

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE**

**A**

**LA MODIFICATION N° 1**

**DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**COMMUNE DE FONDETTES**

**Indre et Loire**

du 04 Avril 2016 au 09 Mai 2016

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES**

## RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Concernant

### L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE FONDETTES

#### Références:

- Le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 153-36 et suivants ;
- Le code de l'environnement et notamment des articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants ;
- Le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 relatif à la réforme des enquêtes publiques ;
- La loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 modifiée portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'Administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal ;
- La délibération du Conseil Municipal en date du 7 octobre 2013 approuvant le PLU ;
- La délibération du Conseil Municipal du 14 janvier 2014 portant sur la mise à jour n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;
- Le jugement prononcé par le Tribunal Administratif le 14 avril 2015 ;
- La délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2015 approuvant de nouveau le Plan Local d'Urbanisme,
- La décision en date du 2 mars 2016, n° E16000027/45 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans désignant Monsieur Joël BROSSEAU, en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur François BEL, en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;
- L'ensemble des pièces du dossier de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme soumis à l'enquête publique ;
- L'arrêté de Monsieur le Maire n°AR20160314U109 en date du 14 mars 2016 soumettant à enquête publique la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de FONDETTES.

#### Période d'enquête :

Du 04 avril 2016 au 09 mai 2016

#### Permanences :

Lundi 04 avril 2016 de 9h00 à 12h00

Mercredi 20 avril 2016 de 14h30 à 17h30

Lundi 09 mai 2016 de 14h30 à 17h30

Joël BROSSEAU - C.E.



## RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

### I. PRESENTATION DE LA COMMUNE

La commune de FONDETTES est située à l'ouest de TOURS.

Elle fait partie de la communauté d'agglomération « Tour(s) Plus » qui comprend 22 communes.

Avec une superficie de 32km<sup>2</sup> et une population de 10270 habitants, la commune de FONDETTES représente au sein de la communauté d'agglomération « Tour(s) Plus » une commune assez importante avec un accroissement de la population avoisinant les 15% en neuf ans de 1999 à 2008.

Depuis 2015 FONDETTES appartient au canton de SAINT CYR. Le fleuve, la Loire et la rivière La Choisille sont les principaux cours d'eau traversant la commune de FONDETTES. Au sud, une succession de vallonnements forme un paysage composé de promontoires sur la vallée de la Loire. Au nord, la frange urbaine avec ses fronts bâtis relativement stricts donne un espace rural plus souple.

Les exploitations agricoles sont orientées vers les grandes cultures et/ou l'élevage. Certaines ont une diversité : maraîchage, horticulture, élevage seul, aviculture, viticulture.

La commune de FONDETTES possède un patrimoine de bâtis de qualité bien entretenu représenté par deux espaces urbains assez marqués:

- le centre bourg où sont rassemblés la plupart des équipements nécessaires aux habitants;
- au sud de l'avenue du Général de Gaulle une urbanisation moins structurée.

### II. PUBLICITE DE L'ENQUETE

L'annonce officielle de l'enquête publique a été insérée dans deux journaux du département 15 jours avant l'ouverture et dans les 8 jours suivants l'ouverture.

Les deux journaux de parution sont:

La Nouvelle République

1<sup>ère</sup> parution le 18 mars 2016

2<sup>ème</sup> parution le 9 avril 2016

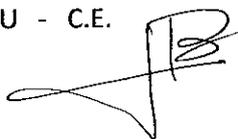
La Nouvelle République du dimanche

1<sup>ère</sup> parution le 20 mars 2016

2<sup>ème</sup> parution le 10 avril 2016

L'affichage réglementaire a été effectué dans les lieux habituels d'information de la Mairie comme j'ai pu le constater lors des permanences que j'ai effectuées.

Un affichage complémentaire a été fait dans les lieux où la fréquentation du public est assez importante:



Parking Gérard Philippe  
Angle de la rue de Beaumanoir et RD 952  
Parking de l'Aubrière  
Rue Branly  
Avenue du Général de Gaulle – Lycée agricole  
Gymnase de l'OGEC Saint Martin  
Place Victor Hugo  
Parking J BRAULT

### **III. DOSSIER DE L'ENQUETE**

Le dossier d'enquête comporte:

- 1 règlement du Plan Local d'Urbanisme
- 1 plan de zonage Nord au 1/5000
- 1 plan de zonage Sud au 1/5000
- 1 plan de zonage Centre au 1/2000
- 1 rapport de présentation de la modification n°1 du P.L.U
- 1 note de synthèse.
- 1 avis des PPA

L'actuel Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 7 octobre 2013. Puis suite au jugement du Tribunal Administratif d'Orléans du 14 avril 2015, ré-approuvé le 30 juin 2015.

Depuis 2013 il s'est avéré que la mise en application du P.L.U faisait ressortir quelques difficultés. La loi ALUR du 24 Mars 2014 a supprimé les tailles minimales des terrains constructibles ainsi que les coefficients d'occupation des sols (COS).

Un certain nombre d'évolutions sont apparues nécessaires

#### **Présentation de la modification.**

Une erreur matérielle du Plan de Zonage du Centre;

Une erreur d'échelle modifiée: plan du centre au 1/2000;

La suppression d'un emplacement réservé

L'emplacement n°45 a déjà été réalisé. L'emplacement réservé dans le P.L.U n'est donc plus nécessaire.

#### **Des ajustements réglementaires.**

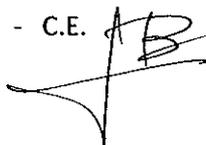
Autorisation des piscines dans le secteur NK et Ahi ;

Dans le P.L.U, les piscines ne sont pas autorisées néanmoins elles sont autorisées dans le PPRI dans les zones concernées. La modification autorise les piscines dans ces deux secteurs.

#### **Modification des règles d'implantation des piscines par rapport aux voies dans la zone UV.**

Le cas des piscines non couvertes n'est pas le même que pour les constructions. Il n'est donc pas nécessaire de les implanter à l'alignement de la voirie car l'impact n'est pas le même qu'une construction verticale.

La modification vise à donner des règles spécifiques dans les secteurs UVb, UVd, UVe et UVea.



**Précisions apportées sur la hauteur maximale en zone UB et UC.**

Des hauteurs respectivement de R+3 et R+2 ont été définies. Elles apparaissent trop importantes par rapport à l'ambiance urbaine. La présente modification précise que le dernier étage doit être attique ou en combles.

