

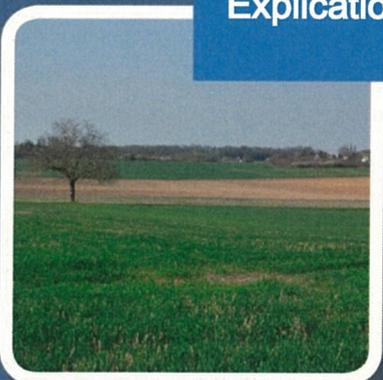
# PLU

## Plan Local d'Urbanisme Fondettes

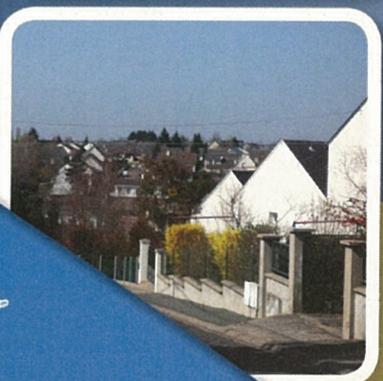


### RAPPORT DE PRÉSENTATION

Explication des choix et impacts du PLU sur l'environnement



Vu pour être annexé à la délibération  
du conseil municipal du 30 juin 2015  
Le Maire,  
Cédric de OLIVEIRA





# SOMMAIRE

<b>I. FONDETTES DANS SES ESPACES DE PROJETS .....</b>	<b>3</b>
1. Fondettes, une commune du Val de Loire.....	4
1.1. Une commune du Bassin Loire-Bretagne : le SDAGE .....	4
1.2. Une commune du périmètre du Val de Loire, "patrimoine mondial" .....	5
1.3. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique .....	6
2. Fondettes au sein des politiques à l'échelle départementale.....	7
2.1. Le schéma départemental d'alimentation en eau potable.....	7
2.2. Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD). 7	
2.3. Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage .....	8
2.4. Le schéma départemental d'équipement commercial.....	9
2.5. Les plans départementaux de gestion des déchets : ménagers et assimilés, de déchets du BTP.....	9
2.6. Le schéma départemental des carrières .....	9
2.7. Le document de gestion de l'espace agricole et forestier .....	10
3. Un pôle relais du SCoT de l'Agglomération Tourangelle .....	11
3.1. Les grandes orientations .....	11
3.2. La place Fondettes .....	13
4. Une commune de la Communauté d'agglomération Tour(s)plus.....	15
4.1. L'ambition du PLH .....	15
4.2. Un pôle de développement économique.....	16
4.3. Le plan climat territorial .....	17
4.4. Tours Métropole Numérique.....	18
5. Autres :le plan de déplacements urbains .....	19
<b>II. L'EXPLICATION DES ORIENTATIONS ET DES PRESCRIPTIONS DU PLU.....</b>	<b>21</b>
1. Les perspectives de développement.....	22
1.1. Rappel des orientations du SCoT de l'agglomération tourangelle en cours d'élaboration ....	22
1.2. Rappels des objectifs du PLH en cours .....	22
1.3. Les prévisions de développement démographique à Fondettes à l'horizon du PLU : 15 ans23	
1.4. Justification des zones d'urbanisation future au regard des besoins en logements identifiés26	
1.5. Les indicateurs permettant d'évaluer la réalisation des objectifs de logements du PLU .....	29
1.6. Les prévisions de développement économique et la justification des zones d'urbanisation future nécessaires .....	29
2. L'explication des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) .....	31
2.1. Les grandes options au fondement du PADD .....	31
2.2. L'explication des choix retenus pour établir les cinq grandes orientations du PADD : .....	34
3. L'exposé des motifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ....	40
3.1. Le centre-ville élargi .....	40
3.2. Le Grand Ormeau.....	41
3.3. Tartifume.....	42
3.4. Les franges Nord : les Grands Champs – les Ruettes.....	43
3.5. Le Vallon des Guillets.....	43
3.6. Les coteaux .....	45
3.7. La prise en compte des lignes haute tension .....	46

3.8. La prise en compte de l'évolutivité et de la réversibilité dans les projets.....	47
4. L'exposé des motifs de la délimitation des zones et des changements apportés par rapport au POS.....	48
4.1. Les zones urbaines .....	48
4.2. Les zones à urbaniser .....	56
4.3. Les zones agricoles et naturelles .....	60
5. L'exposé des motifs des règles applicables et des changements apportés par rapport au POS.....	66
5.1. La destination générale des sols.....	66
5.2. Les conditions de desserte par les équipements .....	69
5.3. Les règles d'implantation.....	70
5.4. Les règles de volumétrie et de densité.....	72
5.5. Les règles de stationnement .....	74
5.6. Les règles qualitatives .....	74
6. Les autres éléments du plan de zonage et les changements apportés par rapport au POS.....	76
6.1. Périmètre de mixité sociale (L123-1-5 16°).....	76
6.2. Les emplacements réservés (L123-1-5 8°) et périmètres de localisation de projets et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts à créer ou à modifier (L123-2 c) .....	77
6.3. Le patrimoine à protéger (L123-1-5 7°) .....	78
6.4. Les espaces boisés classés (L130-1) .....	81
6.5. Marge de recul des constructions le long des voies de transit en dehors des espaces urbanisés (L111-1-4) .....	83
6.6. Périmètre concerné par le classement au patrimoine mondial de l'Unesco .....	83
<b>III. ÉTUDE D'INCIDENCES SUR LE SITE NATURA 2000 .....</b>	<b>85</b>
1. Situation de la commune par rapport au site Natura 2000.....	86
2. Description des sites Natura 2000 de la Loire .....	89
2.1. Le Site d'Intérêt Communautaire (zone spéciale de conservation).....	89
1.2. La Zone de Protection Spéciale "Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire" .....	95
3. Les perspectives d'évolution sur Fondettes.....	99
<b>IV. LES IMPACTS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR.....</b>	<b>101</b>
1. Socle agronaturel.....	103
2. Consommation d'espace.....	104
3. Paysage et patrimoine bâti.....	105
4. Ressource en eau.....	106
5. Risques naturels et technologiques .....	107
6. Qualité de l'air et réchauffement climatique.....	108
7. Environnement sonore, déchets.....	109

# Introduction

Depuis son élaboration, le Plan d'Occupation des Sol (POS) de Fondettes a été révisé à trois reprises. La dernière a eu lieu le 17 juillet 1999.

Depuis cette date, le POS a fait l'objet de plusieurs procédures : modifications, révision simplifiée, mises à jour afin de l'adapter aux évolutions qui se sont imposées ou qui ont été désirées par la commune.

La présente révision qui vise notamment à passer du POS au Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été prescrite le 29 septembre 2008.

Ce second document du rapport de présentation a pour objet d'expliquer les choix qui fondent le projet et la manière dont ils sont traduits à travers les différentes pièces du dossier. Il présente ensuite les impacts de ce projet sur l'environnement.



# **I. Fondettes dans ses espaces de projets**

## Introduction

Une commune se comprend et se construit au sein de son environnement. Elle doit par conséquent s'inscrire dans les politiques supra-communales de ses différents territoires d'appartenance.

# 1. Fondettes, une commune du Val de Loire

## 1.1. Une commune du Bassin Loire-Bretagne : le SDAGE

Le SDAGE Loire-Bretagne 2010-2015 a été approuvé le 18 novembre 2009. Le bassin couvre l'ensemble des bassins versants de la Loire et de ses affluents, les bassins côtiers bretons et la Vilaine, les bassins côtiers vendéens, pour une superficie de 155.000 km<sup>2</sup>. Le SDAGE a pour objet de fixer les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et des milieux aquatiques. Il énonce des recommandations générales et particulières et arrête les objectifs de quantité et de qualité des eaux. Il délimite en outre le périmètre des sous-bassins correspondant à une unité hydrologique, où peut être mis en œuvre un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Le SDAGE Loire-Bretagne 2010/2015 se compose de 15 chapitres correspondant aux 15 enjeux identifiés pour l'eau en Loire-Bretagne. Ces enjeux peuvent être regroupés en 5 thèmes :

- **Protéger les milieux aquatiques** : le bon fonctionnement des milieux aquatiques est une condition clef du bon état de l'eau.
  - Repenser les aménagements de cours d'eau
  - Préserver les zones humides et la biodiversité
  - Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
  - Préserver le littoral
  - Préserver les têtes de bassin versant
- **Lutter contre les pollutions** : toutes les pollutions sont concernées quelle que soit leur origine.
  - Réduire la pollution par les nitrates
  - Réduire la pollution organique
  - Maîtriser la pollution par les pesticides
  - Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
  - Protéger la santé en protégeant l'environnement
- **Maîtriser la ressource en eau** : ressource et prélèvements doivent être équilibrés : maîtriser les prélèvements d'eau
- **Gérer le risque d'inondation** : développer la conscience et la prévention du risque : réduire le risque d'inondation par les cours d'eau
- **Gouverner, coordonner, informer** : assurer une cohérence entre les politiques et sensibiliser tous les publics.
  - Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
  - Mettre en place des outils réglementaires et financiers
  - Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Ces 5 thèmes permettront de répondre à l'objectif central du SDAGE Loire-Bretagne qui est d'atteindre un bon état des eaux pour 61% des eaux d'ici 2015 (puis 87% en 2021 et enfin 100% en 2027).

Par bon état, le SDAGE entend :

- une eau qui permet une vie animale et végétale, riche et variée ;
- une eau exempte de produits toxiques ;
- une eau disponible en quantité suffisante pour satisfaire tous les usages.

*Le projet de développement de la commune de Fondettes est compatible avec ces orientations notamment au regard de la prise en compte du risque d'inondation et de la maîtrise des eaux de ruissellement. Un zonage d'assainissement des eaux pluviales est élaboré parallèlement au PLU et celui des eaux usées est mis à jour. Leurs prescriptions sont reprises dans le règlement du PLU et les ouvrages nécessaires sont programmés.*

## **1.2. Une commune du périmètre du Val de Loire, "patrimoine mondial"**

Le 30 novembre 2000, le Val de Loire est inscrit au patrimoine mondial en tant que paysage culturel vivant de Sully-sur-Loire (45) à Chalonnes-sur-Loire (49). Cette inscription signifie que le Val de Loire a une valeur exceptionnelle universelle (VUE) dont la perte serait irremplaçable pour la mémoire collective de l'Humanité.

"Le projet de plan de gestion : référentiel commun pour une gestion partagée" approuvé par arrêté du préfet de Région le 15 novembre 2012, sera l'outil de référence visant la préservation et la valorisation des paysages. Il aborde les problématiques d'occupation, d'organisation et d'aménagement du territoire.

Fondettes, dont la façade ligérienne court sur 5,7 km, fait partie de ce patrimoine. Compte tenu de cette appartenance, la commune a une responsabilité sur l'avenir de ses paysages.

Les principaux points de vigilance pour Fondettes sont :

- La qualité paysagère de la ligne de crête et la covisibilité entre les deux rives de la Loire.
- Le maintien des perspectives et fenêtres sur la Loire à partir du plateau et en bordure de la RD952.
- La maîtrise de l'urbanisation, l'intégration des bâtiments nouveaux et l'entretien du patrimoine bâti notamment le long la RD952.
- La qualité des paysages agricoles de la varenne (lutte contre la déprise et l'abandon de bâti agricole, contre la suppression d'éléments identitaires...)
- La construction et l'aménagement de sites en harmonie avec le caractère ligérien (espace public, aménagement de voies, de stationnements ...) et la maîtrise de la publicité notamment sur la RD952.
- Le respect du petit patrimoine architectural lié à la Loire : escaliers ...
- Le respect des caractéristiques naturelles des bords de Loire dans les projets d'accessibilité et de liaisons douces entre la Loire et le plateau.

*Le plan de gestion constitue une "charte de bonne conduite". La commune de Fondettes, très consciente de la richesse de cet environnement ligérien y porte, dans son PLU, une attention particulière tant en termes de projet, d'orientations d'aménagement et de programmation que de prescriptions plus précises.*

### **1.3. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique**

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) a été instauré par la loi Grenelle 2 dans l'objectif de freiner la perte de biodiversité par la reconstitution d'un réseau écologique fonctionnel. Il est élaboré conjointement par la Région et l'État en association avec un comité régional Trame Verte et Bleue (TVB). Son objectif est de dessiner une trame verte et bleue à l'échelle régionale.

Compte-tenu du délai imparti par les lois Grenelle pour élaborer le SRCE, l'État et la Région Centre ont convenu de lancer la démarche sans attendre la parution des décrets d'application prévus, avec notamment la création d'un pré-comité régional trame verte et bleue. La réunion de lancement de l'élaboration du SRCE et d'installation du pré-comité régional TVB a eu lieu le 7 Décembre 2010. Le calendrier prévisionnel de l'élaboration du SRCE prévoit une approbation fin 2013.

*Cependant, dès aujourd'hui, le SCoT de l'agglomération tourangelle a pris en compte les premiers éléments du SRCE et le PLU de Fondettes s'inscrit pleinement dans cette démarche. La trame verte et bleue régionale a été déclinée au niveau du SCoT et précisée pour chacune des communes. Cette trame verte et bleue est l'un des éléments du projet de PLU de Fondettes.*

## **2. Fondettes au sein des politiques à l'échelle départementale**

### **2.1. Le schéma départemental d'alimentation en eau potable**

Le schéma départemental identifie différents enjeux pour chaque collectivité du département, projette les besoins en eau aux horizons 2015-2020 et propose des solutions pour gérer la ressource en eau.

Ce schéma départemental a identifié trois enjeux :

- la couverture des besoins,
- la sécurisation de l'alimentation,
- la réduction des prélèvements dans la nappe du Cénomaniens.

La commune de Fondettes appartient à la "région" de l'Agglomération Tourangelle qui devrait rassembler à l'échéance du schéma environ 300.000 habitants et totaliser près de 45% des besoins en eau futurs. Pour cette "région" les objectifs sont :

- la réduction des prélèvements dans la nappe du Cénomaniens : ce secteur est une des zones les plus sensibles en termes de baisse du niveau de la nappe avec 6,2 millions de m<sup>3</sup> prélevés en 2006, soit un tiers des volumes exploités dans la nappe du Cénomaniens sur le département ;
- l'amélioration de la sécurité d'approvisionnement : notamment pour les communes s'alimentant depuis les alluvions de Loire.

À Fondettes, les objectifs sont :

- la diminution de la mobilisation de la ressource en eau du Cénomaniens par une augmentation de celle des alluvions,
- une interconnexion éventuelle (alternative avec un renforcement de l'interconnexion avec Tours) avec la commune de La Riche permettrait par ailleurs de limiter la consommation de la ressource du cénomaniens pour les communes de La Riche, Saint-Genouph et Berthenay,
- la réactivation des ressources alluvionnaires.

*Le PLU de Fondettes est compatible avec le SDAEP au sens où les besoins générés par le projet de développement sont bien en deçà des capacités de production du SIVOM (Fondettes/Luynes/Saint-Etienne-de Chigny) en responsabilité de l'approvisionnement en eau potable. De plus, ce dernier est dès à présent à la recherche de nouvelles ressources en Loire pour limiter la consommation de la nappe du Cénomaniens. L'une des solutions pourrait être trouvée sur la commune de Fondettes.*

### **2.2. Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)**

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) définit des mesures destinées à permettre à "toute personne ou famille éprouvant des difficultés, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou des conditions d'existence (...) d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir et d'y disposer de la fourniture d'eau, d'énergie et de services téléphoniques". L'objectif général de ce dispositif est de promouvoir l'insertion sociale par le logement.

Le PDALPD est élaboré et mis en œuvre conjointement par le préfet de département et le président du conseil général, en collaboration avec les collectivités locales, les bailleurs sociaux, les caisses d'allocations familiales, les associations à vocation humanitaire et sociale. À partir d'un diagnostic territorialisé des besoins quantitatifs et qualitatifs, il propose des mesures visant le développement d'une offre de logements diversifiée et adaptée, la solvabilisation des ménages et leur accompagnement social. Entre autres, il institue le Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) qui permet d'accorder des aides financières aux personnes rencontrant des difficultés pour s'acquitter des obligations locatives et des charges relatives à leur habitation.

