

PRÉFECTURE
D'INDRE-ET-LOIRE
U
2015
COPIER

1

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Fondettes

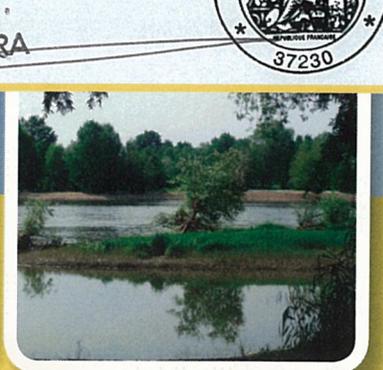
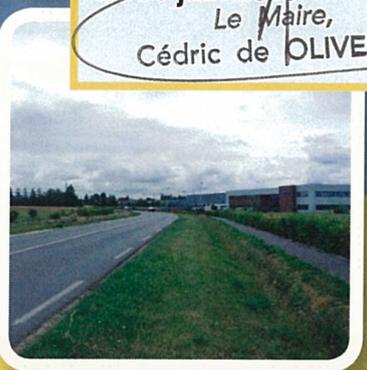
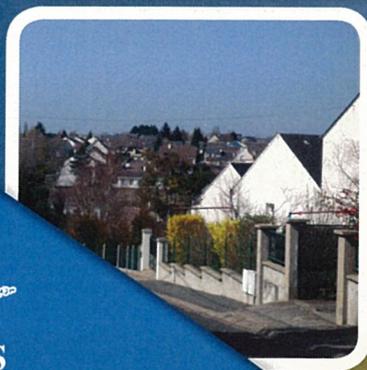


Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal
du 30 juin 2015

Le Maire,
Cédric de OLIVEIRA



Sommaire

INTRODUCTION	P 4
DONNER À LA VILLE DE FONDETTES UNE STRUCTURE PERMETTANT UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ	P 6
- Passer du centre-bourg à un centre-ville élargi, renforcé, embelli et valorisé	P 6
- Donner toute leur identité urbaine aux deux principales artères de la commune	P 7
- Façonner une limite identifiable entre l'espace urbain et l'espace rural	P 7
FAIRE DE FONDETTES UNE VILLE RELIÉE TANT VIS-À-VIS DE L'AGGLOMÉRATION QU'AU SEIN DU TERRITOIRE COMMUNAL	P 8
- Renforcer et diversifier l'accessibilité de Fondettes	P 8
- Améliorer les conditions de déplacement sur le territoire de Fondettes	P 9
RENDRE FONDETTES ATTRACTIVE, VIVANTE ET SOLIDAIRE POUR SES HABITANTS	P 10
- Répondre aux besoins de logement de la population actuelle et future	P 10
- Encourager le développement d'un parc de logement moins consommateur d'énergie et d'espace	P 11
- Répondre aux attentes et besoins des habitants actuels et futurs en termes d'équipements et de services	P 11
SOUTENIR LE DYNAMISME DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DANS SES DIFFÉRENTES COMPOSANTES	P 12
- Favoriser la présence d'une activité agricole aux portes de la ville	P 12
- Faire participer l'activité économique de production et de services à la vie urbaine	P 13
AFFIRMER L'IDENTITÉ VERTE, BLEUE ET DURABLE DE FONDETTES	P 14
- Protéger et mettre en valeur la composante naturelle du territoire	P 14
- Favoriser l'appropriation de leur territoire naturel par les habitants	P 15
SYNTHÈSE DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	P 16

Introduction

Le PADD définit la stratégie globale d'aménagement, de développement et de préservation du territoire communal dans une logique de développement durable, conformément aux principes généraux du droit de l'urbanisme (art. L110 et L121-1 du code de l'urbanisme) et en cohérence avec les autres documents de planification.

Le PADD expose les objectifs essentiels pour l'avenir de la commune. Il présente les orientations générales qui définissent l'organisation future du territoire communal (art. L123-1-3 du code de l'urbanisme), avant leur transcription spatiale et réglementaire dans les autres pièces du PLU (orientations d'aménagement et de programmation, plan de zonage et règlement).

La commune de Fondettes se trouve à un tournant de son histoire. Importante commune périurbaine de l'agglomération tourangelle, elle vient d'atteindre le seuil des 10 000 habitants et son accessibilité a été renforcée avec l'ouverture du périphérique Ouest.