**Remplacement de la notion d'abri de jardin par celle d'annexe de petite taille.**

La notion abri de jardin a été remplacée par celle d'annexe de petite taille afin de permettre une meilleure insertion dans leur environnement.

La notion abri de jardin reste dans les zones inondables conformément au PPRI.

**Simplification de la règle de recul par rapport aux limites séparatives.**

Devant la difficulté de déterminer les limites séparatives latérales et séparatives de fond en zone urbaine il est décidé d'appliquer le même recul quel que soit la limite séparative.

**Limitation des constructions annexes dans les zones UV, A, et N.**

Les constructions annexes ne peuvent être implantées au-delà d'une distance de 15 mètres de la construction principale.

**Amélioration des règles de clôture.**

Afin de faciliter leur insertion dans leur environnement, les matériaux seront enduits, et les éléments en bois peints ou lasurés.

Les éléments occultant ainsi que les claustras sont interdits en limite du domaine public.

Si les clôtures en limites séparatives sont visibles du domaine public elles doivent avoir la même qualité que celles jouxtant l'espace public.

Il n'y a aucune prescription pour les clôtures non visibles de l'espace public.

**Précision de la règle des reculs par rapport aux cheminements doux.**

Un recul a été précisé spécifiquement par rapport aux cheminements doux ainsi qu'aux jardins publics et collectifs. Il s'agit des espaces existants et non des projets non réalisés.

**Précision sur les éléments d'architecture en saillie.**

La prise en compte de ce type d'éléments d'architecture a été rajouté dans les zones dépourvues de cette prescription à l'exception des zones destinées à des activités économiques ou à des équipements.

**Précision sur le nombre de places de stationnement exigées dans le permis d'aménager ou opérations groupées ayant pour effet la division du terrain.**

Les places de stationnement collectif viennent en complément des places demandées pour chaque logement.

Toutefois elles seront exigées à partir de la création de 4 logements.

### **La prise en compte du bâti ancien traditionnel dans la zone UD.**

Dans cette zone les bâtiments anciens forment des ensembles intéressants.  
Pour renforcer cet aspect, les règles de recul par rapport aux voies doivent être adaptées.  
Il est donc souhaitable que les nouvelles constructions dans leur voisinage soient implantées à l'alignement.

### **Précisions de la date retenue pour autoriser certaines extensions.**

Dans la zone UD et UV l'emprise au sol est faible.  
Les zones UX, AU, AUX, A (secteur Ah), N (secteur Nh), les terrains sont constructibles pour les bâtiments résidentiels.  
La date d'approbation du P.L.U est le 30 juin 2015.

### **Assouplissement des règles d'extension des constructions existantes en limites séparatives.**

Une certaine souplesse est donnée pour l'extension de constructions existantes.  
Lorsque la construction ne respecte pas les règles du P.L.U par rapport aux limites séparatives, il est ajouté une exception supplémentaire.

### **La prise en compte de la loi ALUR.**

La suppression de taille minimale des terrains constructibles et du C.O.S minimal.  
Il a été jugé bon d'entériner cette évolution dans le règlement du P.L.U.

### **Suppression du coefficient d'occupation des sols.**

Afin de faciliter l'insertion des constructions dans leur environnement il n'a pas été fixé de C.O.S.  
Pour une plus grande transparence, la mention de cette règle supprimée par la loi ALUR sera indiquée à l'article 14.

### **La suppression de la taille minimale des terrains constructibles.**

Une taille minimale de terrain constructible avait été définie pour les zones UVa et UVc, ainsi que pour un espace d'urbanisation Uda.  
La loi ALUR a donc supprimé la superficie minimale et sera indiqué à l'article 5 des autres zones.

### **Facilitation de l'implantation d'équipements publics sur le site de l'Aubrière.**

L'objectif est de créer un pôle d'équipements. Dans un premier temps, une halle pour moderniser le marché et de permettre l'accueil de manifestations culturelles. Il a donc été créé au sein de la zone UC un secteur UCe., permettant la construction de la halle ainsi que d'autres équipements sans remettre en cause les règles du P.L.U pour l'ensemble de la zone.

#### **IV – LES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT.**

##### **Modification sur les sites Natura 2000.**

La loi ALUR permettant une constructibilité plus importante, vu la suppression de la taille des terrains constructibles et des rejets prévisionnels, aurait pu avoir des impacts indirects. Or, la modification n°1 du P.L.U ne prévoit pas de densification ou de création de nouveaux secteurs constructibles.

L'absence d'incidence prévisible sur les habitats et les espèces concernés sur les sites Natura 2000 de la commune de FONDETTES et des communes voisines.

Le projet de modification n°1 du P.L.U de FONDETTES ne remet pas en cause l'état de conservation des sites Natura 2000, ni leurs objectifs de gestion.

##### **Les autres impacts sur l'environnement.**

Les modifications apportées ont très peu d'impacts sur l'environnement.

Les principaux impacts viennent de la prise en compte de la loi ALUR et non de la modification n°1 du P.L.U.

Quelques prescriptions modifiées ont des impacts sur la prise en compte de bâti traditionnel avec l'insertion urbaine des constructions nouvelles.

L'autorisation des piscines dans le secteur Nk et Ahi n'aura qu'un impact mineur sur l'occupation du sol de La Varenne.

Les autres prescriptions visent à faciliter l'instruction des projets et n'ont aucun impact sur l'environnement :

- La simplification de la définition des limites séparatives ;

- La précision des règles se rapportant aux cheminements doux ;

- La précision et les observations en termes de stationnements collectifs ;

- La précision de la date retenue pour autoriser certaines extensions.

#### **V – LES IMPACTS SUR LE REGLEMENT DU P.L.U.**

##### **Zone U.C**

Rappel du rapport de présentation après la modification n° 1 du P.L.U, création d'un secteur UCe pour recevoir la construction d'équipements.

##### **Article 2 : occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières.**

###### Zones UA, UD modification. article 2

Les annexes de petite taille (emprise inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> et hauteur inférieure ou égale à 2m20 à l'égout de toiture ou à l'acrotère) sont soumises à des règles spécifiques d'implantation par rapport aux unités séparatives et d'aspect extérieur.

###### Zones UP – UV modification. article 2

Les annexes de petite taille (emprise inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> et hauteur inférieure ou égale à 2m20 à l'égout de toiture ou à l'acrotère) sont soumises à des règles spécifiques d'implantation par rapport aux unités séparatives et d'aspect extérieur.

###### Zones UB, UC, 1AU modification. article 2



Les annexes de petite taille (emprise inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> et hauteur inférieure ou égale à 2m20 à l'égout de toiture ou à l'acrotère) sont soumises à des règles spécifiques d'implantation par rapport aux unités séparatives et d'aspect extérieur.