Le cinquième PDALPD d'Indre-et-Loire a été validé le 6 décembre 2012.

*Le PLU de Fondettes prend en considération, dans la mesure de ses compétences, les préoccupations du PDALPD puisque le développement d'un parc de logements accessibles financièrement fait partie des objectifs du PADD et que des objectifs de construction de logements locatifs sociaux sont inscrits dans son règlement.*

### **2.3. Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage**

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage définit, en fonction des besoins constatés, le nombre, la localisation à la commune et la capacité des aires permanentes d'accueil à créer ainsi que les interventions sociales nécessaires aux populations concernées. Ce schéma détermine également les emplacements à mobiliser quelques semaines par an pour les grands rassemblements.

Le dispositif d'accueil prévu par la loi ne concerne que les gens du voyage itinérants. Or l'évaluation des besoins fait apparaître l'amorce d'un processus de sédentarisation chez beaucoup de familles issues des gens du voyage. Aussi, en parallèle de la création des aires d'accueil prévue au présent schéma, des solutions de logement durable et adapté sont à rechercher et à développer : terrains familiaux locatifs, maisons individuelles financées en PLAI, ...

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage d'Indre-et-Loire a été adopté en juin 2012. La décision portant révision de ce document date du 30 juillet 2010. Elle stipule, pour la commune de Fondettes, la nécessité de réaliser 12 emplacements ou 24 places-caravanes.

Par ailleurs, afin de répondre aux besoins de sédentarisation recensés, la Communauté d'agglomération Tour(s)plus est identifiée comme lieu d'implantation de terrains familiaux. La localisation infra-communautaire de ces terrains reste à définir.

S'agissant plus particulièrement des gens du voyage itinérants, le PLU doit autoriser leur accueil sur au moins une partie du territoire de la commune.

Enfin, les projets d'aires d'accueil des gens du voyage, considérées comme des équipements publics, peuvent faire l'objet d'emplacements réservés et bénéficier du statut de projet d'intérêt général.

*Le PLU de Fondettes met en œuvre les orientations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage pour son territoire. Un emplacement réservé est défini pour la création d'une aire d'accueil et le stationnement est autorisé dans l'une des zones du PLU (Nk).*

## 2.4. Le schéma départemental d'équipement commercial

Le Schéma de Développement Commercial d'Indre-et-Loire a été approuvé le 1<sup>er</sup> avril 2005. Il s'agit d'un document de référence qui demande, notamment pour les implantations commerciales en périphérie de l'agglomération, d'examiner le développement du commerce, notamment des galeries marchandes, au regard de son impact concurrentiel sur le centre-ville et sur les autres pôles urbains.

*Le maintien et le développement de la fonction commerciale en centre-ville fait partie des choix de base du projet de PLU.*

## 2.5. Les plans départementaux de gestion des déchets : ménagers et assimilés, de déchets du BTP

Le Plan Départemental fixant les préconisations relatives à la collecte et au traitement des déchets actuellement en vigueur date de 2004. Il s'inscrit dans une logique multi-filière préconisée par la circulaire Voynet de 1998, reprise dans toutes les recommandations nationales et européennes :

- réduction à la source des déchets,
- valorisation matière (tri et recyclage),
- valorisation organique (déchets verts, compostage, bio composteur),
- valorisation énergétique (incinération, méthanisation, pyrolyse, permettant la production d'énergie).

Depuis 2010, la révision du Plan départemental de Prévention et de Gestion des déchets Non Dangereux (PPGND) d'Indre-et-Loire a été engagée par le Conseil Général.

Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés actuel comprend un volet "plan de gestion des déchets du BTP". Une fois le futur PPGND adopté, il est envisagé de réaliser un Plan départemental de gestion des déchets du BTP (Source : CG37, avril 2012).

*Le PLU n'a pas d'impact sur la réalisation de ce plan.*

## 2.6. Le schéma départemental des carrières

Le schéma Départemental des carrières d'Indre-et-Loire est un document de planification qui définit les conditions générales d'implantation des carrières. Il a été approuvé par arrêté préfectoral le 29 avril 2002. Il fixe également les objectifs à atteindre en matière de remise en état et de réaménagement des sites.

Le département d'Indre-et-Loire a produit en 2005, 2,35 millions de tonnes de matériaux. Cependant, il demeure déficitaire en matériaux de carrière. La tendance est à la réduction des extractions de matériaux alluvionnaires et au développement des matériaux de démolition recyclés. L'accès par les professionnels aux gisements disponibles en Indre-et-Loire a donc une importance primordiale pour l'économie locale, mais ces gisements doivent être gérés de manière économe.

*Il n'y a pas sur la commune de Fondettes de carrière, ni de projet. De plus le lit de la Loire y est classé en sites Natura 2000 et les abords sont classés au titre du patrimoine mondial de l'Unesco. C'est pourquoi, il n'est pas autorisé de carrière sur le territoire de la commune.*

## **2.7. Le document de gestion de l'espace agricole et forestier**

Le document de gestion de l'espace agricole et forestier a été élaboré par la Direction Départementale de l'Agriculture et de la forêt. Ce document détermine les perspectives, les enjeux, les objectifs et préconisations de gestion des espaces agricoles et forestiers pour les 19 territoires représentatifs du département.

*La commune de Fondettes fait partie des "vallées et terrasses de la Loire et les Gâtines tourangelles". Le diagnostic agricole a été approfondi à l'aide du RGA 2010 et d'enquêtes de terrain.*

### **3. Un pôle relais du SCoT de l'Agglomération Tourangelle**

Le SCoT de l'Agglomération Tourangelle comprend quarante communes regroupées en quatre intercommunalités (Est tourangeau, Tour(s)plus, Val de l'Indre, Vouvrillon). Il accueille près de 355.000 habitants en 2009.

L'élaboration de ce document cadre a débuté en 2006. Le diagnostic a été approuvé en 2009 par délibération du conseil syndical du Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle (SMAT). Les grands axes du projet de territoire ont été précisés au cours des deux années suivantes. Les éléments de diagnostic et les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) étant posés, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) a été réalisé en 2012. Le SCoT a été approuvé le 27 septembre 2013.

#### **3.1. Les grandes orientations**

L'ambition du SCoT s'affiche comme la volonté de bâtir une agglomération des proximités dans la métropole ligérienne :

- Métropole : l'ambition de figurer parmi les territoires créateurs de valeurs
- Ligérienne : la nécessité de s'appuyer sur la vraie nature du territoire
- Proximité : un impératif pour bien vivre ensemble.

Cette ambition est déclinée à travers cinq grandes orientations :

##### **- La nature, une valeur capitale**

Le SCoT pose comme valeur fondatrice la définition d'une solidarité nouvelle entre les territoires tout en définissant les orientations de projets d'avenir qui composeront avec les paysages emblématiques, préserveront les espaces naturels et dynamiseront une activité agricole respectueuse de l'environnement.

##### **- Faire la ville autrement**

La croissance attendue s'inscrira dans une armature urbaine polarisée, compacte et articulée. La démarche ne concerne pas seulement la production à venir d'habitat ; elle vaut également pour le commerce, les activités économiques, les équipements et l'aménagement numérique du territoire et les transports.

##### **- Atténuer la vulnérabilité**

Face à la prégnance des enjeux environnementaux et de leurs impacts, le SCoT souhaite faire de l'atténuation du changement climatique et de la diminution de la vulnérabilité du territoire l'un des axes forts du projet de développement durable du territoire.

##### **- Changer les pratiques de mobilité**

Le SCoT affiche l'ambition résolue de promouvoir un aménagement du territoire, une programmation et un système d'acteurs qui favorisent les modes de déplacements durables pour contester l'hégémonie de la voiture sans en condamner l'usage raisonné.

##### **- Une métropole active pour développer les emplois**

Il s'agit de réunir les conditions d'un écosystème favorable à la création et à l'épanouissement de l'activité pour continuer à accueillir actifs et emplois, tout en mettant ces dynamiques au service du projet urbain du territoire.

**Le niveau de croissance du SCoT et par là la production de logements nécessaire** à sa réalisation a été estimée sur la base des projections démographiques réalisées par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE) grâce à l'application Omphale. L'exercice de prospective locale traite de la période 2007-2030.

L'INSEE estime que la population du SCoT de l'Agglomération Tourangelle augmenterait d'environ 38.400 habitants en vingt ans. Pour répondre à cette nouvelle demande et tenir compte du desserrement des ménages, il est envisagé une production de logements de l'ordre de 44.000 unités.

Entre 2007 et 2010, il s'est construit 8.200 logements. Cela signifie que, sur la période 2011-2030, il reste à produire 35.800 logements. Si les objectifs des PLH en vigueur depuis 2011 sont respectés, l'objectif de production sera d'environ 23.200 logements entre 2017 et 2030.

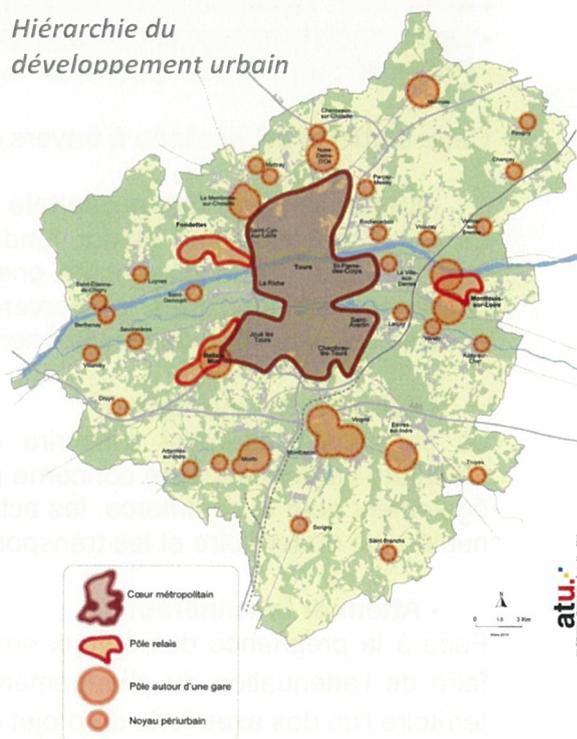
La volonté de hiérarchiser l'armature urbaine de l'agglomération amène le Scot à définir des objectifs de croissance résidentielle différenciés selon la typologie des communes et leur rôle dans l'organisation de la ville.

La définition des niveaux de centralité tient compte de la mixité fonctionnelle, de la densité de l'habitat, de la qualité de l'espace public, de l'accessibilité et de la desserte en transport en commun.

L'armature urbaine s'organise par conséquent de la façon suivante :

- Le cœur métropolitain : Chambray-lès-Tours, Joué-lès-Tours, La Riche, Saint-Avertin, Saint-Cyr-sur-Loire, Saint-Pierre-des-Corps, Tours.
- Les pôles relais : Ballan-Miré, Fondettes, Montlouis-sur-Loire.
- Les noyaux périurbains connectés à une gare TER en activité : Druye, Esvres-sur-Indre, La Membrolle-sur-Choisille, Montbazou, Savonnières, Saint-Genouph, Truyes, Veigné.
- Les centres-bourgs périurbains : les 22 communes restantes.

*Hiérarchie du développement urbain*



Ainsi, si la majorité de la construction se concentrera dans le cœur métropolitain (59%), sa contribution devrait diminuer au fil du temps en raison de l'espace disponible.

Les trente communes périurbaines accueilleront un quart des nouveaux logements de l'agglomération mais la volonté de lutter contre l'étalement urbain amène à prévoir une diminution de leur rythme de croissance sur la période du SCoT.

Enfin, ce sont les pôles relais qui seront appelés à prendre de l'importance. Leur part dans la construction globale s'élève à 17% de la construction attendue. Cela nécessite d'accroître l'effort de construction sur la période du SCoT.

**En termes de développement économique**, les grandes orientations développées par le Scot sont les suivantes :

- Pérenniser la diversité et l'attractivité du pôle d'emploi
- Relever les défis de l'économie de l'innovation en développant les pôles d'excellence et les compétences d'une agglomération de la connaissance
- Veiller à un développement maîtrisé, au bon endroit
- Faire le pari du commerce en ville

## 3.2. La place Fondettes

### ► Un rôle spécifique dans l'armature urbaine

La commune de Fondettes est amenée à jouer un rôle important dans cette organisation territoriale. Au sein du périmètre du SCoT, elle participe au maillage intercommunal en polarisant le développement au-delà des sept villes du cœur métropolitain. Elle constitue un pôle relais pour les communes qui l'entourent.

Son statut de pôle relais lui confère un certain nombre de responsabilités, notamment en matière d'équipements et de services à la population. En corollaire, elle doit accueillir une part non négligeable de la croissance démographique. Cela suppose un développement urbain notable et un accroissement du rythme de construction. Les PLH adoptés en 2011 ont tenu compte de cette ambition : l'objectif quantitatif de réalisation a augmenté de près d'un quart pour les pôles relais. Sur la période 2017-2030, les études du SCoT montrent que sur ces trois communes la production annuelle augmenterait d'environ 20%.

#### *Rythme annuel de construction*

	<b>Logements commencés entre 1999 et 2010</b>	<b>Objectif PLH 2011- 2016</b>	<b>Reste à produire sur 2017-2030</b>
Cœur métropolitain	1 237	1 265	968
<b>Pôle relais</b>	<b>215</b>	<b>265</b>	<b>321</b>
Communes périurbaines	599	572	369
<b>SCOT de l'Agglomération Tourangelle</b>	<b>2 051</b>	<b>2 102</b>	<b>1 659</b>

Sources : DREAL Centre, Sit@del2, date réelle ; travaux du SCoT de l'Agglomération Tourangelle.

### ► Un espace majeur de la "nature, une valeur capitale"

Le projet du SCoT met l'accent sur "la nature, une valeur capitale", il appartient au PLU de traduire cet enjeu à l'échelle communale où un grand nombre de décisions d'aménagement sont prises. C'est à cette échelle que la vulnérabilité du territoire agronaturel (milieux agricoles et naturels) peut être prise en compte avec des mesures de préservation, de conservation, de mise en valeur.

Objectifs liés à la protection des espaces agronaturels :

- Valoriser les espaces "précieux" en termes de paysage, notamment les continuités paysagères liées à la géographie : coteaux, vallons ...
- Hiérarchiser les composantes de la trame verte et bleue : socle de base, noyau de biodiversité, corridors écologiques.
- Révéler les sites d'intérêt qui méritent une attention pour diverses raisons : sites en belvédère, liaisons écologiques locales, sites ayant une valeur d'usage (camping, terrains de sports...), secteurs où des projets d'urbanisation auraient un impact important... Il peut aussi s'agir d'espaces de transition entre le territoire urbain et le rural, de liaisons vertes.
- Reconnaître une valeur à l'ensemble du territoire rural, en faisant apparaître les territoires à enjeux agricoles. Ces secteurs ont été identifiés à l'échelle du SCoT en prenant en compte 4 critères : le potentiel agronomique des sols, l'identité (classement en AOC), la cohérence du parcellaire (absence de mitage) et la topographie.

Le territoire de Fondettes comporte d'importants noyaux de biodiversité : la vallée de la Loire, celle de la Choisille, la mosaïque agronaturelle du Nord de la commune.

D'autre part, des corridors écologiques relient ces espaces en traversant le plateau agricole et même l'espace urbain.

Enfin, le territoire communal est ponctué d'éléments tels que des murs, des bosquets, des haies ... qui jouent un rôle très important pour la diversité écologique et sa pérennité.

**► Des atouts pour le développement économique**

Le territoire de Fondettes possède des atouts pour participer au développement économique maîtrisé au bon endroit, tant dans l'activité de production et de services que commerciale et enfin agricole.

- Une zone d'activités existante pouvant être renforcée au sein d'un pôle économique d'agglomération bien desservi tant par la route (périphérique) que par le réseau des transports en commun.
- une grande surface alimentaire en plein centre-ville dans un espace ayant de fortes potentialités de restructuration et de renforcement urbain.
- Un territoire agricole cohérent à proximité de la ville.