Le SCoT de l'agglomération tourangelle a fixé comme objectif à Fondettes l'ambition de devenir un pôle relais de l'agglomération.

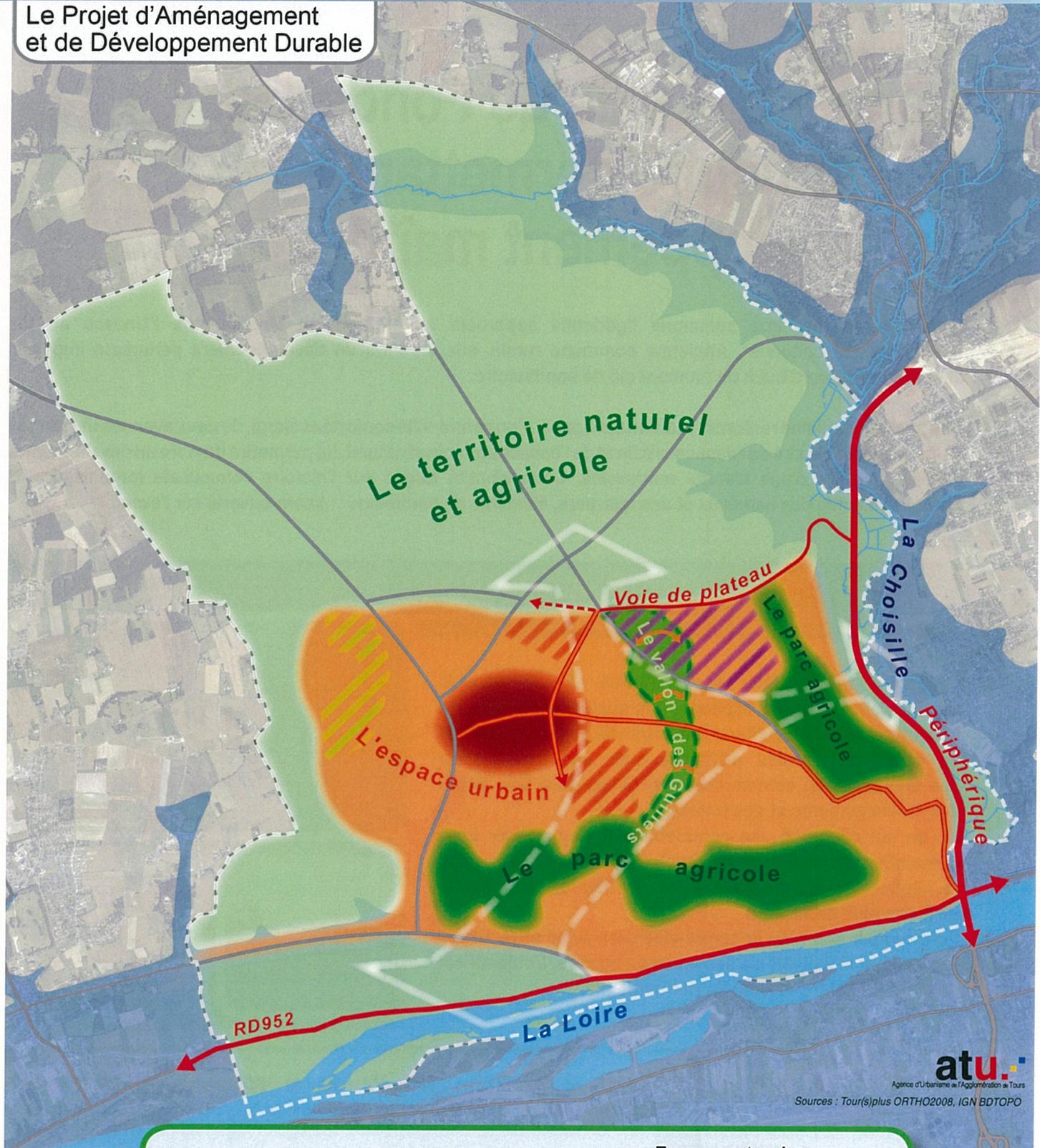
Le PADD a pour objectif d'organiser ce passage d'une commune périurbaine à une ville ayant un rôle important en termes de structuration de l'agglomération tout en préservant et en renforçant la qualité du cadre de vie et de l'environnement. Cela se traduit à travers les cinq grandes orientations suivantes :