Zones AU, AUX modification. article 2

Les annexes de petite taille (emprise inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> et hauteur inférieure ou égale à 2m20 à l'égout de toiture ou à l'acrotère) sont soumises à des règles spécifiques d'implantation par rapport aux unités séparatives et d'aspect extérieur.

Zone A modification. article 2

Les annexes de petite taille (emprise inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> et hauteur inférieure ou égale à 2m20 à l'égout de toiture ou à l'acrotère) sont soumises à des règles spécifiques d'implantation par rapport aux unités séparatives et d'aspect extérieur.

Secteur Ahi

Autorisation des piscines pour les constructions à usage d'habitation ayant une existence juridique.

Zone N modification. article 2

Les annexes de petite taille (emprise inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> et hauteur inférieure ou égale à 2m20 à l'égout de toiture ou à l'acrotère) sont soumises à des règles spécifiques d'implantation par rapport aux unités séparatives et d'aspect extérieur.

Secteur Nk

Autorisation des piscines pour les constructions à usage d'habitation ayant une existence juridique.

**Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.**

Zones UA, UP, UB, UC, UE, UX, UY, 1AU, AU, AUX, A, et N modification. article 5

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) en date du 24 mars 2014 supprime la taille minimale des terrains constructibles dans toutes les zones.

Zone UD modification article 5

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Zone UV modification article 5

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Zones UB, UC, 1AU, A, et N modification. article 6

Par rapport aux voies de circulation douces (piétons, vélos) et aux jardins publics ou collectifs existants, les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3m.

Zone UD modification. article 6

Par rapport aux voies de circulation douces (piétons, vélos) et aux jardins publics ou collectifs existants, les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3m.

Exception :

Dans le cas ou dans leur environnement proche, le bâti traditionnel ancien est lui-même implanté en limite de voie. Les nouvelles constructions peuvent être implantées en limite de voie.

Zone UV modification. article 6

Par rapport aux voies de circulation douces (piétons, vélos) et aux jardins publics ou collectifs existants, les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3m.

Secteur UVb.

A l'exception des piscines, les constructions doivent être implantées soit en limite de voie, soit avec un recul minimal de 5 m.

Secteur UVd.

A l'exception des piscines les constructions doivent être implantées soit en limite de voie, soit avec un recul minimal de 5 m.

Dans les secteurs UVe et UVeA les piscines non couvertes et, dans le secteur UVb, les piscines couvertes ou découvertes doivent être implantées avec un recul minimal de 3 m.

Dans le secteur UVd les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 5 m.

**Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Zone UA modification article 7.

Les annexes de petite taille doivent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul minimal de 1 m des limites séparatives.

Une implantation différente est autorisée dans le cas de l'extension en continuité d'un bâtiment existant.

Zone UP modification article 7.

Les annexes de petite taille doivent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul minimal de 1 m des limites séparatives.

Une implantation différente est autorisée dans le cas de l'extension en continuité d'un bâtiment existant.

Zone UB modification article 7.

Les annexes de petite taille doivent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul minimal de 1 m des limites séparatives.

Une implantation différente est autorisée dans le cas de l'extension en continuité d'un bâtiment existant.

Zone UC modification article 7.

A l'exception des annexes de petite taille, les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul minimal par rapport à ces limites au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

Exception :

Une implantation différente est autorisée dans le cas de l'extension en continuité d'un bâtiment existant.

Zone UD modification article 7.

Les annexes de petite taille doivent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul minimal de 1 m des limites séparatives

Exception :

L'implantation des constructions peut être différente et autorisée dans le cas de l'extension en continuité d'un bâtiment existant.

#### Zone UV modification article 7

A l'exception des annexes de petite taille, les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul minimal par rapport à ces limites au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un recul minimum de 3 m.

Secteur UVa et UVc.

A l'exception des annexes de petite taille, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale avec un recul minimal par rapport à l'autre limite au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

Secteur UVb.

A l'exception des annexes de petite taille, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale et le cas échéant avec un recul minimal par rapport à l'autre limite au moins égal à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

Les annexes de petite taille doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit avec un recul minimal de 1 m des limites séparatives.

Une implantation différente est autorisée dans le cas de l'extension en continuité d'un bâtiment existant.

#### Zone UE modification article 7.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minima par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

Exception :

Une implantation différente est autorisée dans le cas de l'extension en continuité d'un bâtiment existant.

#### Zone 1AU modification article 7.

Les annexes de petite taille doivent être implantées ;

- soit en limite séparative
- soit avec un recul minimal de 1 m des limites séparatives.

#### Zone AU, AUX modification article 7.

Les annexes de petite taille doivent être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul minimal de 1 m des limites séparatives.

Exception :

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives latérales pour s'adosser à une construction existante.

Une implantation différente est autorisée dans le cas de l'extension en continuité d'un bâtiment existant.

#### Zone A modification article 7.

Les annexes de petite taille doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit avec un recul minimal de 1 m des limites séparatives.



Exception ;

Dans les secteurs Ah et Ahi, toutes les constructions peuvent être implantées en limites séparatives latérales pour s'adosser à une construction existante.

Une implantation différente est autorisée dans le cas de l'extension en continuité d'un bâtiment existant.

Zone N modification article 7.

Les annexes de petite taille doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit avec un recul de 1 m des limites séparatives.

Secteur Nh.

Toutes les constructions peuvent être implantées en limite séparative latérale pour s'adosser à une construction existante.

Une implantation différente est autorisée dans le cas de l'extension en continuité d'un bâtiment existant.

**Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Zones UV, A, et N modification article 8.

Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 15 m de la construction principale.

**Article 9 – Emprise au sol des constructions.**

Zones UA, UP, UB, 1AU modification article 9.

L'emprise au sol des abris de jardin a été supprimée.

Zone UC modification article 9.

A l'exception du secteur UCe, l'emprise au sol maximale est de 50%.

Dans le secteur UCe il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

Zone UD modification article 9.

La date de référence est la date d'approbation du P.L.U, le 30 juin 2015.

Zone UV modification article 9.

La date de référence est la date d'approbation du P.L.U, le 30 juin 2015.

Zone UX modification article 9.

La date de référence est la date d'approbation du P.L.U, le 30 juin 2015.

Zone AU modification article 9.

La date de référence est la date d'approbation du P.L.U, le 30 juin 2015.

Zone AUX modification article 9.

La date de référence est la date d'approbation du P.L.U ; le 30 juin 2015.