*Le PLU de Fondettes est compatible avec ces orientations du SCoT qui constituent les fondements du projet de la commune.*

## 4. Une commune de la Communauté d'agglomération Tour(s)plus

### 4.1. L'ambition du PLH

Le second Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'agglomération a été adopté par le conseil communautaire le 19 juin 2011. La politique et les objectifs exprimés dans ce document portent sur la période 2011-2016.

L'ambition en termes de production de logements est basée sur un scénario de développement démographique volontariste et suppose la construction d'environ 1.600 logements par an à l'échelle des 19 communes adhérentes à Tour(s)plus au 1<sup>er</sup> janvier 2010.

Le diagnostic a mis en évidence un certain nombre d'enjeux. Afin d'y apporter une réponse, il a été défini quatre grandes orientations pour guider la politique communautaire en matière d'habitat :

- **Participer à l'affirmation d'un système urbain durable attractif.** A travers l'identification d'espaces de développement privilégiés et la territorialisation des objectifs de production associée, Tour(s)plus vise une moindre consommation foncière, une diminution des déplacements, une amélioration de la qualité de vie et un renforcement de la mixité.
- **Promouvoir un habitat facteur de cohésion urbaine et sociale.** Adapter l'offre résidentielle aux profils et ressources des Tourangeaux (vieillesse de la population, accession sociale, ...) devrait contribuer à un droit au logement pour tous.
- **Habiter en intelligence avec son environnement.** La Communauté d'agglomération souhaite notamment inciter à la performance énergétique et environnementale du bâti, à la compacité des programmes et à la réduction de la vulnérabilité de l'habitat au risque inondation.
- **Consolider les modes d'intervention d'une autorité organisatrice de l'habitat.** À la croisée de ceux qui conçoivent et qui construisent la métropole, Tour(s)plus se positionne en tant que coordinatrice de l'intervention des collectivités et des acteurs de l'habitat. Il s'agit pour elle de garantir une certaine harmonisation des niveaux d'exigence et de qualité des projets.

Dans un souci de développement durable de l'agglomération tourangelle, la production de logements se fera de manière privilégiée dans les territoires bien desservis par les transports en commun, au sein ou en continuité de l'empreinte urbaine existante. En cohérence avec le SCoT en cours d'élaboration, le territoire communautaire est structuré en trois types d'espace qui portent différemment l'effort de développement préconisé par le PLH :

- **le cœur métropolitain**, regroupant les sept communes urbaines, accueille la majorité de la production 2011-2016. L'offre nouvelle est essentiellement créée par effet de densification, notamment dans le corridor du tramway.
- **les pôles relais**, Ballan-Miré, Fondettes et Montlouis-sur-Loire constituent des pôles d'appui pour les communes périurbaines qui les entourent et dont une partie du fonctionnement est lié à ces centralités.
- **les centres-bourgs des communes périurbaines.** Au sein de cette catégorie, les bourgs connectés doivent plus particulièrement se renforcer.

En tant que commune de la ceinture urbaine, Fondettes doit accueillir une part importante de la production de logements envisagée dans le cadre du second PLH. Son objectif de construction a augmenté de plus de 50% par rapport à l'exercice précédent. Avec un engagement à réaliser 95 logements par an entre 2011 et 2016, la commune représente 6% de la production communautaire. Elle se place ainsi en quatrième position, derrière Tours (42,9%), Joué lès Tours (12,1%) et Chambray-lès-Tours (6,4%).

Au sein de l'objectif global de 570 logements, la commune de Fondettes devrait produire 30% de logements à loyer modéré (PLAI et PLUS) et 30% d'accession abordable. Le reste de la production est assuré par le marché libre.

D'un point de vue qualitatif, l'offre nouvelle devra privilégier le logement familial. A titre indicatif, 30% de la production pourrait être constituée de T4 et plus.

A travers cette feuille de route, Fondettes s'inscrit dans une dynamique de croissance démographique et de rattrapage des objectifs de mixité sociale liés à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

*Le PLU de Fondettes vise à travers ses orientations et ses prescriptions à mettre en œuvre le PLH de la communauté d'agglomération.*

## 4.2. Un pôle de développement économique

La Communauté d'agglomération Tour(s)plus compte une quarantaine de sites d'activités à vocation économique de caractéristiques très diverses répartis sur son territoire. Ils sont pour la plupart d'entre-eux commercialisés et malgré la réalisation de certains projets en cours, il est impossible de répondre à des besoins soutenus et croissants portant sur des emprises foncières bénéficiant d'une accessibilité et d'un environnement de qualité.

En effet, à l'échelle de l'agglomération, le stock **d'immobilier tertiaire** est stable et se caractérise par d'importantes disparités en matière de qualité et d'accessibilité. La consommation de surfaces neuves en 2012 n'a pas été compensée par la mise en chantier de nouveaux programmes. Ainsi, avec environ 2.300 m<sup>2</sup>, la part de l'offre neuve immédiatement disponible présente un niveau historiquement bas.

L'offre en bureaux :

- Offre neuve disponible : 2.320 m<sup>2</sup>
- Offre future neuve certaine à 1 an : 6.800 m<sup>2</sup>
- Offre de seconde main : 64.050 m<sup>2</sup>

Source : Observatoire de l'Économie et des Territoires de Touraine

Par ailleurs, l'absence d'offre neuve en **locaux d'activités et en entrepôts**, associée à la rareté des biens proposés à la vente obligent de plus en plus les entreprises à s'orienter vers la construction pour soi.

En ce qui concerne **les fonciers disponibles et commercialisables**, à l'échelle de l'agglomération, parmi les 42 parcs d'activités de Tour(s)plus, seuls 7 sites offrent des disponibilités foncières à raison d'un total de 28,5 ha, sachant que certains sites ne peuvent pas répondre à tous les types de demandes, soit en raison du prix élevé (150 €/m<sup>2</sup>), soit en raison du découpage parcellaire (surfaces supérieures à 6.000 m<sup>2</sup>).

Au 31/07/2013	Nom du site d'activités	Superficie disponible (ha)
<b>Fondettes</b>	Site Les Deux Croix	4,2
<b>Joué les Tours</b>	Parc d'activités La Liodière	10
<b>La Riche</b>	Parc d'activités St François	1,4
<b>Luynes</b>	ZI les Pins	1,5
<b>Notre Dame d'Oé</b>	ZI Arche d'Oé 2	1,1
<b>St Cyr/Loire</b>	Equatop – La Rabelais – Clos de la Lande – Bois Ribert	9,5
<b>St Pierre des Corps</b>	Parc d'activités Bois de Plantes	0,8
<b>Total</b>		28,5

La réserve de fonciers disponibles sur le territoire de l'agglomération est donc limitée.

Les besoins identifiés, qu'ils soient endogènes ou exogènes, émanent de plusieurs secteurs d'activités. Ils sont motivés par l'attractivité de l'agglomération tourangelle et présentent un réel intérêt en matière de développement économique et d'emplois.

La Communauté d'agglomération Tour(s)plus, au titre de ses compétences en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, de protection et de mise en valeur de l'environnement se doit de répondre au mieux aux besoins identifiés et de préparer l'avenir, en assurant de façon raisonnée l'aménagement et le développement de son territoire.

*Fondettes fait partie de ces sites d'activités qui pourront soutenir le développement économique de l'agglomération avec la création d'un pôle économique très bien desservi et situé dans un cadre de qualité tant urbain que naturel.*

### 4.3. Le plan climat territorial

**L'État français a fixé l'objectif d'une diminution par 4 (Facteur 4) à l'horizon 2050 des émissions de gaz à effet de serre, par rapport à leur niveau de 1990.**

Chacune des communes de la Communauté d'agglomération, chaque habitant, chaque acteur économique, associatif a donc un rôle à jouer pour atteindre ce but.

**Le plan climat identifie six grands chantiers déclinés en 56 actions :**

Axe 1 : aménager et gérer durablement le territoire.

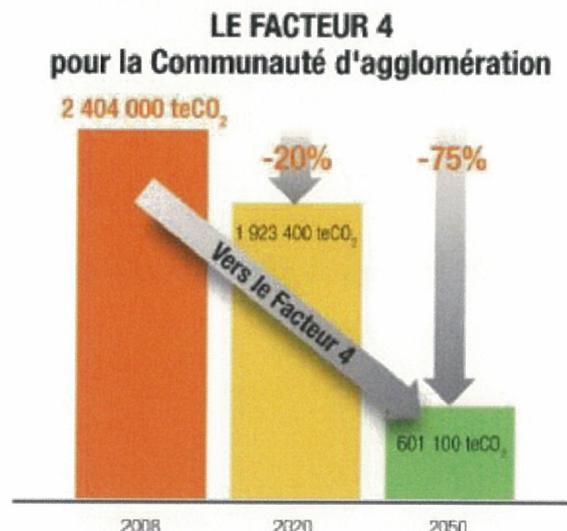
Axe 2 : accompagner la mutation du bâti et construire l'avenir.

Axe 3 : la mobilité bas-carbone.

Axe 4 : promouvoir l'autonomie énergétique du territoire.

Axe 5 : développer des modes de vie durables.

Axe 6 : pour un plan climat partagé.



Économies d'énergie et diversification des sources d'approvisionnement sont en toile de fond de la politique d'atténuation du changement climatique. La réflexion doit aussi être portée sur l'adaptation aux changements à venir, à travers notamment une plus grande prise en compte des risques naturels, l'aménagement de l'espace pour réduire les phénomènes d'îlot de chaleur, etc.

*Notamment par sa promotion de la ville de proximité, le développement du réseau de circulation douces, la protection de l'espace agricole et de la biodiversité, l'instauration de coefficients d'imperméabilisation, le PLU de Fondettes est compatible avec le plan climat territorial de Tour(s)plus.*

#### **4.4. Tours Métropole Numérique**

Les infrastructures de communications électroniques comprennent plusieurs niveaux :

- le téléphone fixe
- L'accès à internet (ADSL, WIMAX, TDH)

Le WIMAX et le THD font l'objet sur la communauté d'agglomération d'une délégation de service public à Tours Métropole Numérique.

L'objectif national est d'aboutir à une couverture de l'ensemble du territoire par la fibre optique afin de desservir à terme tous les ménages. La Communauté d'agglomération Tour(s)plus s'inscrit dans cet objectif.

*Fondettes, fait partie de la zone d'Appel à Manifestation d'Intention d'Investissement (AMII). L'équipement en fibre optique doit y être réalisé par un opérateur unique. Dans l'agglomération cet opérateur est Orange. Le début des travaux est envisagé en 2013 pour les communes de Joué les Tours et de Saint-Cyr-sur-Loire, en 2014 pour Saint-Pierre-des-Corps et en 2015 pour les autres.*

## **5. Autres : le plan de déplacements urbains**

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de l'agglomération tourangelle a été approuvé en juin 2003. Ce document a fait l'objet d'une évaluation sur la période 2003/2009, dont l'approbation date du 29 juin 2011. Le comité syndical du SITCAT a lancé officiellement la procédure de révision du PDU ce même jour.

Le calendrier de la révision prévoit une approbation au cours du dernier trimestre 2013. Les PLU des communes devront être compatibles avec le PDU. Le cas échéant, ils auront 3 ans pour se mettre en compatibilité, à partir de la date d'approbation du PDU révisé.

Le PDU est le document de planification qui définit les orientations de la politique publique en matière de mobilité, sur le périmètre des transports urbains (PTU). Il s'applique pour le transport des personnes et des marchandises, et couvre une période d'environ 10 ans.

Le contenu obligatoire du PDU est défini par le Code des transports, publié le 3 novembre 2010 et alimenté par :

- la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE), du 30 décembre 1996,
- la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), du 13 décembre 2000,
- les lois Grenelle 1 et 2, respectivement du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010.

Au travers du PDU, il est notamment obligatoirement recherché :

- la diminution du trafic automobile,
- la réduction des émissions de polluants, notamment des gaz à effet de serre,
- l'amélioration du cadre de vie,
- la maîtrise de l'étalement urbain.

Le maître d'ouvrage du PDU est le SITCAT (Syndicat Intercommunal des Transports en Commun de l'Agglomération Tourangelle).

*Les orientations du PLU sont compatibles avec la mise en œuvre du PDU en promouvant une forme urbaine structurée, rassemblée à proximité des commerces, équipements et services et en mettant en œuvre une véritable politique de circulations douces notamment par la création de nombreux cheminements permettant de relier les quartiers entre-eux et de faciliter l'accessibilité aux aménités urbaines.*



## **II. L'explication des orientations et des prescriptions du PLU**

## **1. Les perspectives de développement**

### **1.1. Rappel des orientations du SCoT de l'agglomération tourangelle en cours d'élaboration**

Parmi les grands principes qui orientent le projet du SCoT, il y a l'ambition d'une armature urbaine hiérarchisée. Cette armature s'organisera de la façon suivante :

- le cœur métropolitain,
- 3 pôles relais : Ballan-Miré, Fondettes et Montlouis-sur-Loire,
- les noyaux périurbains connectés à une gare TER,
- les centres bourgs périurbains.

Cette armature devra permettre de mettre en œuvre les autres principes que sont :

- la valorisation du socle agronaturel,
- La priorité au renouvellement urbain,
- Le recentrage de l'urbanisation dans les espaces préférentiels de développement,
- Le changement dans les pratiques de mobilité,
- L'exigence de qualité.

Les pôles relais seront amenés à prendre une place de plus en plus importante dans l'organisation de l'agglomération et en particulier dans **la production des logements nécessaires à son développement.**

Entre 2011 et 2030, ces trois communes seront amenées à construire sur leur territoire plus de 11.100 logements.

Une large part de la construction devra se faire en renforcement du tissu urbain existant et participer à sa densification résidentielle. Les opérations réalisées dans le cadre d'extensions urbaines devront inverser la tendance à l'étalement urbain en étant conçues avec des densités nettement plus importantes. Dans le cadre des pôles relais, cette densité moyenne minimale des espaces de développement est de 20 logements/ha.

**En termes de développement économique**, les grandes orientations développées par le Scot sont les suivantes :

- Pérenniser la diversité et l'attractivité du pôle d'emploi
- Relever les défis de l'économie de l'innovation en développant les pôles d'excellence et les compétences d'une agglomération de la connaissance
- Veiller à un développement maîtrisé, au bon endroit
- Faire le pari du commerce en ville

### **1.2. Rappels des objectifs du PLH en cours**

Le PLH couvre la période 2011-2016.

Basé sur un scénario volontariste, il suppose la construction d'environ 1.600 logements/an à l'échelle de la Communauté d'agglomération Tour(s)plus, soit 19 communes.

En cohérence avec les études du SCoT, la production de logements est prévue principalement dans les territoires bien desservis par les transports en commun, au sein ou en continuité de l'empreinte urbaine existante.

Ainsi, quantitativement, la commune de Fondettes a une feuille de route de 95 logements/an, soit 570 logements à construire en 6 ans.

Qualitativement, la commune de Fondettes doit prévoir la réalisation de logements assez grands afin de continuer à accueillir des familles et doit aussi élargir son offre en direction de logements plus abordables. C'est pourquoi sur cette période, il devra être construit au minimum 30% de logements locatifs sociaux et autant d'accession abordable.

### **1.3. Les prévisions de développement démographique à Fondettes à l'horizon du PLU : 15 ans**

Le PLU de Fondettes doit être compatible avec le SCoT et le PLH de la communauté d'agglomération Tour(s)plus pour participer à leur mise en œuvre.

L'échéance retenue pour le PLU est de 15 ans (2013-2027) afin de permettre la réalisation du PLH en cours et d'anticiper le développement à venir en préparant la mise en œuvre d'une opération d'aménagement (éventuellement sous forme de ZAC) complexe associant renouvellement urbain de centre-ville (comprenant des logements, des commerces et des équipements) et des extensions urbaines.

L'évolution de la population Fondettoise s'inscrit dans le cadre du développement démographique attendu dans le périmètre du SCoT et de la politique de structuration de l'agglomération mise en œuvre.

Les études du SCoT sont fondées sur une projection démographique de l'INSEE qui prévoit une croissance de 30.000 habitants supplémentaires en 20 ans dans l'agglomération.