- 1. Donner à la ville de Fondettes une structure permettant un développement maîtrisé**
- 2. Faire de Fondettes une ville reliée tant vis-à-vis de l'agglomération qu'au sein du territoire communal**
- 3. Rendre Fondettes attractive, vivante et solidaire pour ses habitants**
- 4. Soutenir le dynamisme de l'activité économique dans ses différentes composantes**
- 5. Affirmer l'identité, verte, bleue et durable de Fondettes**

Enfin, le PADD affiche des objectifs de maîtrise de la consommation de l'espace qui se retrouvent à travers les choix effectués.



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable



atu.
Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

Sources : Tour(s)plus ORTHO2008, IGN BDTOP0

Réseau de voirie	Espace urbain	Espace naturel et agricole
Voie de transit	Espace urbain	Territoire naturel et agricole
Avenue urbaine à renforcer	Centre élargi	Parc agricole
Autre voie structurante	Extension urbaine à court ou moyen terme	Coulée verte
Principe de liaison intercommunale	Extension urbaine à long terme	Relation entre les deux éléments de parc
	Extension urbaine à dominante économique	Principe de liaison de l'espace urbain avec l'espace naturel et agricole

Donner à la ville de Fondettes une structure permettant un développement maîtrisé

Fondettes en tant que commune ligérienne appartient au "Patrimoine Mondial" de l'Unesco au titre des "paysages culturels". Ancienne commune rurale, elle a connu un développement périurbain important et se trouve aujourd'hui à un moment clé de son histoire.

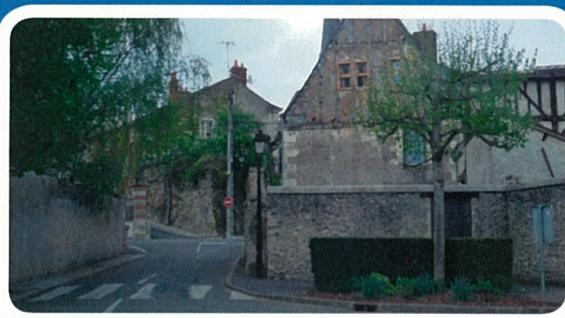
Une structure urbaine renforcée, construite à partir d'un centre-ville conforté et élargi, de deux avenues majeures et d'une distinction claire de l'espace urbain et de l'espace agricole et naturel, lui permettra de vivre un développement équilibré porteur d'une identité renouvelée. Cette identité forgée sur l'histoire communale (organisation du territoire, identité des hameaux et des quartiers, éléments de patrimoine ...) sera ouverte sur l'avenir.

Passer du centre-bourg à un centre-ville élargi, renforcé, embelli et valorisé

Le centre de Fondettes sera renforcé afin de pouvoir rassembler et offrir aux habitants une qualité de services de bon niveau sans nécessiter une multiplicité de déplacements. Le centre est le lieu privilégié pour une implantation des équipements, commerces et services pour une mixité des aménagements et des fonctions.

En ce qui concerne, les commerces, il s'agit d'agir pour le maintien de ceux-ci et de développer cette activité dans le centre-ville élargi. C'est aussi le lieu où l'on habite de façon plus urbaine.

Pour remplir son rôle, le centre-ville sera aussi attractif par la qualité et la lisibilité de ses espaces publics. L'objectif est de créer un centre-ville où l'on se sente bien.



- *Élargir la centralité actuelle de la commune et développer son attractivité et sa convivialité.*
- *Renforcer la diversité des fonctions du centre-ville : logements, équipements, services, commerces, emplois ...*
- *Créer les conditions d'un rapprochement entre les habitants et les services du centre-ville.*
- *Différencier les espaces publics et les voies en fonction de leurs usages : av. du Général De Gaulle, rue A. de Musset, rue Rabelais, boulevard G. Marchand ...*

Donner toute leur identité urbaine aux deux principales artères de la commune

Les artères sont des avenues qui mènent de la périphérie vers le centre-ville. Elles jouent par conséquent un rôle primordial dans la compréhension du territoire.

