

Comme l'indique la Direction des Mobilités de la Communauté d'Agglomération Tour(s)plus dans son avis comme Personne Publique Associée (PPA), la densification des zones urbaines et en particulier des centres-villes visant à privilégier les courtes distances de déplacement répond aux orientations du SCoT et du PDU. Le raisonnement perçu favorablement ayant conduit au passage du seuil de déclenchement de 7 à 4 logements pour l'obligation de réalisation de logements locatifs devrait conduire la commune à le prendre en compte pour la conduite de son urbanisation dans son ensemble.

Le plan de zonage comme le plan de desserte par les transports urbains de la commune ne sont effectivement pas immuables et pourront être éventuellement modifiés en fonction de différents facteurs, dont en particulier l'évolution de la population, de la densification et saturation des zones, de l'emplacement des équipements et services publics, et des infrastructures commerciales et artisanales présentes ou à venir.

Cependant, comme l'indique Tours Métropole Val de Loire, la compétence transports n'est pas du ressort de la commune de Fondettes et il n'est pas envisagé dans l'immédiat de multiplier ou de modifier les lignes de bus. Il serait donc hasardeux de parier sur cet aspect pour densifier le centre-ville.

Le présent projet de modification du périmètre de mixité sociale montre qu'il n'est pas figé mais évolutif. Il appartiendra à la commune comme elle le fait maintenant de proposer une nouvelle modification si nécessaire.

➤ **Lettres annexées au registre d'enquête**

- Néant

➤ **Courrier électronique annexé au registre d'enquête**

- une (1) lettre en date du 13 juin 2017 de monsieur Jean-Paul Archambault, demeurant 17 voie Romaine, 37230 Fondettes, jointe au Registre d'Enquête de Fondettes en Page 6.

Suite à un précédent refus en 2013, monsieur Archambault réitère son souhait d'installer un abri de jardin sur une parcelle de terrain jouxtant sa maison.

Réponse de la ville :

Cette demande particulière n'entre pas dans le cadre de la présente modification du PLU et ne pourra être étudiée que dans le cadre d'une révision du PLU de la commune.

Le règlement de la zone d'implantation de la propriété permettant cependant sous certaines conditions de construire un abri de jardin, il est suggéré à l'intervenant de se rapprocher de la ville.

Appréciation Commissaire Enquêteur :

Les règles d'implantation des annexes de petite taille ayant évolué en 2016, la demande de monsieur Archambault peut maintenant être reçue favorablement.

3.2.2 - Observations orales

- Néant

4 - OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**4.1 - Participation du public**

Malgré une information conséquente et bien menée, la participation du public a été très faible. Une quinzaine de personnes sont venues consulter le dossier hors et pendant les permanences pour en prendre connaissance.

Seules deux personnes ont fait part d'observations écrites, dont une hors sujet. Les autres intervenants outre le besoin d'information ont surtout fait part de demandes concernant le zonage de leurs propriétés et le devenir de ce zonage.

Cette absence qui ne traduit pas une désaffection de la population pour le projet est probablement la conséquence du fait que les modifications proposées sont mineures et qu'il est pas touché à l'économie générale du PLU.

4.2 - Observations sur le projet

Complet et bien documenté, le dossier présenté à l'enquête permet de bien appréhender le projet.

Le principal point du projet de modification N°2 qui traite du périmètre de mixité sociale appelle quelques remarques particulières formulées ci-dessus dans le paragraphe « 3.2.1 - Observations écrites ».

Concernant les erreurs matérielles notées dans le procès-verbal des observations, il est pris acte de la décision de la commune de les corriger.

Les autres volets du projet de modification N°2 qui proviennent des enseignements tirés de l'usage du PLU actuel visent à l'améliorer et à le simplifier et n'appellent donc pas de remarques particulières.

5 - CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Compte tenu des éléments du présent rapport, le commissaire enquêteur a établi sur document séparé ses conclusions motivées et émis son avis concernant le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Fondettes (Indre-et-Loire).

Cheillé, le 6 juillet 2017

Le commissaire enquêteur

PIECES JOINTES

- Procès-Verbal des observations effectuées au cours de l'enquête.
- Mémoire en réponse.
- Notification affichage dans journaux.
- Glossaire.