Zone A modification article 9.

La date de référence est la date d'approbation du P.L.U, le 30 juin 2015.

Zone N modification article 9.



La date de référence est la date d'approbation du P.L.U, le 30 juin 2015.

**Article 10 – Hauteur maximale des constructions.**

Zones UA, UP, UD, UV modification article 10.

La hauteur maximale des annexes est de 3 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Zone UB modification article 10

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de R+2+combles ou attique.

La hauteur maximale des annexes est de 3 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Zone UC modification article 10.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de R+1+combles ou attique.

La hauteur maximale des extensions est celle du bâtiment existant.

Dans le secteur UCe il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Zone UE modification article 10.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de R+1+C.

La hauteur maximale des annexes est de 3 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des extensions est celle du bâtiment existant.

Zone 1AU modification article 10.

Secteur 1AUa.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de R+2.

La hauteur des autres constructions est de 9 m au faitage ou à l'acrotère.

Secteur 1AUb.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de R+1+C.

La hauteur maximale des autres constructions est de 6 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Zone AU, AUX, et N modification article 10.

La hauteur maximale des constructions est de 3 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes.

**Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.**

Les façades :

Zone UP, UD, UV, AU, AUX, A et N, modification article 11.

Les éléments d'architecture en saillie des façades tels que les balcons, les orielles, sont autorisés sous réserve d'une inscription dans le contexte architectural et urbain du quartier, et d'un traitement de qualité.

Les toitures :

Zone UA, UP, UB, UC, UD, 1AU, AU, A, et N, modification article 11.

Les toitures terrasses devront être végétalisées, à l'exception des annexes de petite taille.

Zone UV, modification article 11.

Les toitures terrasses devront être végétalisées, à l'exception des annexes de petite taille.

Les clôtures :

Joël BROSEAU - C.E.



Zone UA, UP, UB, UC, UD, UV, 1AU, AU, AUX, A et N, modification article 11.

Les matériaux destinés à être enduits doivent l'être et les éléments en bois doivent être peints ou lasurés.

Les éléments occultants tels que les pare-vues, les claustras sont interdits en limite des espaces publics et des voies et sur les limites séparatives visibles depuis l'espace public.

Les annexes de petite taille.

Zone UA, UP, UB, UC, UD, AU, AU, AUX, A, et N, modification article 11.

Les annexes de petite taille doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site.

Zone UV, modification article 11.

Les annexes de petite taille doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site.

### **Article 12 – Obligations imposées en matière d'aire de stationnement.**

Zone UA, UP, UB, UC, UD, UV, et 1AU, modification article 12.

Dans le cas de permis d'aménager ou d'opérations groupées ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial et créant au moins 4 logements, l'aménagement au minimum ½ place de stationnement à usage collectif par logement est obligatoire.

### **Article 13 – Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantation.**

Zone UC, modification article 13.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour le secteur UCe.

### **Coefficient d'occupation du sol, COS.**

Toutes les zones, modification article 14.

Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

### **Les impacts sur les plans de zonage.**

La suppression d'un emplacement réservé n°45.

La création d'une zone UCe a nécessité une modification des plans de zonage Sud et du plan de zonage du Centre.

## **VI – DEROULEMENT DE L'ENQUETE.**

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions sur une période de 36 jours, du 04 avril 2016 au 09 mai 2016 inclus.

J'ai obtenu un rendez-vous avec Madame PORNIN et avec Monsieur LAUNAY afin de définir la durée de l'enquête ainsi que les dates de permanences que j'ai effectué en Mairie :

Le lundi 04 avril 2016

Le mercredi 20 avril 2016

Le lundi 04 mai 2016

Monsieur le Maire m'a fixé un rendez-vous le 28 avril 2016 pour savoir si je rencontrais quelques difficultés.

J'ai donné le 13 mai 2016 le procès-verbal de synthèse.

M le Maire m'a transmis le 18 mai 2016, suite à mon entretien avec M LAUNAY, le mémoire en réponse de la ville.

La salle mise à disposition permettait de recevoir le public en toute confidentialité.

Il est à noter l'accueil des employés de mairie, ainsi que leur disponibilité à me fournir des renseignements fort utiles.

12 remarques ont été déposées sur le registre d'enquête.

13 courriers ou courriels électroniques m'ont été adressés

11 personnes sont venues pour consulter les modifications n°1 du P.L.U., et demander des renseignements mais n'ont pas souhaitées mettre d'annotation sur le registre.

Aucun incident n'a été constaté au cours de cette enquête.

## **VII – OBSERVATIONS DEPOSEES PAR LE PUBLIC SUR LE REGISTRE D'ENQUETE, ET PAR COURRIERS.**

Toutes les observations ont été numérotées par mes soins sur le registre d'enquête ainsi que les courriers que j'ai reçu en Mairie.

### **Observations déposées sur le registre :**

#### Observation n°1.

Monsieur MIGNON Frédéric et M FRANCOIS émettent le souhait que le terrain dont ils sont propriétaires devienne constructible lors d'une prochaine modification du P.L.U.

Réponse de la ville :

Seule une procédure de révision du PLU permet un tel changement de zonage. La prochaine révision du PLU n'est pas envisagée avant 2020

Réponse du C.E :

Dans la modification n°1, la création de nouveaux secteurs constructibles n'est pas prévue.

#### Observation n°2.

M et Mme BRISTEAU Claude sont venus prendre connaissance de la modification du P.L.U.

Réponse du C.E :

Aucune réponse à fournir.

#### Observation n°3.

Mme TUYERAS Isabelle, le projet de halles + salle polyvalente ne lui semble pas lucide. Elle souhaite également conserver l'environnement calme de sa propriété.

Réponse de la ville :

L'opportunité ou non de créer une halle en cœur historique ne peut être traitée par l'enquête publique portant sur la modification du PLU sur un plan strictement juridique et réglementaire. Néanmoins la municipalité prend acte des réactions suscitées par le projet.

La modification n°1 du PLU ne porte pas sur le Grand Ormeau et l'aménagement de l'avenue J Jaurès.



Réponse du C.E :

Le projet de halles + salle polyvalente a été étudié et a fait l'objet de plusieurs réunions publiques.

Dans la modification n°1 rien ne peut justifier son inquiétude.

Observation n°4.

M et Mme BOUGNOUX aimeraient revenir au tracé du P.L.U de 2013 en ce qui concerne les parcelles cadastrées BI 193 et BI 192.