Cette croissance devrait se répartir géographiquement de façon différenciée en fonction des polarités définies par l'armature urbaine. Fondettes, comme Montlouis-sur-Loire et Ballan-Miré constitue un pôle relais du fait de son niveau d'équipement et de sa desserte en transports en commun. Ces trois communes, contrairement au reste du SCoT devraient voir leur croissance démographique se prolonger sur l'ensemble de la période.

L'évolution du rythme de construction à l'échelle du SCoT se décompose par conséquent de la manière suivante pour les pôles relais :

**Rythme annuel de construction**

	Logements commencés entre 1999 et 2010	Objectif PLH 2011-2016	Reste à produire sur 2017-2030
<b>Pôle relais</b>	215	265	321 (+21%)
<b>SCoT de l'Agglomération Tourangelle</b>	2.051	2.102	1.659

Sources : DREAL Centre, Sit@del2, date réelle ; travaux du SCoT de l'Agglomération Tourangelle.

Dans ce cadre, les objectifs de construction de logements pour la commune de Fondettes sont les suivants :

**Rythme annuel de construction envisagé pour la commune de Fondettes**

	2011-2016 (objectif PLH en cours)	2017-2027
<b>Construction annuelle</b>	95 logts/an	113 logts/an (hypothèse SCoT)
<b>Nombre de résidences principales supplémentaires</b>	570	113 x 11 = 1.243

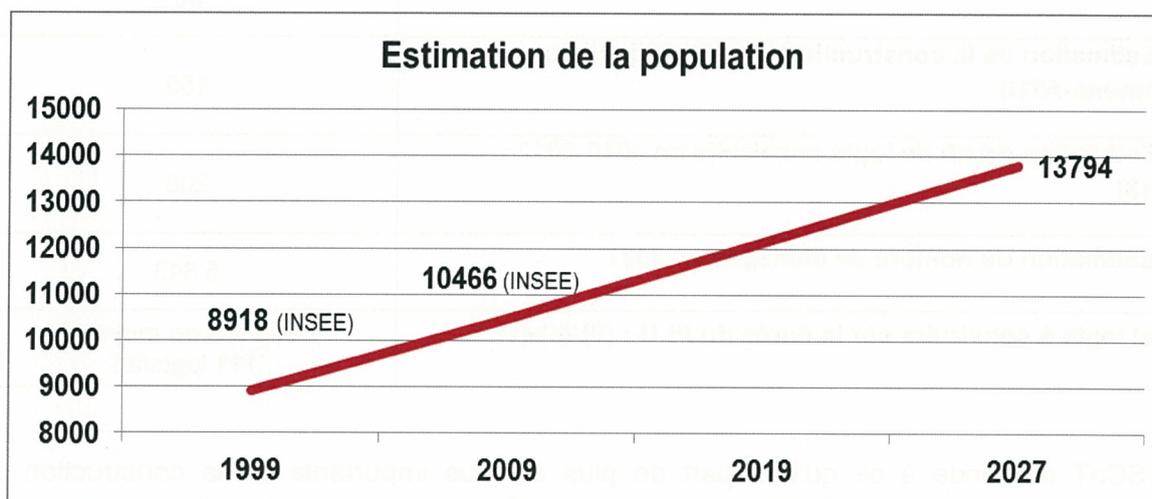
L'autre indicateur démographique estimé par le SCoT est la **baisse de la taille des ménages**. En se fondant sur des estimations de l'INSEE, le nombre de personnes par ménage diminuerait de 10% dans l'agglomération pour atteindre en moyenne **1,9 personne par ménage à horizon 2030**.

Entre 1999 et 2009, la taille des ménages de Fondettes est passée de 2,84 à 2,57 personnes (soit une baisse de 10% en 10 ans) ce qui est encore important pour une commune de 10.000 habitants. Au vu de la structure par âge de la population même si un effort est fait pour continuer à accueillir des familles, il est fort probable que le nombre de personnes par ménage continue de diminuer mais à un rythme qui va se ralentir. La prolongation de la baisse du nombre de personnes par ménage retenue pour l'estimation du nombre de ménages à l'horizon du PLU est la même que celle du SCoT. Dans ces perspectives, **le nombre de personnes par ménage à Fondettes en 2027 est estimé à 2,36**.

Avec ces hypothèses, **le nombre de ménages en 2027 devrait être d'environ 5.800 (5.823)**.

La population en 2027 pourrait être de l'ordre de grandeur de 13.800 habitants. Son estimation a été réalisée de la manière suivante :

(1) Parc de résidences principales 2009 (source INSEE)	3.977
(2) Nombre de logts commencés 2010 (source Sit@del)	58
(3) Estimation de la construction 2011-2012 (source commune-ATU)	150
(4) Estimation du nb de logts construits en 2010-2012 : (2)+(3)	208
(5) Total logts à construire sur la durée du PLU	1.663
(6) Parc de logt en 2027 : (1)+(4)+(5)	5.848
(7) Nb de personnes/ménage estimé en 2027	2,36
(8) Population totale 2022 : (6)x(7)	13.794



## 1.4. Justification des zones d'urbanisation future au regard des besoins en logements identifiés

Le PLU doit prévoir, tant dans ses zones urbaines que dans des zones à urbaniser, les capacités suffisantes pour permettre la construction du nombre de logements nécessaires pour accueillir la population attendue.

Par simplification, étant donné la structure du parc de logements de Fondettes plutôt récent et confortable et le faible nombre de résidences secondaires et de logements vacants, le nombre de logements à construire sera, dans les calculs ci-après, approché par le nombre de résidences principales.

Ainsi, pour pouvoir loger 5.800 ménages en 2027, le nombre de logements à construire sur la période du PLU est de l'ordre de 1.660.

### *Évaluation du nombre de logements à construire à l'échéance du PLU*

<b>(1) Parc de résidences principales 2009 (source INSEE)</b>	3.977
<b>(2) Nombre de logts commencés 2010 (source Sit@del)</b>	58
<b>(3) Estimation de la construction 2011-2012 (source commune-ATU)</b>	150
<b>(4) Estimation du nb de logts construits en 2010-2012 : (2)+(3)</b>	208
<b>(5) Estimation du nombre de ménages en 2027</b>	5.843
<b>Total logts à construire sur la durée du PLU : (5)-(4)-(1)</b>	1.658 soit en moyenne 111 logts/an

Le SCoT demande à ce qu'une part de plus en plus importante de la construction de logements soit réalisée en renouvellement urbain. C'est ce que prévoit le PLU en préparant un renforcement de la centralité de la commune.

L'investissement dans le renouvellement urbain se traduit de différentes manières :

- une opération de centre-ville permettant sa restructuration et son intensification. Il s'agit à la fois de renforcer les fonctions centrales (équipements, commerces, services divers) et de favoriser l'accueil de la population à proximité de ces aménités urbaines.

- Inciter, par les règles du PLU, le confortement des quartiers péri-centraux qui pour n'être pas dans le centre n'en sont pas éloignés et y seront d'autant mieux raccordés qu'une politique de création de nouveaux cheminements va être mise en œuvre.

- Permettre par ailleurs dans le tissu urbain la constructibilité de dents creuses parfois importantes. La plus grande est la zone à urbaniser de Tartifume dans les quartiers Est.

Cependant, la valorisation de ces potentialités de renouvellement urbain ne suffira pas pour répondre au niveau de construction envisagé. Il est donc nécessaire de prévoir une quarantaine d'hectares d'espaces à urbaniser en extension.

### *Évaluation des besoins en termes de foncier à l'horizon du PLU*

Total logements restant à produire à partir de 2013	1.658
Estimation du nombre de logements envisagés dans le centre en renouvellement	462
Estimation du nombre de logements en diffus (hors Tartifume) sur des terrains de plus de 5000 m <sup>2</sup> (environ 7 ha)	7 x 20 logts/ha = 140
Estimation du nombre de logements sur le terrain de Tartifume (5 ha sans 1,5 ha sous la ligne HT)	100
Estimation du nombre de logements en diffus	150 (une dizaine par an)
Total logements en renouvellement urbain	462 + 140 + 150 + 100 = 852
Restent à construire en extension	1.658 – 852 = 806
Densité moyenne minimale de logements dans les extensions	20 logts/ha
Nbre d'hectares supplémentaires nécessaires	40 ha

Le PLU a classé **quatre espaces en zones d'urbanisation future à vocation principale résidentielle**, deux en zones ouvertes à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des réseaux internes et deux qui ne seront ouvertes à l'urbanisation que par une modification ou une révision du PLU.

Ainsi ce sont 15 ha qui sont immédiatement urbanisables et 33 ha qui pourront l'être dès que cela sera nécessaire et que les projets seront définis.

La zone à urbaniser de **Tartifume** correspond à une "dent creuse" de 5 ha au sein des quartiers Est. Il s'agit par conséquent d'une opération envisagée en renouvellement urbain.

Les trois autres zones à urbaniser (43 ha) sont situées en extension urbaine. Cependant, de par leur situation, elles participent pleinement à la constitution et au renforcement des quartiers péri-centraux (la ville intermédiaire), voire au centre-ville lui-même.

Le futur quartier **du Grand Ormeau** est situé immédiatement à l'Est du centre-ville. Sa façade sur l'avenue De Gaulle (classée en zone UB) fait partie des terrains dont la mutation urbaine est favorisée. Avec une partie de la zone AUh, elle fera à terme pleinement partie du centre-ville élargi. Le reste de la zone à urbaniser se déploie au sein de la ville intermédiaire, la frange Sud participant elle à la ville jardin face au "parc agricole".

La zone à urbaniser **des Grands Champs** est située au Nord du centre-ville élargi. Depuis l'ouverture du périphérique et de sa bretelle de raccordement, elle constitue, le long de la rue A. de Musset, l'entrée de ville principale de la commune ce qui en fait un espace à enjeux importants. Elle accueillera notamment une piscine communautaire.

La zone à urbaniser **des Ruettes** constitue une enclave au sein du tissu urbain au Nord du centre-ville. Ses 5 ha étaient déjà destinés à l'urbanisation au POS au sein d'une zone plus importante dont les premières phases ont été réalisées ces dernières années.

La densité moyenne retenue pour le calcul du nombre de logements pouvant potentiellement être construits dans les zones d'urbanisation future est soit celui envisagé à ce jour par les études préalables de l'opération de centre-ville (21 logts/ha aux Grands Champs et 23 logts/ha au Grand Ormeau), soit le taux moyen minimal demandé par le SCoT (20 logts/ha). Il est bien entendu que ces moyennes sont le résultat de densités différenciées en fonction de la situation des nouvelles opérations dans le projet de ville (centre-ville élargi, ville intermédiaire ou ville jardin), des besoins en équipements et en espaces publics, la diversité des fonctions urbaines étant, en particulier dans le centre-ville élargi, à la base du projet.

Ces capacités d'urbanisation permettent ainsi de mettre en œuvre le projet de développement résidentiel de la commune.

Zones à urbaniser	Superficies	Densité de logements/ha	Nombre de logements potentiels à 10 ans	Nombre de logements potentiels entre 10 et 15 ans	Classement au PLU
<b>Les Grands Champs</b>	10 ha (sans les 2 ha pour la piscine communautaire)	21	210	/	1AUa
<b>Les Ruettes</b>	5 ha	20	100	/	1AUb
<b>Le Grand Ormeau</b>	28 ha (sans 2 ha sous la ligne HT)	23	385	264	AUh
<b>Total en extension</b>	43 ha	/	695	264	/
			959		
<b>Tartifume (renouvellement)</b>	5 ha (sans 1,5 ha sous la ligne HT)	20	/	100	AUh

D'autre part, il faut noter que la zone de la Morandière (41 ha), à l'Ouest du centre historique, qui était classée en zone à urbaniser (NA) au POS a été classée en zone naturelle (N) au PLU. A quinze ans, il n'y a aucune utilité de la conserver en zone à urbaniser car elle n'est pas nécessaire pour le projet de développement de la commune. Cependant, conformément à ce qui est inscrit dans le PADD, cet espace ne serait pas si mal situé pour accueillir un développement ultérieur. C'est pourquoi il est classé au PLU en zone naturelle et non en zone agricole.

En revanche, la partie du Grand Ormeau (9 ha) située au Sud du CR17 qui était classée en zone à urbaniser (NA) au POS a été classée en zone agricole au PLU (Ap). En effet, cet

espace qui n'est pas non plus nécessaire au projet de développement vient utilement en renfort du parc agricole des rebords de plateau et conforter son épaisseur.

## **1.5. Les indicateurs permettant d'évaluer la réalisation des objectifs de logements du PLU**

Trois ans au plus après la délibération portant approbation ou révision du PLU un débat sera organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application du PLU au regard la satisfaction des besoins en logements.

Lors de ce débat, le conseil municipal pourra décider de mettre en révision le PLU (L123-12-1 CU) afin d'adapter la stratégie de développement urbain de la commune en fonction de l'état d'avancement des opérations engagées et des évolutions intervenues au sein des espaces urbanisés existants (renouvellement urbain en particulier).

Les indicateurs suivants seront renseignés pour évaluer les résultats de l'application du plan :

- Nombre et typologie des logements réalisés :
  - en renouvellement dans le centre-ville (zone UB)
  - en renouvellement dans les quartiers péricentraux (zone UC)
  - en extensions dans les zones à urbaniser
  - autres
  
- Nombre de logements locatifs sociaux réalisés :
  - en renouvellement dans le centre-ville (zone UB)
  - en renouvellement dans les quartiers péricentraux (zone UC)
  - en extensions dans les zones à urbaniser
  - autres
  
- Nombre d'hectares urbanisés à vocation résidentielle
  
- Nombre de logements réalisés par hectare :
  - en renouvellement (zone UB, UC)
  - en extension (zone à urbaniser)

## **1.6. Les prévisions de développement économique et la justification des zones d'urbanisation future nécessaires**

La vitalité économique d'un territoire dépend beaucoup de la diversité des activités qui s'y déroulent. L'interaction entre les fonctions résidentielles, économiques, de formation ou récréatives participe, lorsqu'elle est organisée avec respect les unes des autres, à la qualité de la vie.

Fondettes, pôle relais de l'agglomération va être amenée dans les années à venir à connaître un développement important. Pour que la qualité de vie en sorte renforcée, il est nécessaire de soutenir l'ensemble des fonctions urbaines dont l'activité économique fait partie.

D'autre part, le territoire de Fondettes possède de nombreux atouts pour participer au développement tant quantitatif que qualitatif de l'économie de l'agglomération. En effet, au regard des objectifs du SCoT, il comporte :

- Une zone d'activités existante (la Haute Limougère), un site en cours d'aménagement (les Deux Croix) et un grand établissement économique (INVACARE). Tous sont situés à proximité les uns des autres et peuvent être rassemblés au sein d'un pôle économique d'agglomération bien desservi tant par la route (périphérique) que par le réseau des transports en commun et permettant de mettre en œuvre à la fois une politique de structuration, voire de renouvellement, de sites d'activités existants et leur extension sur des terrains bien desservis.

C'est pourquoi, ce site a été choisi par la Communauté d'agglomération Tour(s)plus pour être renforcé et pouvoir accueillir des établissements économiques à la recherche de nouveaux terrains d'implantation. En effet, il permet de mobiliser des terrains relativement conséquents en contexte urbain.

- Une grande surface alimentaire en plein centre-ville dans un espace ayant de fortes potentialités de restructuration et de renforcement urbain. Dans le cadre du SCoT, l'orientation qui a été prise est celle du commerce en ville. C'est pourquoi sur le territoire de Fondettes, le futur site d'activités n'a pas été défini comme une Zone d'Aménagement COMmerciale (ZACOM).

- Un territoire agricole cohérent à proximité de la ville. Les perspectives de développement de l'agriculture à proximité des agglomérations sont fragiles face à la pression urbaine. C'est pourquoi, le PLU vise à la protection de cette activité en classant en zone agricole A les terres agricoles actuelles et potentielles.

Dans le cadre de ces perspectives d'évolution, une zone à urbaniser à vocation économique AUX de 47 ha a été définie avec deux objectifs principaux :

- Donner de la cohérence au pôle d'activités existant en organisant ses différentes composantes et en l'inscrivant dans l'organisation urbaine d'ensemble de la commune.