L'avenue du Général De Gaulle joue ce rôle depuis plusieurs décennies, elle est l'artère principale de la ville. Son rôle sera affirmé par des aménagements qui en feront une avenue urbaine donnant à comprendre les quartiers traversés.

La rue Alfred de Musset s'est vu attribuer ce rôle depuis l'ouverture du périphérique. Ses aménagements donneront à ressentir l'approche du centre-ville.



- *Structurer l'axe : avenue du Général De Gaulle, rue E. Gouin et avenue R. du Saussay en fonction des caractéristiques des différentes séquences.*
- *Donner une identité urbaine à l'axe : rue A. de Musset et avenue J. Jaurès en tant qu'avenue menant au centre-ville.*

Façonner une limite identifiable entre l'espace urbain et l'espace rural

Donner une structure à la ville de Fondettes, c'est renforcer l'identité des différents territoires composant la commune, c'est enfin mieux définir ce qu'est la ville par rapport à l'espace rural en mettant en œuvre le concept de ville compacte et mieux identifier les différents quartiers entre eux.

L'espace rural est l'espace de la production agricole, l'espace nourricier. À ce titre, il est préservé de l'urbanisation.

L'espace urbain est le support du développement mais en prenant en compte et respectant les différentes identités :

- les identités patrimoniales : le centre historique, les anciens hameaux devenus urbains comme Vallières, les urbanisations ponctuelles des coteaux de la Choisille et de la Loire, en tant que patrimoine ligérien,
- le projet urbain : le centre-ville élargi (la ville intense), les quartiers péricentraux (la ville intermédiaire), les quartiers-Est (la ville-jardin), les espaces de développement économique.

Les limites identifiées entre les espaces ruraux et urbains traduiront la complémentarité qui existe entre-eux.

- *Renforcer l'identité urbaine de la ville et de ses différents quartiers.*
- *Préserver l'espace rural de l'urbanisation.*
- *Aménager les zones de contact entre l'espace urbain et le plateau rural.*

Faire de Fondettes une ville reliée tant vis-à-vis de l'agglomération qu'au sein du territoire communal

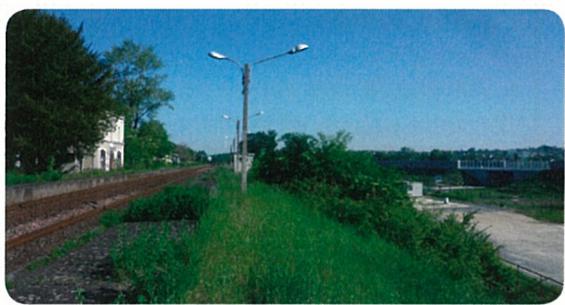
L'accessibilité de Fondettes a longtemps été difficile. De plus, la taille de son territoire et l'étendue de son urbanisation ont favorisé un usage conséquent de la voiture rendant les habitants dépendants de ce moyen de locomotion.

Cette situation évolue. Dès à présent, le périphérique permet d'arriver au cœur de la commune. Par ailleurs, la desserte en bus a été améliorée et devra être renforcée.

C'est l'occasion d'améliorer les conditions de déplacement des piétons et des vélos sur le territoire communal et ainsi d'apaiser l'espace public, favoriser la convivialité et limiter la pollution générée par les véhicules à moteur.

Renforcer et diversifier l'accessibilité de Fondettes

Il s'agit d'élargir le choix des modes de déplacement en organisant la complémentarité entre-eux afin d'accompagner la nouvelle accessibilité de Fondettes au sein de l'agglomération.



- *Organiser un "rabattement" de circulations douces (piétons, vélos) vers les transports en commun, le bus aujourd'hui, une gare demain.*
- *Faciliter la complémentarité entre les modes de déplacements en accompagnant l'usage de parcs de stationnement relais ou de covoiturage.*
- *Intégrer Fondettes au sein d'un réseau de parcours cyclables : prolonger le schéma cyclable d'agglomération, créer des liaisons vers les communes voisines.*



Améliorer les conditions de déplacement sur le territoire de Fondettes

Tout le monde doit pouvoir se déplacer à Fondettes, et accéder aisément aux équipements, services et commerces mais aussi se rendre facilement d'un quartier à un autre. Pour cela, la perméabilité de la ville et la place des modes de transport sobres et "décarbonnés" ainsi que des piétons seront améliorées tant dans les nouveaux quartiers que dans la ville existante.