Réponse de la ville :

Cette demande n'est pas traitée dans le cadre de la présente procédure. Elle sera étudiée ultérieurement

Réponse du C.E :

La modification n°1 ne concerne pas les modifications de zonage.

Observation n°5.

M COTE Michel demande l'explication du refus d'un permis de construire pour un deuxième pavillon sur son terrain de 13000m<sup>2</sup>.

Réponse de la ville :

Les règles de retrait par rapport aux voies en zone Ud ne sont pas modifiées dans le cadre de la présente procédure. La justification de cette règle se trouve dans le rapport de présentation, elle a pour but de préserver le caractère de la zone et d'interdire la densification de la ville jardin.

Réponse du C.E :

La modification n°1 du P.L.U ne concerne pas la création de secteurs constructibles.

Observation n°6.

M et Mme REGNIER Bernard trouvent que les plans fournis avec le rapport de présentation ne sont pas explicites.

Réponse de la ville :

Les plans présentés sont des plans de zonage et ne correspondent en aucun cas à des plans projet.

Réponse du C.E :

Les plans sont des plans de zonage à échelle lisible.

Observation n°7.

M ROUDILLON Christian espère obtenir l'autorisation de construire une habitation pour leur fils sur la parcelle cadastrée ZO 001.

Réponse de la ville :

Seule une procédure de révision du PLU permet un tel changement de zonage. La prochaine révision du PLU n'est pas envisagée avant 2020



Réponse du C.E. :

La modification n°1 du P.L.U ne prévoit pas la création de nouveaux secteurs constructibles.

Observation n°8.

Mme PELADE Bernadette se pose la question si l'autorisation des piscines privées dans « les Varennes » pourrait avoir des impacts sur la biodiversité ».

La création d'un secteur UCe pourrait faire disparaître à court terme le jardin public qui donne un cachet à cet endroit historique.

Réponse de la ville :

Les piscines dans la mesure où elles sont limitées dans les Varennes au seul zonage Ah et NH et limitées également en emprise au sol, auront un faible impact sur la biodiversité.

La zone Uc ne différenciant pas les règles pour les équipements des habitations, il a été proposé de créer le secteur Uce afin de respecter les formes et les fonctions des équipements qui diffèrent nécessairement de l'habitat. Celui-ci, correspondant exclusivement à du foncier communal est circonscrit, et dédié aux équipements.

Il est à noter que le code de l'urbanisme impose aux collectivités de créer des règles uniquement portant sur le retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives, les autres règles sont édictées à la discrétion des collectivités.

Réponse du CE. :

L'autorisation de création de piscines privées n'a pas d'impact majeur sur l'environnement du secteur « les Varennes »

La création d'une zone UCe a pour but de construire la halle dans le respect des normes d'urbanisme et de s'insérer dans l'environnement du cœur de la ville.

Observation n°9.

M et Mme DEMEL et M LEPELTIER s'interrogent sur les conséquences de l'ouverture d'une voie de 9 m où circuleraient les voitures et par conséquent ne serait pas un cheminement doux.

Réponse de la ville :

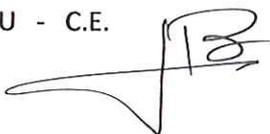
L'ER n° 10 a été créé à l'approbation du PLU en 2013. Il a pour but de créer une voirie de 7 m d'emprise. La modification n°1 du PLU ne porte pas sur cet emplacement. La demande de rendez-vous avec les élus sera néanmoins satisfaite.

Réponse du C.E. :

La création d'une voie de 9 m de large n'est pas dans la modification du P.L.U.

Observation n°10.

M et Mme COUDERT pensent que la création d'un secteur UCe va supprimer toutes les contraintes d'urbanisme.



D'autre part il leur semble que le parking se trouvant à proximité est insuffisant avec seulement 140 places.

Ils s'inquiètent aussi pour les nuisances sonores, visuelles etc..

Réponse de la ville :

Le sous secteur Uce a été créé dans le but d'autoriser les équipements publics à venir . La zone Uc ne différenciant pas les règles pour les équipements des habitations, il a été proposé de créer le secteur Uce afin de respecter les formes et les fonctions des équipements qui diffèrent nécessairement de l'habitat. Celui-ci, correspondant exclusivement à du foncier communal est circonscrit, et dédié aux équipements.. La modification du PLU ne porte pas sur le projet de coeur historique en tant que tel ni sur un nombre de places de stationnement à créer. L'opportunité ou non de créer une halle en cœur historique ne peut être traitée par l'enquête publique portant sur la modification du PLU en tant que tel. Néanmoins la municipalité prend acte des réactions suscitées par le projet.

Réponse du C.E. :

Le secteur UCe a été créé afin de permettre la construction de la halle et d'équipements publics sans que les règles d'urbanisme soient changées sur l'ensemble de la zone UD.

Le parking de 140 places facilitera l'accès de la halle.

Le marché avec ses nuisances a lieu sur cette zone.

Observation n°11.

M DEMEL

M LEPELTIER

M WATEL

M DOS SANTOS

M SLIMAN

M D'ALLIN COURT

Souhaitent une information sur le projet de création d'une voirie de 7 m reliant l'avenue H de Balzac à la rue de la Brûlée et demandent à participer au projet.

Réponse de la ville :

L'ER n° 10 a été créé à l'approbation du PLU en 2013. Il a pour but de créer une voirie de 7 m d'emprise. La modification n°1 du PLU ne porte pas sur cet emplacement. La demande de rendez-vous avec les élus sera néanmoins satisfaite.

Réponse du C.E. :

La question a été présentée, néanmoins leur souhait de participation peut être pris en compte.

Observation n°12. :

M MAGNIER Sylvain pour l'association AGIR pour Fondettes a de nombreuses questions à poser.

« que veut dire – une construction ayant une existence juridique ».

-« pourquoi une différence des conditions de retrait pour les piscines entre le secteur UVd et les secteurs UVe, UVea, et UVb ? »

-« ces dispositions risquent-elles de conduire à une augmentation du coût des terrains et constructions ? ».

-« pourquoi la hauteur maximale et l'emprise au sol maximale ne correspondent pas à la réglementation des zones articles 9 et 10 ? ».

-« pourquoi changer le recul minimal de 3 m à 1 m?. Est-ce une nouvelle règle ? ».

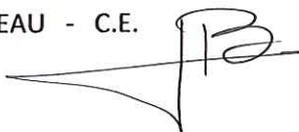
Joël BROSSEAU - C.E.