- Offrir de nouvelles possibilités d'implantations aux entreprises pour répondre aux besoins identifiés par la communauté d'agglomération Tour(s)plus qui constate le manque et l'inégalité de l'offre foncière et immobilière actuelle sur l'agglomération.

La délimitation de cette zone AUX est définie à partir d'une Zone d'Aménagement Différée (ZAD) existante. Cependant, l'agriculture étant une composante essentielle de l'économie fondettoise, une partie de la ZAD, exploitée par le lycée agricole, est déduite du futur pôle économique (18 ha).

Enfin, 8 ha sont prévus au Nord de la commune pour l'extension des établissements de l'entreprise SAFETY, un des fleurons de l'économie communal.

## **2. L'explication des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Le PADD répond à travers le projet développé qui est expliqué ci-après aux cinq finalités du développement durable définies par l'article L. 110-1 du code de l'environnement, à savoir :

- la lutte contre le changement climatique et la protection de l'atmosphère ;
- la préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;
- la cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;
- l'épanouissement de tous les êtres humains en commençant par la satisfaction des besoins essentiels ;
- la dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables notamment par le biais des services rendus par les collectivités.

Avec 10.000 habitants et le raccordement au périphérique Ouest de l'agglomération, la commune de Fondettes est à un tournant de son histoire. Ancienne commune rurale du Val de Loire, puis commune périurbaine de l'agglomération tourangelle, c'est aujourd'hui une ville qui est appelée à devenir un pôle relais dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Son urbanisation reflète ce passé récent de commune périurbaine trop vite grandie dans son manque de hiérarchisation et de repères.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables vise par ses orientations à organiser ce changement d'horizon : d'une commune périurbaine à la ville.

### **2.1. Les grandes options au fondement du PADD**

Trois grandes questions se sont posées aux élus en amont de la définition du PADD. Elles ont nécessité des échanges et le choix d'options particulières.

#### **► Quel centre pour la commune ? Où ? De quelle ampleur ? Et avec quelles fonctions ?**

##### - Le centre historique ?

Le centre historique est limité aux abords de la rue Eugène Goüin et de l'avenue Raoul du Saussay. Il est, avec Vallières aux racines de l'identité fondettoise. L'église est située en bas de la rue dans la vallée du ruisseau de Chantelouze, la mairie est située en amont, déjà sur le plateau. Quelques petits commerces complètent l'offre de services ainsi que le centre culturel de l'Aubrière situé à proximité.

Cependant, ce centre, du fait de son exigüité et du relief, n'a pas le potentiel de mutabilité nécessaire pour devenir le centre d'une ville de plus de 10.000 habitants. Déjà aujourd'hui, la mairie, des équipements scolaires, une grande surface commerciale ont été implantés plus à l'Est sur le plateau.

##### - Une seconde polarité ?

L'équipement commercial de la commune est fragile. Le nombre de petits commerces diminue et la grande surface commerciale doit évoluer pour mieux répondre aux besoins de la population.

La question à trancher était de savoir s'il fallait développer un nouveau centre commercial à l'entrée de la ville, branché sur le périphérique. Des terrains auraient pu être affectés à cet usage.

Cependant, cette option a deux grands inconvénients :

- Prendre le risque de vider le centre historique de ses derniers commerces et multiplier les pôles de centralité avec en perspective une dilution plus grande encore de l'espace urbain.
- Favoriser l'accroissement des déplacements par la dispersion des centres d'intérêt et en particulier donner une prime aux déplacements automobiles du fait de l'emplacement périphérique qu'aurait eu le nouveau centre commercial.

C'est pourquoi, cette solution n'a pas été retenue.

#### - Un centre-ville élargi

L'arrivée de la bretelle du périphérique à l'extrémité de la rue Alfred de Musset donne un statut majeur à son intersection avec l'avenue du Général De Gaulle. Le centre commercial actuel (un hypermarché et une petite galerie marchande) est situé juste à proximité et peut ainsi devenir un élément majeur de l'extension et du renforcement de la centralité vers l'Est. Ainsi, le centre-ville élargi, tel qu'il est retenu dans le projet s'étend du centre historique qui en est partie prenante jusqu'aux abords de l'avenue du Général De Gaulle à l'Est du croisement avec la rue Alfred de Musset.

De nombreux terrains, dont une grande zone d'urbanisation future "le Grand Ormeau", sont mutables à des échéances diverses. Ils permettront au fil du temps d'enrichir les fonctions du centre-ville et d'y accueillir, au plus près des équipements et des services, de nouveaux habitants.

### **► Quelle réalité et quelle vision de la commune recouvre l'expression "Fondettes sur Loire" ?**

Le centre-ville même élargi ne peut permettre d'accueillir l'ensemble des nouveaux habitants qui sont appelés à venir vivre à Fondettes. Il est donc nécessaire de prévoir des zones d'urbanisation future.

Cela a nécessité de se prononcer sur l'identité sous-jacente à l'expression "Fondettes sur Loire". "Fondettes sur Loire" cela veut-il dire orienter l'urbanisation vers les coteaux à partir du centre afin de réconcilier la ville avec le Val de Loire ?

Le choix posé a été tout autre. La commune de Fondettes est un tout. L'espace agricole et naturel en fait intégralement partie et l'espace agricole des coteaux de la Loire et de la vallée de la Choisille, en est un des éléments majeurs.

Ces espaces agricoles ou pouvant le redevenir sont aussi pour les habitants des lieux de promenades, des occasions incomparables de découvrir leur territoire et sa situation dans le Val et dans l'agglomération. Ils doivent appartenir à tout Fondettois, et même à tout Tourangeau.

C'est pourquoi l'option a été prise de protéger ces espaces et qu'a été choisi le terme de "Parc agricole".

"Parc" car il s'agit d'un espace situé au sein de la ville. En effet, ces terrains sont bordés pour le "Parc agricole Loire" au Nord par l'espace urbain, et au Sud par l'urbanisation du coteau et pour le "Parc agricole Choisille", à l'Ouest par le futur pôle d'activités, et à l'Est par l'urbanisation de la vallée de la Choisille.

"Agricole" car c'est la fonction principale de ces terres, fonction à préserver, voire à développer.

## ► Quel rôle pour la "coulée verte" renommée "Vallon des Guillets" ?

Dans le POS, une "coulée verte" était préservée. Elle correspondait au "Vallon des Guillets", exutoire d'eaux pluviales et au site de la Perrée, ancienne ferme occupée par les services techniques de la ville. Cet espace sur lequel il n'y avait pas de projet sépare aujourd'hui les quartiers Est du reste de l'espace urbain.

Ensemble de terrains préservé au fil des années, ce vallon est devenu le support d'un corridor écologique identifié par les études du SCoT.

Cet espace est maintenant une opportunité pour structurer et recoudre le tissu urbain. Deux orientations différentes ont été identifiées :

- Soit, urbaniser ce vallon afin de résorber le vide urbain qu'il constitue. Cela aurait aussi l'avantage de pouvoir accueillir des habitants non loin de la future centralité élargie. Mais là aussi, outre la minimisation du rôle de corridor écologique, le risque de banalisation de l'espace urbain a conduit à porter un autre regard sur ces terrains.
- Soit, mettre ses spécificités en valeur.

Le choix qui a été opéré est au contraire de s'appuyer sur les caractéristiques du "Vallon des Guillets" pour les faire participer à la structuration de la ville. Que son caractère soit naturel dans sa partie Sud, patrimonial sur le site de la Perrée, il constitue un espace différent au sein d'une ville où les repères manquent et ne sont pas mis en valeur. Traversant l'avenue du Général De Gaulle, il sera amené à en devenir une séquence identifiable.

Des cheminements dédiés aux circulations douces et l'aménagement d'un centre d'intérêt communal à la Perrée donneront à cet espace un rôle fédérateur entre les quartiers Est et le reste de l'espace urbain.

Mais le "Vallon des Guillets" a aussi une vocation Nord-Sud, de l'espace agricole à la vallée de la Loire. Du Nord au Sud, il donne à lire différentes identités urbaines :

- l'espace agricole,
- l'espace économique qui par son aménagement sera partie intégrante de la continuité du Vallon des Guillets,
- le site de la Perrée, témoin de l'habitat traditionnel et potentiellement lieu de rencontre,
- un vallon au caractère naturel et verdoyant,
- le débouché dans le "Parc agricole",
- la traversée du hameau de Vallières.

Un cheminement "de découvertes" permettra de parcourir l'ensemble de ces entités.

Une orientation d'aménagement décrit les lignes directrices de ce projet.

## **2.2. L'explication des choix retenus pour établir les cinq grandes orientations du PADD :**

Les cinq grandes orientations du PADD ont pour objectifs de décliner et de mettre en œuvre sur le territoire communal le projet d'aménagement de la commune

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

Le changement d'échelle en cours que le projet se propose d'accompagner peut être un risque pour le cadre de vie mais il est aussi pour Fondettes l'opportunité de donner une meilleure lisibilité à son espace urbain.

Dès à présent le centre de Fondettes s'avère insuffisant. Déjà la mairie, de nombreux équipements et une grande surface commerciale sont implantés dans d'autres localisations à des distances plus ou moins importantes.

Afin d'éviter la dispersion des centres d'intérêt, le PADD affiche la volonté de renforcer le centre-ville :

- par ses fonctions et en particulier en en faisant l'espace privilégié d'implantation des services, des commerces et des équipements (sauf incompatibilité avec la fonction résidentielle bien entendu),
- par son élargissement spatial qui demande une organisation plus structurée, notamment par les espaces publics.

Ce renforcement de la centralité est aussi le moyen d'offrir plus de logements à proximité des aménités urbaines.

Au-delà du centre-ville c'est l'ensemble de la ville qui nécessite un travail de structuration et de hiérarchisation des espaces et des vocations urbaines. Pour répondre à cet objectif, il a été choisi de s'appuyer en particulier sur les deux principaux axes urbains que sont :

- l'avenue du Général De Gaulle, la rue E. Gouïn et l'avenue R. du Saussay
- la rue A. de Musset et l'avenue J. Jaurès

Le premier de ces axes est historiquement l'avenue et le support d'urbanisation principal de la commune. Cependant, son traitement est resté sur la majeure partie de son parcours un traitement routier et les différentes phases et modalités d'urbanisation ont été juxtaposées les unes aux autres sans façade sur l'avenue permettant de les identifier. C'est à cette situation que le PADD souhaite remédier.

La rue Alfred de Musset est devenue une véritable avenue récemment avec l'ouverture du périphérique. Son aménagement sera réalisé de manière à mettre en valeur cette fonction nouvelle. Il en sera de même des opérations qui la jouxtent.

Enfin, l'effort de clarification s'applique à l'ensemble du territoire avec en premier lieu une définition claire de l'espace rural et en particulier agricole qui est strictement protégé en tant qu'espace de production. Ce n'est donc pas dans les hameaux du plateau que seront accueillis, les nouveaux habitants.

Pour favoriser l'affirmation de caractères spécifiques, le renforcement du tissu urbain se fera de façons différenciées selon deux critères principaux :

- patrimonial,
- vocation des espaces dans le projet.

Patrimonial, car la ville de Fondettes appartient, en tant que commune ligérienne, au "Patrimoine Mondial" de l'Unesco. C'est pourquoi le PADD affirme la volonté de préserver et valoriser les coteaux. Mais le patrimoine c'est aussi, à une échelle plus locale, le centre historique, d'anciens hameaux dont il reste des éléments au sein de l'urbanisation plus récente et qui sont le support d'une identité particulière sur laquelle s'appuyer. C'est parfois aussi telle ou telle construction témoin du passé rural ou d'un intérêt architectural particulier.

Vocation des espaces, car toute la ville n'est pas amenée évoluer de la même manière. On distingue les espaces ayant une vocation spécifique comme le site de développement économique mais aussi dans la ville dite "mixte" trois niveaux de ville futurs :

- la ville intense qui correspond peu ou prou au centre-ville élargi : dominante de petits collectifs/habitat intermédiaire, équipements/services/commerces, R+2/R+3
- la ville intermédiaire qui correspond aux quartiers qui sans être dans le centre-ville n'en sont pas éloignés et peuvent par conséquent accueillir une diversification et un renforcement de l'offre de logements : dominante d'habitat intermédiaire/maisons de ville, R+1/R+2
- la ville-jardin correspondant principalement aux quartiers-Est et à la frange Nord du parc agricole : diversité de maisons individuelles

Ces différents niveaux structurent l'ensemble du projet et se traduisent aussi dans les orientations d'aménagement et de programmation et dans le zonage et le règlement.

Enfin, la lecture de la ville se fait aussi dans le passage d'un espace à l'autre et en particulier entre l'espace rural et l'espace urbain. Afin d'éviter les écueils de la création d'un "mur" urbain et celui d'une impression de grignotage sans fin, les opérations situées en frange urbaine/rurale devront prendre en compte spécifiquement cette situation et trouver les solutions d'un dialogue entre ces deux réalités.

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

La voiture a la première place parmi tous les modes de déplacements sur la commune de Fondettes. Cela est dû au mode de vie des habitants, aux distances importantes et à la structure de la voirie qui laisse peu de place aux circulations douces et multiplie les voies en impasse ce qui a pour effet de rallonger les distances.

Le nouveau projet urbain et les évolutions de circulations liées à l'ouverture du périphérique Ouest sont l'occasion de réinterroger le fonctionnement urbain en termes de déplacements avec la volonté de renforcer la place des circulations douces.

Pour soutenir un développement de l'usage du bus qui peine à se mettre en place ou de nouvelles pratiques moins consommatrices de carburant, il est prévu de faciliter la complémentarité des différents modes de déplacements entre-eux : vélo/bus, voiture/bus, piétons/bus, covoiturage ... Par ailleurs il est aussi prévu d'offrir la possibilité de rejoindre le centre de l'agglomération par des pistes cyclables en raccordant le réseau communal au schéma cyclable d'agglomération, voire à ceux des communes voisines.

De façon interne au territoire, l'objectif est d'aménager une ville accessible à tous et à toutes, jeunes ou âgés, riches ou modestes, résidents et/ou personnes travaillant sur le territoire. Pour cela le choix des modes de déplacement doit être large et les distances réduites autant que possible.

Cela concerne les modalités d'aménagement des nouveaux quartiers qui ne devront pas être repliés sur eux-mêmes mais aussi la ville existante à travers laquelle de nouveaux cheminements seront créés ou aménagés.

## ► **Rendre Fondettes attractive, vivante et solidaire pour ses habitants**

Il s'agit d'initier un retournement de tendance visant à mettre en œuvre un développement qui, d'une part promeuve la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale notamment à travers les programmes de logements et la programmation des équipements et, qui d'autre part mette en place une solidarité avec les générations futures en organisant un développement urbain économe.

Les ambitions du SCoT et du PLH pour la commune de Fondettes sont importantes. (cf. partie sur les perspectives de développement)

Elles se traduisent par l'objectif de construire une centaine de logements par an sur la durée du PLU. Une partie de ces logements se feront dans la ville existante et notamment dans le centre-ville élargi. Cependant, la mise en œuvre de la densification du centre, du fait de la place disponible, des incertitudes quant aux échéances et de la complexité des opérations à monter, ne peut pas assurer le rythme de construction projeté. C'est pourquoi, il est aussi prévu quatre zones d'urbanisation future. Deux d'entre-elles sont des espaces insérés dans l'urbanisation existante : les Ruettes et Tartifume, deux autres sont des espaces de projets importants pour la commune : les Grands Champs et le Grand Ormeau, important quartier futur à aménager à toute proximité du centre-ville élargi.

Par ailleurs, le parc de logement de Fondettes est très homogène. Il est très majoritairement composé de grands pavillons et la commune est très en retard sur les objectifs fixés par la loi en termes de logements locatifs sociaux. Pour pouvoir accueillir une population plus diversifiée, faciliter les parcours résidentiels des habitants, assurer une mixité sociale et générationnelle, il est nécessaire de varier la production de logements tant dans leurs coûts que dans leurs typologies et leurs tailles.

Les personnes âgées sont identifiées parmi les populations pouvant nécessiter une attention particulière. En effet, le vieillissement de la population est un phénomène inéluctable auquel la commune sera de plus en plus confrontée. Il y a à ce jour 3 structures privées pour les personnes âgées mais elles ne sont pas accessibles financièrement par tous. Il est donc nécessaire de diversifier l'offre.