- **Lutter contre l'enclavement des quartiers :**
 - créer de nouveaux cheminements pour desservir les quartiers existants et les hameaux,
 - aménager les nouveaux quartiers en relation avec leur environnement.
- **Développer la place des déplacements doux (piétons, vélos ...) par le partage de l'espace public et par la création de cheminements dédiés.**
- **Ajuster la place de l'automobile (voirie et stationnement) dans la ville et dans les quartiers par rapport à celle des autres modes de déplacement.**
- **Organiser les déplacements des véhicules utilitaires (camions, engins agricoles ...).**

Rendre Fondettes attractive, vivante et solidaire pour ses habitants

Devenir une ville c'est pouvoir accueillir une population diversifiée, c'est offrir un parc de logement qui permette de répondre à l'évolution des besoins des habitants tout au long de leur parcours résidentiel.

C'est ainsi mettre en œuvre une solidarité sociale et intergénérationnelle entre les Fondettois.

Solidarité qui s'inscrit aussi à travers un développement des services et des équipements fédérateurs d'un vivre ensemble renouvelé.

Solidarité qui trouve sa traduction dans une attention aux générations futures avec la mise en œuvre d'un développement urbain économe, tant en espace qu'en énergie.

Répondre aux besoins de logement de la population actuelle et future

Le SCoT fait de Fondettes un pôle-relais de l'agglomération, ce qui se traduit notamment par une croissance résidentielle renforcée que le PLH en cours a commencé à prendre en compte. Cette croissance se réalisera d'une part dans la ville actuelle et en particulier dans le centre-ville élargi mais aussi dans des zones d'urbanisation future.

Progressivement, l'offre de logement sera diversifiée que ce soit en termes financiers ou de morphologie (appartements, logements intermédiaires, diversité de maisons individuelles...). Elle permettra de répondre aux besoins spécifiques comme ceux notamment des personnes âgées.



- Répondre aux objectifs de développement définis dans le SCoT en cours d'élaboration qui fait de Fondettes un pôle relais de l'agglomération et aux besoins identifiés par le PLH.
- Favoriser l'accueil de populations dans l'enveloppe urbaine et en particulier dans le centre-ville.
- Prévoir les zones d'urbanisation future nécessaires.
- Favoriser la production de logements accessibles financièrement au plus grand nombre et la fluidité des parcours résidentiels au sein de la commune.
- Encourager une diversification du parc de logement en termes de formes urbaines et architecturales.

Encourager le développement d'un parc de logement moins consommateur d'énergie et d'espace

Les modes de vie évoluent, l'énergie devient une ressource de plus en plus rare et chère. La maison individuelle sur un grand terrain ne peut plus être la seule réponse aux besoins de logement. La ville du futur sera ouverte aux nouvelles manières d'habiter, tout en étant respectueuse du patrimoine bâti ancien, de ses sites patrimoniaux et de l'identité de ses hameaux.

- *Promouvoir des formes urbaines et architecturales innovantes, économes en foncier et en énergie*
- *Favoriser la réhabilitation thermique des constructions existantes*

Répondre aux attentes et besoins des habitants actuels et futurs en termes d'équipements et de services

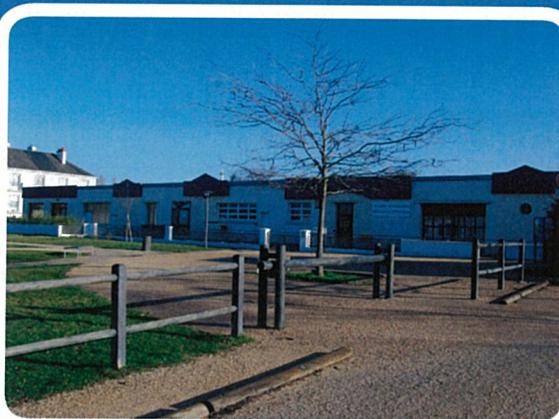
Les aménités urbaines (services, équipements, et commodités diverses) font partie de la qualité de vie en ville. Pour accompagner le passage d'une commune périurbaine à une ville, pôle-relais de l'agglomération, il est nécessaire de maintenir et compléter les équipements communaux.