- « l'intimité des vis-à-vis n'est-elle pas compromise ? ».
- « pourquoi ne pas envisager au minimum 1 place de stationnement collectif pour 4 logements ? ».
- « à quoi correspond l'environnement proche, ».
- « en quoi consiste une « implantation différente », ».
- « pourquoi le nouveau secteur UCe constitue une zone d'exception pour l'emprise au sol et la hauteur maximale des constructions ?; quels sont les stationnements envisagés pour ne pas gêner les riverains lors de manifestations à l'Aubrière ? ».
- « contradiction avec la disposition de l'article 11 : non fixation d'emprise au sol maxi et de hauteur maxi. Rapport de présentation en contradiction avec la règle s'appliquant aux constructions de services publics ou d'intérêt collectif ».
- « si la halle n'a pas à se fondre dans l'environnement, cette logique disparaît de l'article 11 et ne concerne pas le secteur UCe ».

Réponse de la ville :

- 1- La jurisprudence définit l'existence juridique d'une construction par le fait que si elle est postérieure à 1945, elle a été subordonnée à l'obtention d'un permis de construire, qui doit être apporté pour preuve par le pétitionnaire et si la construction est antérieure à 1945, elle doit figurer au cadastre de ladite année.
- 2- Les secteurs Uvd , Uve, Uvea et Uvb ne présentent pas les mêmes règles de retrait pour les constructions afin de respecter les caractéristiques particulières des coteaux et de leur urbanisation, il en est donc de même pour l'implantation des piscines, pour une plus grande cohérence.
- 3-La règle tend à limiter la hauteur des constructions, il paraît difficile de conclure sur l'impact financier du changement de la règle sans avis d'expert
- 4 dans la mesure où la définition des annexes de petites tailles se base sur la hauteur de celle ci et leur emprise au sol et que cette définition est indiquée à l'article 1 et 2 de chaque zone, il n'est pas utile de le reprendre aux articles 9 et 10
- 5 la règle ne permet pas plus l'implantation en limite séparative, déjà les abris de jardin pouvaient être implantés à 1m par rapport aux limites
- 6- Il paraît difficile d'infirmier ou de confirmer ce fait.
- 7- la demande de créer au moins une place à usage collectif pour 4 logements est satisfaite par la règle proposée
- 8- Le juge administratif s'attache à la vérification des critères de distance et de covisibilité pour apprécier la notion d' « environnement immédiat ou proche».
- 9- une implantation différente signifie que le bâti est implanté par rapport aux limites séparatives non conformément à la règle , Cette situation peut exister du fait de division de parcelles successives.
- 10- Le sous secteur Uce a été créé dans le but d'autoriser les équipements publics à venir ; La zone Uc ne différenciant pas les règles pour les équipements des habitations, il a été proposé de créer le secteur Uce afin de respecter les formes et les fonctions des équipements qui diffèrent nécessairement de l'habitat. Celui-ci, correspondant exclusivement à du foncier communal est circonscrit, et dédié aux équipements.



Il est à noter que le code de l'urbanisme impose aux collectivités de créer des règles uniquement portant sur le retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives, les autres règles sont édictées à la discrétion des collectivités. Les dispositions générales de l'article 11 s'appliquent aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et notamment le fait que tout ouvrage doit prendre en compte le site dans lequel il s'inscrit. La modification du PLU ne porte pas sur le projet de cœur historique en tant que tel ni sur un nombre de places de stationnement à créer.

Réponse du C.E. :

- Une construction ayant une existence juridique est : soit une construction effectuée avec un permis de construire, soit une construction ancienne ne nécessitant pas de permis de construire.
- Donner des règles spécifiques plus adaptées pour les secteurs UVb, UVd, UVe, et UVeA.
- Une modification du P.L.U ne joue pas sur la valeur des terrains et des constructions.
- Dans les zones UB et UC au regard des projets proposés les hauteurs apparaissent trop importantes par rapport à l'ambiance urbaine recherchée.
- La difficulté pour déterminer les limites séparatives il a été décidé de clarifier la règle en appliquant le même recul.
- L'intimité des voisins ne doit pas être perturbée par cette modification.
- Il est entendu que ces places viennent en complément des places de stationnement demandées pour chaque logement.
- L'environnement proche ne peut être chiffré par une notion de distance mais prend en compte l'harmonisation du bâti ancien avec les nouvelles constructions.
- Donner de la souplesse en cas d'extension lorsque la construction concernée ne respecte pas les règles en vigueur.
- La création de la halle nécessite une emprise au sol et une hauteur supérieure et n'a pas à se fondre dans l'environnement mais à créer un repère dans le cœur historique de la ville. Il a donc été nécessaire d'instituer un secteur UCe dans la zone UC de façon à ne pas remettre en cause les règles de l'ensemble de la zone.

### **OBSERVATIONS DEPOSEES PAR COURRIERS OU PAR COURRIERS ELECTRONIQUES.**

#### Observation n°13.

Mme Marion PORTAT souhaite conserver l'identité du cœur historique de FONDETTES et, juge le projet de la halle dans le centre de la ville démesuré et, est contre la construction de ce bâtiment.

Réponse de la ville :

Le sous secteur Uce a été créé dans le but d'autoriser les équipements publics à venir ; La zone Uc ne différenciant pas les règles pour les équipements des habitations, il a été proposé de créer le secteur Uce afin de respecter les formes et les fonctions des équipements qui diffèrent nécessairement de l'habitat. Celui-ci, correspondant exclusivement à du foncier communal est circonscrit, et dédié aux équipements.

Il est à noter que le code de l'urbanisme impose aux collectivités de créer des règles uniquement portant sur le retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives, les autres règles sont édictées à la discrétion des collectivités. Les dispositions générales de l'article 11



s'appliquent aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et notamment le fait que tout ouvrage doit prendre en compte le site dans lequel il s'inscrit. L'opportunité ou non de créer une halle en cœur historique ne peut être traitée par l'enquête publique portant sur la modification du PLU sur un plan strictement juridique et réglementaire. Néanmoins la municipalité prend acte des réactions suscitées par le projet.

Réponse du C.E. :

La création de la halle a pour but de faciliter le commerce de proximité en limitant au maximum les déplacements.

Observation n°14.

M et Mme GUENOT Sophie et Jean Pascal souhaitent que leur terrain cadastré ZR167 et ZR170 devienne constructible.

Réponse de la ville :

Seule une procédure de révision du PLU permet un tel changement de zonage. La prochaine révision du PLU n'est pas envisagée avant 2020

Réponse du CE. :

Aucune création de nouveaux secteurs constructibles n'est prévue dans la modification n°1 du P.L.U.

Observation n°15.