Le développement urbain de Fondettes est jusqu'à présent fortement générateur d'étalement urbain. En effet, il a été organisé principalement par la juxtaposition de lotissements, souvent autonomes, et de constructions diffuses.

L'objectif de préserver une agriculture périurbaine viable et le renchérissement de l'énergie nécessitent d'inverser la tendance. C'est aussi un impératif qui ressort des lois Grenelle. C'est pourquoi, le PADD affirme la volonté d'aller vers un parc de logement plus économe et par conséquent de favoriser à travers les prescriptions du PLU les nouvelles formes urbaines et architecturales allant dans le sens de l'économie de foncier et/ou d'énergie.

Face à l'augmentation de la population fondettoise, et à la nouvelle place de la commune au sein de l'agglomération de nouveaux besoins en termes d'équipements se font jour. Le PADD annonce ainsi la réalisation d'une part d'un équipement d'agglomération et d'autre part le renforcement des équipements à destination de la population.

### *Le centre aquatique communautaire*

Dans le cadre de sa politique de développement des équipements sportifs de l'agglomération, la Communauté d'Agglomération Tour(s)plus a décidé la création d'un nouveau centre aquatique communautaire.

Aujourd'hui, bien que commune de 10.000 habitants ayant sur son territoire un collège et un lycée agricole, la commune de Fondettes est dépourvue de tout équipement de ce type. C'est ainsi que les élèves scolarisés à Fondettes bénéficient difficilement d'un enseignement de la natation.

L'implantation du nouveau centre aquatique d'agglomération aux Grand Champs vise, dans un premier temps, à répondre à ce besoin. Le choix de l'espace des Grand Champs a été fait en considérant son excellente accessibilité à l'entrée de la ville et à l'aboutissement de la voie de raccordement au périphérique.

Cet équipement est aussi un élément structurant de ce futur espace communal qui constituera l'entrée de ville et son ouverture sur l'espace agricole (cf. OAP).

#### *Une salle culturelle*

Le centre culturel de l'Aubrière regroupe la grande majorité des activités culturelles au sens large de la commune : pratique de diverses disciplines artistiques, bibliothèque, ... La salle des fêtes de l'Aubrière accueille quelques spectacles et expositions. Mais cet outil s'avère insuffisant tant en termes de capacité que d'équipements pour développer une politique culturelle plus ambitieuse.

C'est pourquoi un nouvel équipement culturel est à envisager.

Un tel équipement est fédérateur et catalyseur de rencontres. C'est donc un élément de centralité important. Il a été choisi de l'implanter au Grand Ormeau. Le Nord du futur quartier du Grand Ormeau participe pleinement à la centralité élargie. Un équipement culturel s'adressant à tous est une opportunité d'intégration de ce nouveau quartier dans la ville. De plus, de par sa situation il sera facilement accessible.

#### *Des locaux pour l'enfance et la petite enfance – Constitution d'un groupe scolaire par regroupement des écoles Gérard Philippe et Camille Claudel – Extension du pôle petite enfance au Clos Poulet*

Commune d'aujourd'hui 10.000 habitants, Fondettes devrait atteindre entre 13.000 et 14.000 habitants dans une quinzaine d'années. Sa politique du logement qui s'inscrit dans celle de l'agglomération vise à une diversification du parc de logement notamment vers le locatif, le locatif social et l'accession abordable pour développer les parcours résidentiels.

Certains équipements scolaires comme la maternelle Camille Claudel ne sont plus adaptés aux besoins actuels et futurs. La crèche et la halte-garderie pourraient ne pas présenter suffisamment de places. Il est donc nécessaire de prévoir l'évolution de ces équipements communaux.

Un rapprochement de l'école Camille Claudel avec l'école Gérard Philippe, toutes les deux situées en centre-ville est envisagé. Une extension de la structure multi-accueil du Clos Poulet in situ est également envisagée.

L'activité scolaire et de garde des jeunes enfants sont des éléments essentiels de la vie d'une commune. La situation centrale de ce futur groupe scolaire et de cette structure multi-accueil les rendent de plus particulièrement accessibles à une grande partie de la population et notamment aux habitants des futurs quartiers. La réorganisation du centre-ville élargi en permettra une accessibilité confortable par les modes de déplacements doux (piétons, vélos, ...).

#### *Des locaux adaptés à l'accueil des préadolescents*

La préadolescence est un moment crucial du développement des enfants. Se trouvant à une période charnière, ces jeunes ne trouvent plus d'activités adaptées parmi celles proposées aux enfants et sont encore en décalage par rapport à ce qui est offert aux adolescents.

Il n'y a pas à ce jour de proposition qui soit suffisante et adaptée. C'est pourquoi il est envisagé la création d'un espace d'accueil et d'activités qui leur soit dédié.

#### *Le Centre Technique Municipal*

Situé aujourd'hui dans l'ancienne ferme de la Perrée, le Centre Technique Municipal est à l'étroit et vétuste. Il doit être remis aux normes. Le choix a été fait de l'implanter dans la zone d'activités pour un fonctionnement plus efficient et la limitation des nuisances vis-à-vis des habitants.

#### *Une aire d'accueil des gens du voyage*

Enfin, le schéma départemental d'accueil des gens du voyage demande à la commune de Fondettes de réaliser 12 emplacements ou 24 places – caravanes pour participer à l'accueil de ces habitants en Indre-et-Loire.

Ce terrain qui sera réalisé dans la varenne est soumis à un risque d'inondation. Les modalités d'évacuation éventuelle seront inscrites dans le Plan Communal de Sauvegarde en cours de réalisation.

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

La vitalité d'un territoire est fortement dépendante de la diversité des activités qui s'y déroulent. L'interaction entre les fonctions résidentielles, économiques, de formation ou récréatives participe, lorsqu'elle est organisée avec respect les unes des autres, à la qualité de la vie. Le PADD vise à favoriser la présence d'une activité économique dynamisée.

En premier lieu, Fondettes est encore, par les terres qui sont consacrées à l'agriculture, une commune agricole. De plus, elle accueille sur son territoire un lycée agricole. Le PADD affirme la volonté de préserver des espaces cohérents et accessibles pour que cette activité puisse perdurer et s'adapter aux évolutions à venir.

Mais Fondettes est aussi une ville en devenir. La cohabitation de l'activité agricole avec les autres fonctions urbaines et en particulier l'acceptabilité des contraintes des uns et des autres entre agriculteurs et habitants n'est pas toujours évidente. Un des objectifs du "Parc agricole" des coteaux est d'offrir un espace de cohabitation valorisant. Il participe de plus à préserver un espace agricole cohérent et complémentaire du Nord de la commune en termes de fonctions et de cultures. En effet, si la vigne y est aujourd'hui rare, la grande majorité des terres est classée en Appellation d'Origine Contrôlée (AOC).

Le PADD affirme aussi la volonté de faire du lycée agricole un partenaire de la mise en valeur de l'agriculture sur le territoire car la participation de l'ensemble des acteurs est nécessaire pour soutenir l'agriculture aux portes de la ville.

La zone d'activités de la Haute Limougière a été choisie par la Communauté d'agglomération Tour(s)plus pour être renforcée et pouvoir accueillir des établissements économiques à la recherche de nouveaux terrains d'implantation. Ce site est particulièrement bien situé, à toute proximité du cœur de l'agglomération et très bien raccordé par le périphérique Ouest. De plus il permet de mobiliser des terrains relativement conséquents.

Cependant, le développement économique ne se résume pas aux zones d'activités. Les activités de services de commerces et même de production pour certaines d'entre-elles irriguent l'ensemble des tissus urbains et participent à la vitalité de la ville. C'est pourquoi le

PADD affirme la volonté d'en favoriser la présence dans l'ensemble des quartiers et plus particulièrement dans le centre-ville.

Enfin, la mise en œuvre du projet d'équipement numérique de Tours Métropole Numérique de la Communauté d'agglomération Tour(s)plus et l'équipement par la fibre optique de l'ensemble du territoire feront de l'ensemble de la commune un espace performant pour l'accueil d'établissements dans le tissu urbain.

### ► **Affirmer l'identité verte, bleue et durable de Fondettes**

Commune du Val de Loire, Fondettes en a la richesse de milieux mais aussi les risques inhérents à une telle situation. La prise en compte de l'environnement naturel, son intégration dans la vie quotidienne des habitants nécessite à la fois la préservation mais aussi l'appropriation de cet environnement par les habitants.

Les espaces naturels sont sur le territoire de Fondettes très diversifiés allant du Val de Loire qui fait l'objet d'une protection au titre de Natura 2000 à des espaces plus confidentiels comme les mares, bosquets et prairies. Cependant, ils participent tous à la réalité de la trame verte et bleue à des titres divers. C'est pourquoi, le PADD affirme non seulement la volonté de les protéger et de les mettre en valeur mais aussi celle de favoriser les continuités entre eux, condition sine qua non d'une véritable préservation. C'est en particulier le cas du Vallon des Guillets, corridor écologique identifié par le SCoT et du parc agricole des coteaux de la Loire et de la Choisille.

La prise de conscience de la rareté et de la fragilité de la ressource en eau conduit à faire de sa protection une priorité et à intégrer cette problématique dans les aménagements prévus. C'est pourquoi, le PADD affirme la volonté de prendre en compte le cycle de l'eau dans toutes ses composantes.

Protéger réglementairement les richesses naturelles ne suffit pas. Pour que cet environnement soit respecté par tout un chacun il est indispensable qu'il soit perçu comme un bien commun et pour cela connu et fréquenté dans la mesure où cela ne le met pas en péril.

De plus le cadre naturel fait partie de l'identité des lieux. Il participe pleinement au fait de savoir où l'on habite, il participe de la qualité de vie.

C'est pourquoi, le PADD insiste sur l'appropriation de cet environnement naturel par les habitants. Une manière privilégiée de favoriser cette conscience est de faire percoler la nature dans les quartiers, de favoriser sa fréquentation respectueuse, de développer les cheminements de découvertes, de donner à voir. Finalement de mettre en réseau la nature "à la campagne" et la nature "en ville".

S'approprier la nature, c'est aussi prendre les risques naturels en considération et les intégrer dans l'élaboration du projet urbain. A Fondettes ces risques sont principalement des risques d'inondation et des risques de mouvements de terrain.

### **3. L'exposé des motifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les orientations d'aménagement et de programmation visent à donner les grands principes d'aménagement qui doivent guider la mise en œuvre du projet sur les principaux espaces à enjeux.

Sur Fondettes il s'agit des espaces suivants :

- un site de renouvellement majeur : le centre-ville élargi,
- deux zones d'urbanisation future : le Grand Ormeau et Tartifume,
- les franges Nord de l'urbanisation avec les zones à urbaniser des Grands Champs et des Ruettes qui visent à faire dialoguer la ville et l'espace rural
- le Vallon des Guillets, espace d'articulation entre les différents espaces urbains, agricoles et naturels,
- les coteaux de la Loire et de la Choisille.

Pour une meilleure compréhension du projet de ville qui se déploie à travers ces orientations d'aménagement et de programmation s'appliquant à des territoires donnés, une orientation d'aménagement et de programmation n°0 précise en amont les différents « niveaux » de ville auxquels il est fait référence afin de mettre en valeur la structuration urbaine visée.

Sont ainsi décrits :

- la ville intense,
- la ville intermédiaire,
- la ville jardin.

#### **3.1. Le centre-ville élargi**

Le centre-ville élargi se situe dans le prolongement Ouest du centre historique. Il est encadré au Nord et au Sud par des quartiers à dominante pavillonnaire. Au Sud-Est, il introduit le futur quartier du Grand ormeau.

Dès à présent, cet espace d'une cinquantaine d'hectares manifeste tous les signes de la centralité. Dans le prolongement du centre historique, lieu de l'identité communale, il offre les principaux équipements, services, commerces de la ville. C'est déjà là que s'amorce une certaine diversité des modes d'habiter.

Trois voies structurent cet espace :

- deux parallèles d'Est en Ouest : l'avenue du Général De Gaulle et la rue Rabelais, principal support des services et des équipements de la ville (grande surface alimentaire, collège, école ...).

Ces deux voies ont aujourd'hui un caractère routier prononcé. Si ce dernier correspond à l'usage actuel et envisagé de l'avenue du Général De Gaulle, axe support notamment des transports en commun, la rue Rabelais gagnerait à offrir un autre type de fréquentation du centre en étant recentrée sur les déplacements doux, d'autant plus que son prolongement dans le futur quartier du grand Ormeau sera dédié aux circulations douces

- un axe Nord-Sud qui traverse le centre élargi de part en part composé de la rue A. de Musset et de l'avenue J. Jaurès. Ce rôle d'accès important au centre-ville dévolu à la rue A. de Musset est récent et date de l'ouverture du périphérique. L'avenue J. Jaurès qui la

prolonge au Sud n'est, aujourd'hui, qu'une impasse desservant la grande surface commerciale.

Une maille secondaire plus serrée contribue aussi à irriguer le quartier. Elle mériterait d'être complétée pour assurer une meilleure perméabilité des îlots et le confort des déplacements non motorisés.

Cependant, ce centre-ville reste aujourd'hui à l'état de potentialité et nécessiterait une identification, une structuration, une hiérarchisation des fonctions et des espaces afin de sortir de l'impression d'inachèvement.

En revanche, de nombreux terrains pourraient dans un avenir plus ou moins proche être mutables et constituer des opportunités de renforcement de cette centralité naissante que ce soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'envergure ou pour d'autres lorsque l'occasion se présentera.

*Les orientations d'aménagement développées visent par conséquent à répondre aux enjeux suivants :*

- *La diversité et la complémentarité des fonctions urbaines, des équipements et des services participant à la qualité de vie et à l'attractivité du centre*
- *Une accessibilité plus encourageante aux modes de déplacement doux*
- *La mise en valeur et la lisibilité du centre-ville*
- *La convivialité des espaces publics et le bien-être des usagers*

## **3.2. Le Grand Ormeau**

Le Grand Ormeau est un vaste espace d'une trentaine d'hectares non urbanisés à la porte du centre-ville élargi.

Cet espace se trouve à l'articulation de trois grandes entités de la commune :

- la ville, et plus précisément à l'Est le centre-ville élargi,
- le parc agricole,
- le Vallon des Guillets.

En cela son aménagement est porteur d'enjeux importants en termes d'unité, de relations et de compréhension du territoire.

De plus, sa proximité immédiate avec le centre-ville élargi en fait un site privilégié pour l'accueil d'habitants dans un parc de logements diversifiés.

Le relief et le paysage sont les éléments marquants de ce site en belvédère sur le Val de Loire.

Le relief, d'une orientation générale Nord-Sud, offre un point haut au Nord à peu près au centre du site et deux points bas au Sud. Cela crée des espaces particuliers tournés :

- soit vers le centre-ville au Nord-Ouest,
- soit vers le Vallon des Guillets à l'Est
- soit vers le parc agricole et la Loire au Sud.

La grande ouverture de ce site sur la vallée de la Loire lui donne tout son caractère. Dès l'avenue du Général De Gaulle, la Loire est perceptible et en donne l'orientation.

Ce paysage ouvert est aussi subtil dans ses composantes :

- vers le Vallon des Guillets, le paysage légèrement vallonné descend doucement vers le Sud-Est,

- vers le Sud, c'est l'ouverture sur le val qui domine. Les changements de pente renforcent l'effet de balcon, particulièrement sensible dans la partie Sud du site.
- vers l'Est, les décrochés créés par quelques constructions et plantations créent un paysage plus compartimenté, plat au Nord, plongeant ensuite vers Vallières.

L'occupation actuelle du site, au-delà des franges bâties est agricole : grandes cultures, quelques jachères et friches, quelques boisements et un alignement d'arbres fruitiers.

L'eau y est très présente par des fossés importants, rectilignes qui suivent le parcellaire. Le site est traversé par une ligne à haute tension qui constitue une contrainte importante.

La desserte directe du secteur est limitée. Au Nord l'avenue du Général De Gaulle est aujourd'hui accessible par trois voies et l'avenue J. Jaurès n'est à la hauteur du site qu'un cheminement. Quelques autres rues bordent le site Au Nord, à l'Est et à l'Ouest.