Les équipements, par l'animation qu'ils génèrent, participent à la qualité et à la vitalité de la vie urbaine. Leur localisation est, et sera, réfléchi en fonction de leurs usages et de leurs rôles.

Le futur Centre Technique Municipal sera construit dans le pôle économique de l'agglomération afin d'en limiter les nuisances.

En vue d'accueillir de nouvelles familles à Fondettes, seront en centre-ville, créés d'une part, un groupe scolaire par rapprochement des écoles G. Philippe et C. Claudel et d'autre part sera renforcée la halte-garderie du clos Poulet. Le site du Grand Ormeau se verra doté d'un équipement culturel tandis que le site des Grands Champs, accueillera le centre aquatique communautaire.

La ville des proximités, c'est aussi un accès facilité aux communications numériques pour tous les habitants, mais aussi les entreprises et plus particulièrement celles du futur pôle économique d'agglomération.



- *Compléter l'offre en équipements et services dans les domaines éducatifs, culture, sportif, social et de loisirs.*
- *Localiser les équipements en fonction de leurs usages et de leurs rôles dans l'animation de la ville.*
- *Mettre en œuvre sur le territoire le projet de Tours Métropole Numérique de la Communauté d'agglomération.*
- *Créer une aire d'accueil des gens du voyage.*

Soutenir le dynamisme de l'activité économique dans ses différentes composantes

Habiter un territoire c'est aussi travailler et produire les biens et services nécessaires à la qualité de vie de tout un chacun. La présence et le développement d'activités économiques sur le territoire de Fondettes est un enjeu de vitalité, d'emploi et de production, se déclinant selon deux axes : le soutien à une agriculture périurbaine et la place de Fondettes au sein du tissu économique de l'agglomération.

Favoriser la présence d'une activité agricole aux portes de la ville

L'agriculture, activité économique à part entière, est un élément fondamental du territoire de Fondettes. En outre, la commune, située aux portes de l'agglomération, a une responsabilité spécifique dans la promotion d'une agriculture nouvelle, périurbaine, proche des consommateurs.

Les terrains en rebord des coteaux de la Loire et la Choisille forment le "parc agricole". Avant tout, lieux de production agricole, ils constituent de véritables belvédères.

Les chemins ruraux qui les traversent sont déjà très prisés par les Fondettois. C'est pourquoi, ils constituent un lieu de rencontre privilégié entre les urbains et le monde agricole. Cependant, ces espaces sont fragiles face à la pression urbaine et doivent être préservés et protégés.



- *Préserver des espaces agricoles cohérents et accessibles.*
- *Créer le "Parc agricole" de Fondettes sur les coteaux en belvédères.*
- *Soutenir les synergies entre le lycée agricole et l'activité agricole sur le territoire communal.*



Faire participer l'activité économique de production et de services à la vie urbaine

Les activités économiques de services et de production irriguent l'ensemble du tissu urbain par la fréquentation et les mouvements qu'elles génèrent. Elles donnent ainsi un surcroît de vitalité aux différents quartiers.

Cependant, un certain nombre d'activités en raison des nuisances produites ou de l'importance du foncier dont elles ont besoin ne peuvent s'insérer facilement dans des quartiers à dominante résidentielle. La zone d'activités de la Haute-Limougère, demain bien raccordée au périphérique, va être étendue et deviendra un pôle économique d'agglomération.



- Favoriser la présence d'activités économiques compatibles avec l'habitat dans le tissu urbain et en particulier dans le centre-ville.
- Organiser le développement d'un site d'activités économiques d'agglomération en cohérence avec le territoire communal.