Courrier + courrier électronique du 19.04.2016 de M et Mme GUENOT Sophie et Jean-Pascal.

Réponse de la ville :

Seule une procédure de révision du PLU permet un tel changement de zonage. La prochaine révision du PLU n'est pas envisagée avant 2020

Réponse du C.E. :

La modification n°1 du P.L.U ne prévoit pas de création de secteurs constructibles.

Observation n°16.

Mme J. SICARD est contre la création d'un secteur UCe afin de permettre la construction de la halle.

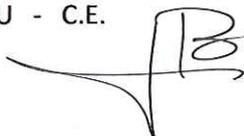
Demande qu'une réserve soit émise sur la création du secteur UCe dans la zone UC.

S'inquiète aussi des nuisances environnementales tant sonores que polluantes.

Ce projet lui semble une catastrophe pour les riverains et fait ressortir les aléas climatiques.

Réponse de la ville :

Le sous secteur Uce a été créé dans le but d'autoriser les équipements publics à venir ; La zone UC ne différenciant pas les règles pour les équipements des habitations, il a été proposé de créer le secteur Uce afin de respecter les formes et les fonctions des équipements qui diffèrent nécessairement de l'habitat. Celui-ci, correspondant exclusivement à du foncier communal est circonscrit, et dédié aux équipements.



Il est à noter que le code de l'urbanisme impose aux collectivités de créer des règles uniquement portant sur le retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives, les autres règles sont édictées à la discrétion des collectivités. Les dispositions générales de l'article 11 s'appliquent aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et notamment le fait que tout ouvrage doit prendre en compte le site dans lequel il s'inscrit. L'étude d'impact n'est pas obligatoire, car la révision générale du PLU a été prescrite en 2008 et le PLU approuvé en 2013. Cependant le projet de halle prévoit la gestion du risque inondation et sonore. Pour ce qui a trait à l'impact visuel, l'ABF sera le garant de la bonne intégration du projet dans le site dans lequel il s'inscrit, le projet étant en co-visibilité avec l'église Saint Symphorien.

Réponse du C.E. :

Mme J SICARD est contre le projet de construction de la halle.  
Des réunions publiques ont eu lieu à plusieurs reprises.  
Des courriers ont été adressés aux riverains par la municipalité.

Observation n°17.

M Noel GIRARD demande qu'une réserve soit émise sur la création d'un secteur UCe pour définir les règles de construction.  
D'autre part, il espère que les bâtiments de France apporteront autant d'attention que lors de la restauration de la façade de sa propriété.

Réponse de la ville :

Le sous secteur Uce a été créé dans le but d'autoriser les équipements publics à venir ; La zone Uc ne différenciant pas les règles pour les équipements des habitations, il a été proposé de créer le secteur Uce afin de respecter les formes et les fonctions des équipements qui diffèrent nécessairement de l'habitat. Celui-ci, correspondant exclusivement à du foncier communal est circonscrit, et dédié aux équipements.

Il est à noter que le code de l'urbanisme impose aux collectivités de créer des règles uniquement portant sur le retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives, les autres règles sont édictées à la discrétion des collectivités. Les dispositions générales de l'article 11 s'appliquent aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et notamment le fait que tout ouvrage doit prendre en compte le site dans lequel il s'inscrit.

Réponse du C.E. :

Plusieurs concertations et réunions publiques ont permis de finaliser le projet.

Observation n°18.

M et Mme DEMEL

M et Mme SLIMAMI

M et Mme WATTEL

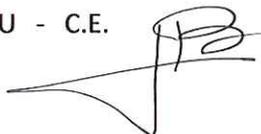
M et Mme LEPELTIER

Question déjà posée à 2 reprises (observation n°9 et observation n°11)

Réponse de la ville .

Il est à noter que le code de l'urbanisme impose aux collectivités de créer des règles uniquement portant sur le retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives, les autres règles sont édictées à la discrétion des collectivités. Les dispositions générales de l'article 11

Joël BROSSEAU - C.E.



s'appliquent aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et notamment le fait que tout ouvrage doit prendre en compte le site dans lequel il s'inscrit.

Réponse du CE :  
Réponse déjà donnée aux observations 9 et 11.

Observation n°19.

M Roland BOURGEOIS adhère totalement au projet de modification n°1 du P.L.U ainsi qu'à la construction d'une halle commerçante et culturelle et est convaincu que ce projet contribuera au mieux vivre dans la commune de FONDETTES.

Réponse de la ville :  
L'opportunité ou non de créer une halle en cœur historique ne peut être traitée par l'enquête publique portant sur la modification du PLU sur un plan strictement juridique et réglementaire. Néanmoins la municipalité prend acte des réactions suscitées par le pro

Réponse du C.E. :  
L'accord pleinement ressenti démontre une en vie de dynamiser le centre-ville et de permettre aux habitants de pouvoir se rencontrer dans le cœur historique.

Observation n°20.

M et Mme Jean-Marie GROJEAN soutiennent la modification n° 1 du P.L.U ainsi que la création d'un secteur UCe en centre-ville afin de pouvoir construire la halle à vocation commerçante et culturelle tout en conservant le patrimoine historique dans une ville qui se veut moderne.

Réponse de la ville :  
L'opportunité ou non de créer une halle en cœur historique ne peut être traitée par l'enquête publique portant sur la modification du PLU sur un plan strictement juridique et réglementaire. Néanmoins la municipalité prend acte des réactions suscitées par le projet

Réponse du C.E. :  
Un soutien massif à la modification n°1 du P.L.U incluant la construction d'une halle commerçante et culturelle.

Observation n°21.

M David BRAULT, président de l'union commerciale, artisanale et des professions libérales, souhaite vous faire part de leurs avis favorables à la modification n° 1 du P.L.U.

L'UCAPL a été consultée par la ville pour l'élaboration du projet de construction d'une halle qui renforcera le commerce de proximité et participera au maintien et à l'essor de l'activité commerciale. Ce projet de halle bénéficiera à toute l'économie du centre-ville.

Réponse de la ville :  
L'opportunité ou non de créer une halle en cœur historique ne peut être traitée par l'enquête publique portant sur la modification du PLU sur un plan strictement juridique et réglementaire. Néanmoins la municipalité prend acte des réactions suscitées par le projet.



Réponse du C.E. :

La modification n° 1 du P.L.U qui inclus la création de la halle en centre-ville me paraît obtenir le but recherché.

Observation n°22.