*Les orientations d'aménagement développées visent par conséquent à répondre aux enjeux suivants :*

- la proximité physique mais aussi fonctionnelle du centre-ville
- le développement résidentiel diversifié de la commune
- la couture de la ville dans ses différentes composantes : centre-ville, vallon des Guillets, parc agricole et au-delà les relations entre les quartiers
- l'identité du site (paysages, relief, présence de l'eau, ligne HT) et sa lecture
- le rapport à la Loire

### **3.3. Tartifume**

La zone AU de Tartifume est un vaste îlot (6,5 ha) enclavé dans l'urbanisation des quartiers Est appelés à devenir la ville jardin. Un autre terrain voisin, dit "J. du Bellay", classé en UD fait lui aussi l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Si Tartifume correspond à un terrain relativement plat et enfermé dans l'urbanisation, Le terrain "J. du Bellay" est lui ouvert sur le val de Loire.

Les deux sites sont desservis par la rue des Deux Croix, ancienne voie rurale traversant des ensembles de bâtiments traditionnels resserrés.

Le terrain "J. du Bellay" est aussi desservi par la rue du même nom.

La desserte du terrain de Tartifume est très contrainte et nécessite l'investissement de la commune pour le désenclaver (présence d'emplacements réservés) et ceci d'autant plus qu'il y a une déclivité certaine entre les voies et le terrain au Sud-Est du site.

Cependant, malgré cet enclavement l'aménagement de ce site est l'opportunité de relier les quartiers Est de la ville jardin au centre-ville, via le Vallon des Guillets et le Grand Ormeau.

Le terrain "J. du Bellay" est occupé par une prairie, celui de Tartifume est occupé par des cultures et des jardins sur sa frange Ouest.

De plus le site de Tartifume est contraint par la traversée dans le sens Nord-Est / Sud-Ouest d'une ligne haute tension.

*Les orientations d'aménagement développées visent par conséquent à répondre aux enjeux suivants :*

- Les relations entre les quartiers composant la ville
- L'identité de chacun de ces sites et des quartiers à venir

- *La présence de la ligne HT, les nuisances qui en découlent et son impact dans l'aménagement du site*
- *Le rapport à la Loire pour le terrain J. du Bellay*

### **3.4. Les franges Nord : les Grands Champs – les Ruettes**

Les franges Nord sont la zone de contact entre la ville et l'espace rural qui s'étend au Nord de la commune. Les franges ici traitées s'étirent de l'entrée de ville rue Alfred de Musset à celle de l'avenue de la République.

Ces franges Nord de l'urbanisation présentent face à l'espace rural une certaine raideur, fruit de l'histoire du remembrement qui a marqué la limite rectiligne de l'urbanisation future.

Deux espaces permettent déjà aujourd'hui d'animer cette frange : les Grands Champs (une douzaine d'hectares) et les Ruettes (5 ha), deux zones à urbaniser.

Ces deux sites sont destinés à l'accueil d'une diversité de logements correspondant au passage de la ville intermédiaire à la ville jardin. De plus celui des Grands Champs a une vocation actuelle d'accueil d'équipements qui va être développée, notamment avec l'implantation d'un pôle aquatique d'agglomération qui bénéficiera tout à la fois d'une excellente accessibilité et d'un environnement ouvert vers la campagne.

La topographie est plane et s'anime à l'Ouest à partir des Ruettes avec une déclivité vers le Sud et la ville.

Une voie de plateau passe au large de cette frange. Complétée à l'avenir, elle constituera un axe de liaison entre le périphérique, les communes de Fondettes et de Luynes. Les deux sites sont desservis par des voies à dominante Nord-Sud qui relie la ville à la campagne.

Cependant, en dehors de ces voies, la ville et la campagne semblent s'ignorer.

*Les orientations d'aménagement développées visent par conséquent à répondre aux enjeux suivants :*

- *La gestion d'une frange urbaine qui ait du sens dès aujourd'hui*
- *Le paysage fondettois : une frange urbaine qui dialogue avec l'espace rural*
- *La place de Fondettes dans l'agglomération et son rôle de pôle relais.*
- *Le développement résidentiel diversifié de la commune*

### **3.5. Le Vallon des Guillets**

L'orientation d'aménagement et de programmation du Vallon des Guillets couvre un espace d'une soixantaine d'hectares qui s'étirent du plateau agricole Nord au parc, des "Joncherries" aux "Fontaines". Il s'agit d'un exutoire des eaux pluviales du plateau mais aussi d'un corridor écologique entre le plateau et la Loire identifié par le SCoT.

Cette entité traverse la ville du Nord au Sud, distinguant les quartiers Est, des quartiers centraux et péricentraux.

Trois grandes entités contrastées pour une unité paysagère, une continuité écologique :  
- le Nord de l'avenue du Général de Gaulle : "la frange urbaine"

- le Sud de cette avenue : "le fil de l'eau"
- le débouché dans le parc agricole : "le coteau belvédère"

La frange urbaine, un environnement de plateau ouvert, plat avec des limites urbaines assez dures : les lotissements péricentraux à l'Ouest, la zone d'activités et ses développements futurs à l'Est

Au Nord l'espace agricole avec ses boisements et ses hameaux est l'élément le plus souple mais il se déploie de l'autre côté de la bretelle de raccordement au périphérique.

Entre la RD36 et l'avenue du Général De Gaulle, deux éléments importants :

- l'emprise de l'établissement INVACARE (vastes bâtiments d'activités, aire de stationnements et terrain libre prévu pour une extension)  
Hormis un hameau à l'Est, cette emprise utilise l'ensemble de la largeur de la coulée verte.
- la ferme de la Perrée, ancienne exploitation traditionnelle où sont installés les locaux des services techniques de la ville.

Le fil de l'eau, l'ambiance est plus intime et les limites diffuses. Petit à petit le relief du vallon se dessine. L'environnement est constitué de quartiers pavillonnaires arborés dans lesquels sont insérés des éléments de patrimoine rural traditionnel. A l'Ouest les futurs quartiers du Grand Ormeau jouxteront la coulée verte.

Entre l'avenue du Général De Gaulle et la "rue" des Fontaines : un assemblage de cultures, de prairies, de jardins associés à des maisons individuelles, d'espaces arborés, de haies au milieu duquel le fossé s'écoule.

Au Sud de la rue des Fontaines, la propriété des Hamardières participe à l'ambiance arborée par son parc. On y note la présence d'un étang.

L'arrivée sur le plateau belvédère, à partir de la rue de Château Gaillard l'orientation principale du relief s'oriente vers la vallée de la Loire. On entre dans le parc agricole.

Cette lecture est gênée par le lotissement des Guillets, elle s'appréhende cependant de part et d'autre de cet îlot construit et se faufile à l'Ouest par une prairie traversée par le fossé, à l'Est, il faut dépasser l'urbanisation pour déboucher dans le parc agricole.

Vallières est à portée de regard.

Ainsi, les paysages alternent des ambiances ouvertes au Nord vers le plateau, au Sud sur le parc agricole en balcon sur la vallée de la Loire avec des ambiances intimes dans la partie centrale du vallon.

Malgré la traversée de grandes voies, cet espace est finalement aujourd'hui assez peu accessible.

Quelques traversées Est/Ouest :

- la bretelle de raccordement au périphérique, dont le rond-point "Musset-Cochardières" marquera l'entrée dans le centre-ville
- la RD36, une des futures dessertes de la zone d'activités
- l'avenue du Général De Gaulle, artère principale de la commune
- la rue de Château Gaillard, voie de desserte des quartiers Sud, future "voie parc" entre la ville et le parc agricole, future entrée vers les quartiers du Grand Ormeau et vers le centre-ville

Deux voies douces Est/Ouest :

- la rue des Fontaines, piétonne en partie
- le chemin d'exploitation des Guillets

Au Nord, un chemin piétonnier longe la coulée verte sur sa bordure Ouest. Au Sud, son linéaire est inaccessible.

Une ligne haute tension traverse le site au Sud de la Perrée.

*Les orientations d'aménagement développées visent par conséquent à répondre aux enjeux suivants :*

- *La, ou les, fonctions du vallon dans la ville*
- *La pérennité de la continuité écologique et de la diversité des espaces qui composent le vallon des Guillets*
- *La lisibilité de la ville, de ses différents quartiers, du déroulé de l'avenue du Général De Gaulle*
- *La diversité des ambiances et des paysages (ouverts/intimes) et la compréhension du site.*
- *La perméabilité du vallon des Guillets, son accessibilité aux piétons, promeneurs, usagers des modes de déplacements doux et la mise en relation des différents quartiers de la ville*
- *La gestion des eaux de ruissellement*

### **3.6. Les coteaux**

Une orientation d'aménagement et de programmation couvre les coteaux de la Loire et de la Choisille. Les interventions sur ces espaces devraient être limitées. Cependant, il apparaît important à travers ces orientations d'affirmer leur caractère primordial pour l'identité de la commune, la qualité de son cadre de vie et la richesse des paysages du Val de Loire. Le coteau de la Loire appartient au site classé patrimoine mondial de l'Unesco.

Les territoires concernés comprennent tout l'espace, des franges de l'urbanisation au lit des cours d'eau. Le parc agricole et la gestion de ses franges en sont partie prenante comme le relief des coteaux eux-mêmes et les fonds de vallées.

Ces espaces ne sont pas exempts de contraintes : risques naturels d'inondation ou de mouvements de terrain, exposition au bruit.

Sinueux et discret, le réseau viaire de la Choisille court à mi pente le long du coteau. Une voie principale étroite irrigue l'ensemble des hameaux qui s'égrènent de part et d'autre. Le réseau viaire de la Loire, hormis la RD952 qui coure sur la levée, est plus complexe et morcelé.

Le relief est très présent, il commande à lui seul l'organisation de l'habitat. Celui de la Choisille est toutefois plus doux et plus constant que celui du Val de Loire. Ce dernier est, en effet, chahuté par les multiples petits vallons annonçant l'installation de lieudits, hameaux ou petits villages à l'image de Vallières

Ces coteaux ont la faculté de donner à voir mais aussi d'être vus. Sensibles, ils obéissent à un équilibre fragile entre paysages habités et paysages naturels. Plus court et régulier, le coteau de la Choisille contraste avec celui de la Loire qui s'éloigne du fleuve en même temps que l'on quitte l'agglomération.

Entre zone agricole et boulevard périphérique, le coteau de la Choisille essaime ses hameaux par grappe laissant entre eux de fragiles interruptions d'espaces de nature, de bois et de pâtures.

Le coteau de la Loire offre un paysage plus complexe. Il dessine des étages, des strates alternant masses boisées et lignes bâties de la varenne aux franges urbaines du parc agricole. D'autre part, il se lit aussi horizontalement de la Guignière à Gannay, grâce à des séquences appréhendables depuis la levée.

*Les orientations d'aménagement développées visent par conséquent à répondre aux enjeux suivants :*

- *La gestion de la covisibilité (voir et être vu)*
- *L'image de la commune*
- *L'identité des coteaux, le respect de leur composition, l'insertion des interventions dans le paysage.*
- *La mise en œuvre du parc agricole, l'intégrité des espaces, l'accessibilité, la gestion des franges et en particulier les fonctions et le traitement de la voie parc.*
- *L'accessibilité et la perméabilité de ces espaces dans les usages communaux*
- *La sécurité des lieux de vie et des déplacements*

### **3.7. La prise en compte des lignes haute tension**

La prise en compte des lignes haute tension traversant les zones à urbaniser du grand Ormeau et de Tartifume répond à la volonté de ne pas exposer les futurs habitants à des nuisances, voire à d'éventuels risques.

Une instruction ministérielle du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité recommande aux collectivités territoriales « d'éviter dans la mesure du possible ... d'autoriser l'implantation de nouveaux établissements sensibles (hôpitaux, maternité, établissements accueillant des enfants tels que les crèches, maternelles, écoles élémentaires etc.) dans les zones qui, situées à proximité d'ouvrages THT, HT, lignes aériennes, câbles souterrains et postes de transformation ou jeux de barres, sont exposées à un champ magnétique de plus de 1 micro tesla. »

Des mesures de champs ont été effectuées le 5 juillet 2011, au droit de la ligne HT traversant le Grand Ormeau. Les champs mesurés à différents endroits du tracé de la ligne sont tous inférieurs à 1 micro tesla dès que la distance est supérieure à 10 mètres.

En tout état de cause dans les deux orientations d'aménagement et de programmation une zone non aedificandi de 40 mètres est prescrite au droit des lignes HT.

D'autre part,

- Dans le cas de Tartifume, l'orientation du site et de la ligne HT, la perception de la Loire, l'organisation de la desserte a conduit à demander à ce que l'espace situé sous la ligne HT soit traité comme l'espace public structurant du projet.

- Dans le cas du Grand Ormeau, l'analyse du site n'a pas orienté le projet vers une seule solution. Tout en étant inconstructible, l'espace sous la ligne HT pourra être affecté à des

espaces publics bien sûr mais aussi à des espaces extérieurs d'équipements, à des cheminements, à des jardins privés ... et probablement à une combinaison de ces différentes possibilités. Le projet qui sera étudié sur ce secteur devra respecter l'orientation générale qui est l'inconstructibilité mais pourra trouver les solutions les plus adaptées qui sur un tel linéaire peuvent être diverses.

### **3.8. La prise en compte de l'évolutivité et de la réversibilité dans les projets**

Dans les orientations d'aménagement et de programmation des futurs quartiers du Grand Ormeau et de Tartifume, il est demandé de : « Concevoir des espaces évolutifs et réversibles quant à leurs usages, leur fréquentation et leurs aménagements ».

En effet, la ville bouge, se déconstruit, se reconstruit. La ville se transforme, se développe et de plus en plus se renouvelle. Ce que l'on a construit hier est devenu inadapté, obsolète, et plus encore, parfois, est devenu friche. Une fonction chasse l'autre, des usages disparaissent, d'autres naissent.

Vouloir l'irréversible relèverait d'une grande prétention : imaginer construire la ville définitive. Les leçons du passé ne nous autorisent plus à le faire. Elles introduisent dans notre réflexion prospective des notions de réversibilité et d'évolutivité à toutes les échelles d'intervention, du logement à l'îlot, du quartier à la ville.

- Aujourd'hui déjà, le garage n'abrite plus la voiture, il est devenu la troisième chambre ou l'atelier.

- Parmi les « pièces urbaines », il en est une des plus fragiles : celle du quotidien, le rez-de-chaussée de la ville. On le voudrait commerces, il n'est que parking, on l'imagine résidentiel, il s'impose services.

- En termes d'espaces publics, le jardin pour les enfants n'accueille plus que des personnes âgées, le parking devient marché, le terrain de sports, espace de manifestations, la rue est colonisée aux beaux jours par les terrasses de café ...

Il s'agit dès le projet d'imaginer ces changements, de les admettre, de les autoriser, de les faciliter pour des évolutions moins traumatisantes socialement et économiquement.

La ville n'est jamais terminée. Réversibilité, évolutivité sont des conditions d'une ville durable.

## **4. L'exposé des motifs de la délimitation des zones et des changements apportés par rapport au POS**

La délimitation des zones reflète le projet urbain de la commune et vise à le mettre en œuvre.

Les grands principes sous-jacents sont :

- une délimitation claire de l'espace naturel ou agricole vis-à-vis de l'espace urbain afin d'arrêter l'étalement urbain sur le territoire rural
- une prise en compte des identités spécifiques pour contrer la tendance à l'uniformisation du territoire
- une structuration de l'espace urbain permettant de passer du statut de commune périurbaine à celui d'une ville pôle relais de l'agglomération
- une identification des secteurs prioritaires de développement

### **4.1. Les zones urbaines**

La délimitation des zones urbaines vise un objectif principal qui est de structurer l'espace urbain. En effet, celui-ci, héritier des caractères d'une commune périurbaine grandie trop vite combine les défauts d'être à la fois disparate et uniforme et par là possède peu de repères évidents.