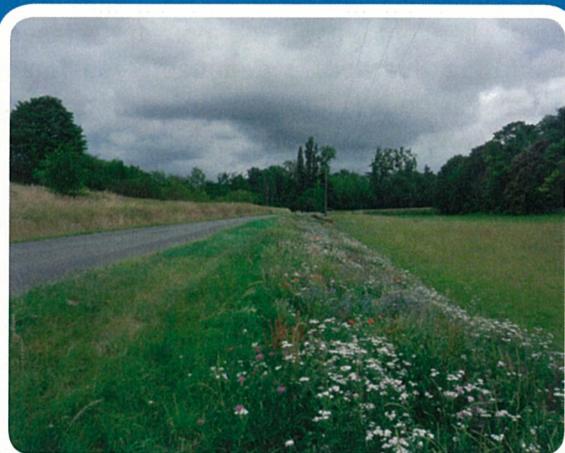
Affirmer l'identité verte, bleue et durable de Fondettes

La Loire a façonné le territoire de Fondettes, ses milieux naturels et ses paysages, et lui a donné son identité "Fondettes sur Loire". La préservation de cet environnement est une responsabilité à assumer, d'autant que la commune appartient au "Patrimoine Mondial" de l'Unesco.

Protéger et mettre en valeur la composante naturelle du territoire

La commune de Fondettes est riche d'un environnement naturel diversifié et de grande valeur. Le projet d'aménagement préserve cet environnement, tant dans ses aspects exceptionnels comme le Val de Loire, le "Parc agricole" ou le vallon des Guillets que dans ses composantes intimes, mares ou bosquets... qui constituent autant de supports de la trame verte et bleue.

En particulier, l'eau est une ressource vitale et fragile qui doit être protégée.



- **Préserver et mettre en valeur :**
 - les espaces naturels majeurs que sont la Loire, l'écosystème à dominante forestière du Nord de la commune, la vallée de la Choisille,
 - le patrimoine naturel dispersé que sont les mares, les bosquets, les haies ...
- **Favoriser les continuités entre ces espaces avec des visées écologiques mais aussi paysagères et récréatives.**
- **Prendre en compte le cycle de l'eau dans toutes ses composantes afin :**
 - de limiter les risques d'inondation et de ruissellement,
 - d'améliorer la qualité des rivières, des espaces humides, et protéger la qualité des sols,
 - d'assurer la pérennité de la ressource en eau potable et son utilisation raisonnée.



Favoriser l'appropriation de leur territoire naturel par les habitants

L'environnement naturel participe à l'identité des lieux. De plus, il sera d'autant mieux protégé que chaque Fondettois se sentira partie prenante de son cadre de vie. L'appropriation de l'espace naturel par les habitants est une des conditions de la préservation et de la mise en valeur de la trame verte et bleue à ses différentes échelles. Elle passe par la mise en perspective des paysages et leur accessibilité pour tous. Il est nécessaire donc de maintenir des fenêtres sur le grand paysage, du coteau vers la Loire et inversement de la Loire vers le coteau. Il est aussi important que chacun puisse appréhender les risques du territoire, le risque inondation mais également le risque en matière de mouvements de terrain.



■ *Faciliter la compréhension du territoire :*

- créer des cheminements vers les vallées de la Loire et de la Choisille,
- mettre en valeur les caractéristiques bioclimatiques géographiques et paysagères dans l'aménagement des sites,
- prendre en compte le PPRI et la connaissance des autres risques.

■ *Créer un réseau d'espaces verts cohérent :*

- créer des espaces publics et collectifs qui aient du sens quant à leurs usages, leurs relations entre eux et avec leur environnement,
- aménager la coulée verte et les coteaux comme des éléments majeurs de ce réseau.

■ *Encourager une fréquentation respectueuse des milieux, notamment de la Loire.*

Synthèse des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Par l'ensemble de ses objectifs, le PADD vise à promouvoir une modération de la consommation de l'espace et lutte ainsi contre l'étalement urbain. Il exprime en particulier les objectifs indiqués ci-dessous.

- *Structurer l'urbanisation à partir d'un centre-ville renforcé rassemblant une diversité de fonctions urbaines et accueillant une large part de la population.*
- *Favoriser le renouvellement urbain en particulier à proximité des équipements et des services.*
- *Encourager une diversité de l'offre de logement et des formes urbaines économes en foncier.*
- *Limiter toute urbanisation diffuse sur le plateau rural.*
- *Préserver des espaces agricoles et naturels cohérents.*
- *Participer à la structuration du développement urbain à l'échelle du SCoT et de l'agglomération.*