M Sébastien BONNET, président d'horizon FONDETTES, les membres de l'association sont favorables à la modification n° 1 du P.L.U incluant la construction de la halle en centre-ville, et souhaitent vivement que ce projet d'avenir voit le jour. Ce projet tient compte des remarques des Fondettois émises lors des concertations.

Réponse de la ville :

L'opportunité ou non de créer une halle en cœur historique ne peut être traitée par l'enquête publique portant sur la modification du PLU sur un plan strictement juridique et réglementaire. Néanmoins la municipalité prend acte des réactions suscitées par le projet.

Réponse du C.E. :

L'objectif recherché est de dynamiser le centre-ville avec la construction de cette halle avec la requalification du cœur historique de FONDETTES.

Observation n° 23.

Mme Sabine LECOMTE ne trouve pas suffisant l'octroi d'une place supplémentaire de parking à partir de 4 logements.

La création de la zone UCe pour la construction de la halle entraîne-t-elle d'autres projets ?

Pourquoi une exception pour l'emprise au sol maximale et la hauteur maximale ?

Les projets trop denses en matière d'occupation des sols et de hauteur sont contraires à l'esprit du P.L.U.

Réponse de la ville :

1- La demande de créer au moins une place à usage collectif pour 4 logements est satisfaite par la règle proposée.

2-Le PLU ne peut pas répondre à cette question.

3-La zone UCe ne différenciant pas les règles pour les équipements des habitations, il a été proposé de créer le secteur UCe afin de respecter les formes et les fonctions des équipements qui diffèrent nécessairement de l'habitat. Celui-ci, correspondant exclusivement à du foncier communal est circonscrit, et dédié aux équipements.

Il est à noter que le code de l'urbanisme impose aux collectivités de créer des règles uniquement portant sur le retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives, les autres règles sont édictées à la discrétion des collectivités. Les dispositions générales de l'article 11 s'appliquent aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et notamment le fait que tout ouvrage doit prendre en compte le site dans lequel il s'inscrit.



Réponse du C.E. :

Une seule place supplémentaire a été prévue à partir de 4 logements.

La création d'un secteur UCe permet la construction d'un bâtiment ayant une emprise au sol et une hauteur maximales telle que la halle en respectant les normes en vigueur.

Observation n°24.

M GIRAUDEAU BLAISE trouve que dans la modification n° 1 du P.L.U, l'implantation des constructions avec un recul entre 5 et 10 m ne facilite pas la prise en compte des données bioclimatiques dans la construction des maisons (norme RT2012) permettant un faible nombre d'ouvertures en façades nord.

Souhaite une distinction entre les différents secteurs de la zone UD et propose pour la zone UDa un recul de 5 à 20 m.

Réponse de la ville :

Cette demande n'est pas traitée dans le cadre de la présente procédure. Elle sera étudiée ultérieurement.

Réponse du C.E. :

Dans le cadre d'une harmonisation avec l'environnement une solution peut être trouvée.

Observation n° 25.

M Jacques GAILLARD, Président de l'association « Vivre à Fondettes » ;

La création du secteur UCe n'est pas acceptable même pour l'implantation d'équipements publics car des risques de dérives sont possibles.

Non prise en compte de l'impact environnemental, nuisances hydrauliques, sonores et visuelles, une étude aurait dû être faite.

Non acceptation de la création d'un secteur UCe sans règles d'urbanisme.

Demande qu'une réserve soit émise sur la création de ce secteur.

Forte opposition de l'association à ce projet.

Réponse de la ville :

1- Le sous secteur Uce a été créé dans le but d'autoriser les équipements publics à venir ; La zone Uc ne différenciant pas les règles pour les équipements des habitations, il a été proposé de créer le secteur Uce afin de respecter les formes et les fonctions des équipements qui diffèrent nécessairement de l'habitat. Celui-ci, correspondant exclusivement à du foncier communal est circonscrit, et dédié aux équipements.

Il est à noter que le code de l'urbanisme impose aux collectivités de créer des règles uniquement portant sur le retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives, les autres règles sont édictées à la discrétion des collectivités. Les dispositions générales de l'article 11 s'appliquent aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et notamment le fait que tout ouvrage doit prendre en compte le site dans lequel il s'inscrit.

2- L'étude d'impact n'est pas obligatoire, car la révision générale du PLU a été prescrite en 2008 et le PLU approuvé en 2013. L'étude d'impact n'est pas obligatoire, car la révision générale du PLU a été prescrite en 2008 et le PLU approuvé en 2013. Cependant le projet de halle prévoit la gestion du risque inondation et sonore. Pour ce qui a trait à l'impact visuel,



l'ABF sera le garant de la bonne intégration du projet dans le site dans lequel il s'inscrit, le projet étant en co-visibilité avec l'église Saint Symphorien.

Réponse du CE.

La création d'un nouveau secteur UCe a fait l'objet d'études tant pour les nuisances apportées (hydrauliques, sonores etc..).

La construction de la halle polyvalente pour se mettre en conformité avec le PLU la création d'un secteur UCe s'est avérée nécessaire.

### **VIII – ANALYSE DES OBSERVATIONS.**

Le projet modification vient compléter le P.L.U. Dans l'ensemble, les personnes venues me rencontrer se sont montrées concernées et favorables à cette évolution du P.L.U qui permet un assouplissement et la correction du règlement.

La création d'un secteur UCe au sein de la zone UC, représentant le centre-ville, a suscité quelques questions et commentaires, pour ou contre la construction de la halle qui s'inclut dans la modification n°1 du P.L.U, ont été formulés durant la période d'enquête.

**Photocopies des observations formulées sur le registre d'enquête ; et les photocopies des observations formulées par courrier ou courrier électronique sont jointes au dossier.**

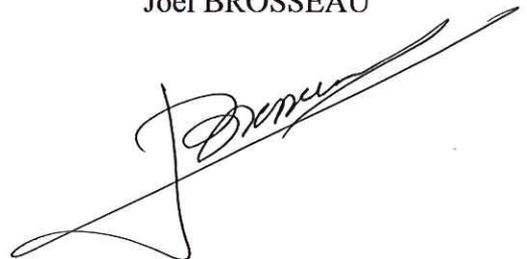
**En annexe sont aussi joints le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse de la ville.**

~~~~~

**Les avis et conclusions du Commissaire Enquêteur  
font l'objet de documents séparés.**

A Sainte-Maure, le 04 juin 2016

Joël BROSSEAU



Destinataires :

Mairie de FONDETTES  
Tribunal Administratif d'Orléans  
Préfecture d'Indre et Loire  
Archives du Commissaire Enquêteur

Joël BROSSEAU - C.E.