Trois critères principaux ont soutenu le classement en zones :

- Une caractéristique à préserver : une organisation urbaine et une architecture "traditionnelles", l'urbanisation des coteaux.
- Des objectifs d'évolution urbaine différenciés : une intensification plus ou moins importante.
- Une vocation spécifique : activités économiques, équipements.

C'est ainsi que les zones urbaines peuvent être classées de la manière suivante :

- Les zones à caractère patrimonial insérées dans l'espace urbain
- La ville contemporaine
- L'urbanisation des coteaux
- Les espaces urbains à vocation spécifique

*Cela a nécessité des modifications par rapport au zonage du POS et en particulier la création de zones plus adaptées à la situation de chaque espace et au projet s'y appliquant. Le nombre de zones urbaines passe de 4 à 9.*

## ► Les zones à caractère patrimonial insérées dans l'espace urbain

Le centre historique et trois hameaux insérés dans le tissu urbain actuel ont été identifiés comme des espaces patrimoniaux sur lesquels le développement de la ville pouvait s'appuyer pour renforcer son identité et sa lisibilité.

### **La zone UA – le centre historique**

La zone UA correspond au centre historique de Fondettes. Elle correspond au bâti traditionnel qui s'articule le long de la rue Eugène Goüin et Raoul du Saussay, du fond de la vallée de Chantelouze à la mairie (qui déjà n'en fait plus partie).

Au Sud, la zone UA est bordée par un coteau et n'a donc pas d'épaisseur. Au Nord le bâti ancien se développe le long de petites rues.

Les constructions sont généralement implantées à l'alignement de l'espace public et participent ainsi, avec leur volumétrie, à sa structuration et à son identité d'ancien centre bourg.

La zone UA est concernée par des risques de mouvements de terrain.

#### Objectif :

L'objectif est de mettre en valeur cette identité fondatrice pour la commune, particulièrement en préservant le caractère structuré et minéral de l'espace public créé par l'implantation des bâtiments ainsi que par leur volumétrie.

#### Synthèse des principales différences avec le POS :

*La zone UA correspond à peu près au secteur UAa au POS. Elle est cependant limitée aux constructions anciennes le plus souvent implantées à l'alignement de la voie, d'où l'exclusion de quelques pavillons et de la mairie par rapport au secteur UAa et à contrario, il y a été rajoutées des constructions anciennes au bas de la rue Eugène Goüin.*

### **La zone UP – les hameaux urbains**

La zone UP correspond à trois hameaux insérés dans le tissu urbain mais dont les caractéristiques sont encore visibles et peuvent être le support de repères identitaires dans la ville. Il s'agit de :

- la partie centrale de Vallières,
- le Chaussé, le long de l'avenue du Général De Gaulle,
- l'entrée Nord de l'avenue de la République.

Le caractère commun de ces trois anciens hameaux est d'être d'anciens villages-rues dont les constructions principales sont implantées face au Sud et par conséquent perpendiculairement à la rue structurante. Le caractère rural se lit dans la succession des pignons et des toitures perpendiculaires. Cependant, le caractère minéral est contrebalancé par une présence importante des jardins qui participent aussi à l'ambiance de la rue. Les murs lorsqu'ils existent sont rarement hauts et laissent percevoir les jardins.

Enfin, les constructions sont basses et dépassent rarement un rez-de-chaussée surmonté d'un comble.

La délimitation de cette zone a été définie à partir de ces caractéristiques du bâti.

La zone UP est en partie concernée par des risques de mouvements de terrain liés à la présence de coteaux.

La zone UP est en partie concernée par des risques d'inondation.

La zone UP est en partie incluse dans le périmètre du site classé patrimoine mondial de L'Unesco.

Les secteurs :

La zone UP comporte

- un **secteur UPI** qui correspond à la partie Sud de la zone à Vallières. En effet, ce secteur est soumis à des risques d'inondation d'aléas B1, B2 et B3 au PPRI.
- un **secteur UPa** (le Chaussé) pour prendre en compte le zonage d'assainissement eau pluviale.

Objectif :

L'objectif commun est de mettre en valeur une identité spécifique qui participe à donner du sens à la ville.

En particulier, il s'agit :

- à Vallières de mettre en valeur le second pôle traditionnel de la commune,
- au Chaussé, de créer une séquence repérable sur l'avenue du Général de Gaulle,
- avenue de la République de mettre en valeur cette organisation urbaine différente pour identifier et qualifier cette entrée de ville par le Nord.

Synthèse des principales différences avec le POS :

*Cette zone n'existait pas dans le POS. Elle a été créée afin de prendre en compte cette organisation urbaine et architecturale témoin d'anciens hameaux ruraux dans l'espace urbain d'aujourd'hui.*

*Ces espaces étaient classés :*

- pour la partie centrale de Vallières en UBa, zone urbaine ayant des caractéristiques parcellaires spécifiques et UBJ, zone urbaine prenant en compte les contraintes du PPRI.
- pour le Chaussé en UB, zone urbaine "ordinaire".
- pour l'avenue de la République en UB, zone urbaine "ordinaire" et pour son extrémité Nord constituée d'un ensemble rural traditionnel marquant l'entrée de ville, en NC, zone agricole.

## ► La ville contemporaine

Les quartiers dits de la "ville contemporaine" se distinguent les uns des autres par leur place dans le projet urbain mis en œuvre dans le PLU. Trois situations dans le développement urbain ont ainsi été identifiées :

- le centre-ville élargi,
- les quartiers péricentraux,
- la ville jardin.

### **La zone UB – Le centre-ville élargi**

La zone UB correspond aux espaces appelés à devenir le centre-ville de la commune de Fondettes.

Sa délimitation s'appuie sur la présence de nombreux équipements, services et commerces ainsi que sur la présence de terrains potentiellement mutables dans un avenir plus ou moins proche et permettant la mise en œuvre du renforcement du centre dans ses différentes fonctions.

Elle comporte par ailleurs, des espaces pavillonnaires notamment le long de l'avenue du Général De Gaulle qui sont appelés à évoluer dans le temps.

Elle s'articule autour de l'avenue du Général De Gaulle, voie d'accès automobile et axe des transports en commun et de la rue François Rabelais qui a pour vocation de devenir une voie de desserte apaisée des principaux équipements, services et commerces du centre-ville. Elle s'étend du centre historique au carrefour avec la rue des Roncières en englobant l'articulation entre l'avenue du Général De Gaulle, la rue Alfred de Musset et l'avenue Jean Jaurès, appelée à devenir un nœud névralgique du futur centre-ville.

La zone UB est concernée par des risques de mouvements de terrain.

La zone UB fait l'objet sur une grande partie de sa superficie d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Les secteurs :

La zone UB comporte **des secteurs UBa et UBb** pour prendre en compte le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Objectif :

Donner à la ville de Fondettes un centre-ville à l'échelle d'une commune de plus de 10.000 habitants et pôle relais de l'agglomération.

Synthèse des principales différences avec le POS :

*La zone UB correspond pour sa majeure partie à la zone UA du POS (excepté le secteur UAa). Elle est cependant élargie à des espaces pavillonnaires anciennement classés en UB afin de donner plus d'ampleur au centre-ville élargi en particulier vers l'Est pour y intégrer pleinement le carrefour avenue du Général De Gaulle/rue A. de Musset/avenue J. Jaurès, ainsi que la façade du futur quartier du Grand Ormeau sur l'avenue du Général De Gaulle et des espaces proches appelés à évoluer en renforcement de la centralité.*

*Espace de la centralité à venir, elle comprend aussi la mairie et ses abords.*

**La zone UC – Les quartiers péricentraux**

La zone UC correspond aux quartiers qui entourent le centre-ville historique et le centre-ville élargi. Ces quartiers sont à dominante pavillonnaire, composés principalement de lotissements de toutes époques et densités.

Bien que n'étant pas situés à proximité immédiate des aménités urbaines du futur centre-ville, ces quartiers n'en sont pas très éloignés et ceci d'autant plus que le PLU prévoit un renforcement des liaisons douces, notamment pour desservir les quartiers Ouest.

Les secteurs :

La zone UC comporte **3 secteurs, UCa, UCb, UCc**, pour prendre en compte le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Objectif :

Ces quartiers sont destinés de par leur situation à participer au renforcement du tissu urbain par une évolution progressive qui respecte le cadre de vie des habitants d'aujourd'hui. L'objectif est d'y accueillir une diversification de l'offre en logements, notamment vers des maisons de villes et des logements intermédiaires.

Synthèse des principales différences avec le POS :

*Cette zone intermédiaire entre le centre-ville à renforcer et les quartiers pavillonnaires n'existait pas dans le POS. La majeure partie de la zone UC était classée en UB, zone urbaine "ordinaire" ou en 1NA, zone d'urbanisation future réalisée depuis, voire 3NA pour des équipements communaux construits aux Grands Champs.*

*Elle comprend aussi quelques espaces peu occupés aux abords du cimetière ancien.*

*Enfin, une petite polarité secondaire en cours de réalisation aux Deux Croix était classée dans une zone spécifique UM.*

### **La zone UD – La ville jardin**

La zone UD correspond aux quartiers pavillonnaires qui n'ont pas vocation à être renforcés. En effet, il s'agit :

- des quartiers situés à l'Est du vallon des Guillets qui sont très éloignés du centre-ville, entre 2 et 4 km de la mairie.
- de la frange urbaine du "parc agricole" Loire et d'un quartier au Nord du centre.
- de deux espaces construits mais disjoints de la ville proprement dite : Tréché et Barbarie qui par leur taille ou leur organisation constituent des quartiers à caractère urbain.
- des quartiers récents de Vallières.
- de la vallée de Chantelouze qui ferme le parc agricole à l'Ouest.

La zone UD est concernée par des risques de mouvements de terrain liés à la présence de coteaux.

La zone UD est en partie incluse dans le périmètre du site classé patrimoine mondial de l'Unesco

#### Les secteurs :

La zone UD comporte :

- **un secteur UDa** pour le hameau de Barbarie qui n'est pas desservi par l'assainissement des eaux usées collectif. Une urbanisation de ce secteur peu dense et aérée est souhaitée du fait des enjeux de paysage et de gestion de l'eau ainsi qu'une présence importante des jardins et un aspect arboré qui participe à son intégration paysagère sur le plateau
- **un secteur UDb** pour prendre en compte le zonage des eaux pluviales.

#### Les objectifs :

Les objectifs sont :

- créer une identité verdoyante aux quartiers Est en s'appuyant et en renforçant leurs caractéristiques actuelles de maisons individuelles et de forte présence des jardins et d'espaces publics arborés.
- organiser la frange entre la ville et l'espace rural de manière à ce que l'une et l'autre se mettent en valeur : une ville qui donne à voir, à sentir la proximité de la campagne qui constitue son écrin.
- Ne pas accueillir une population trop importante dans des espaces excentrés, voire soumis à des risques de mouvements de terrain.

#### Synthèse des principales différences avec le POS :

*La zone UD était classée en UB, zone urbaine "ordinaire" au POS avec cependant certaines spécificités :*

- *UBa pour la vallée de Chantelouze et Vallières*
- *UBc pour les quartiers compris entre le vallon des Guillets et le Chaussé.*

*La zone UD comprend aussi la frange Nord du Parc agricole qui a aujourd'hui un caractère résidentiel qui la rattache à la zone urbaine adjacente et qui avait des classements divers au POS : UB, UBc, NB, NC.*

*Enfin, le secteur UDa était classé en NB.*

## ► L'urbanisation des coteaux

### La zone UV – L'urbanisation des coteaux

La zone UV correspond à l'urbanisation des coteaux de la vallée de la Choisille et de la vallée de la Loire.

L'urbanisation de la vallée de la Choisille est organisée sous forme d'une urbanisation en chapelet où les "vides" (vues sur la vallée, espaces naturels ou agricoles) ont autant d'importance que les pleins (espaces construits). Ainsi la zone UV y est délimitée par l'enveloppe des espaces construits actuels. Les "vides" à préserver sont classés en zone naturelle ou agricole selon leur occupation et leur fonction principale.

L'urbanisation du coteau de la Loire associe une organisation étagée (alternance de strates végétales et bâties) et une lecture longitudinale de la campagne à la ville. Les espaces bâtis y sont très divers : habitat troglodytique, débouché de la vallée de Chantelouze qui mène au centre historique, village de Vallières, occupation linéaire de bas de coteau, urbanisation colonisant le rebord du plateau, entrée de ville à la Guignière, grandes propriétés ...

La zone UV est en partie concernée par des risques d'inondation.

La zone UV est en partie soumise à des risques de mouvements de terrains liés à la présence de coteaux.

La zone UV est en partie incluse dans le périmètre du site classé patrimoine mondial de l'Unesco.

Cette zone est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation.

#### Les objectifs :

Les principaux objectifs sont de deux ordres :

- Mettre un coup d'arrêt à la colonisation du coteau et du rebord du plateau,
- Prendre en compte les caractéristiques spécifiques de chaque espace.

#### Les secteurs :

Du fait de cette organisation complexe et des enjeux de sécurité, la zone UV comporte de nombreux secteurs :

- Le **secteur UVa** correspond à l'urbanisation située sur la butte de la Guignière. Une urbanisation de ce secteur peu dense et aérée est souhaitée du fait des enjeux de paysage et de gestion de l'eau liés à la présence de risques de mouvements de terrain.
- Le **secteur UVb** correspond à l'urbanisation du pied de la Guignière. Son caractère de "quai" nécessite des règles spécifiques de recul et de densité.
- Le **secteur UVc** correspond à l'urbanisation remontée sur le rebord du plateau au niveau du Petit Martigny et de la Chevalette. Une urbanisation de ce secteur peu dense et aérée est souhaitée du fait des enjeux de paysage et de gestion de l'eau liés à la présence de risques de mouvements de terrain. De plus, le caractère exposé à la vue de ces espaces situés en rebord de coteau nécessitent une limitation de la hauteur des constructions.
- Le **secteur UVd** correspond à l'urbanisation située au pied du coteau au Petit Martigny. Ce petit quartier relativement dense nécessite de ce fait des règles spécifiques pour pouvoir évoluer.
- Le **secteur UVe** correspond à l'urbanisation de la vallée de la Choisille. La présence de constructions traditionnelles perpendiculaires à la voie participe à l'identité de ces espaces et doit être incitée.

- Le **secteur UVe** correspond au début de l'urbanisation de la vallée de la Choisille et au pied du coteau de la Chevalette où la présence de constructions traditionnelles perpendiculaires à la voie participe à l'identité de ces espaces et doit être incitée et qui sont par ailleurs soumis à des règles différentes en termes d'assainissement des eaux pluviales.
- Les **secteurs UVi, UVia et UVib** situés en zone inondable. Ces secteurs visent à prendre en compte les règles spécifiques du PPRi (ils sont soumis à des aléas B1, B2 et B3) et des prescriptions différenciées au zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Synthèse des principales différences avec le POS :

*Il n'y avait pas dans le POS de zone spécifique pour les coteaux. Le classement des principaux espaces était le suivant :*

- UVa était classé en UBa et UB pour la partie basse
- UVb était classé en UB
- UVc était classé en NBa ou UBb
- UVd était classé en NB
- UVe était classé dans la vallée de la Choisille en NB ainsi qu'en UC pour une entreprise et en UB pour l'urbanisation du bas de la vallée.  
*A plusieurs endroits, la zone constructible a été réduite afin de préserver cette vallée de la fermeture des paysages liée à un développement de l'urbanisation, conserver des fenêtres sur la vallée, constituer le parc agricole et ne pas accueillir trop de nouveaux habitants dans cet espace excentré.*
- UVe était classé en UBa à la Chevalette
- UVe a était classé en UB
- UVi était classé en UBj ou en NCj mais pour des occupations du sol qui n'ont pas de vocation agricole.
- UVia et UVib étaient classés en UBj, UBj voire NCj pour quelques terrains.

## ► Les espaces urbains à vocation spécifique

### La zone UE – Les équipements

La zone UE correspond à quelques grands équipements dans le tissu urbain ou dans l'espace naturel qui nécessitent des règles adaptées à leur configuration et leurs usages.

Il s'agit :

- du centre de vacances de la ville de Saint-Denis au château de Taillé,
- du lycée agricole au château de la Plaine,
- du Centre de Formation des Musiciens Intervenants (CFMI),
- de l'Institut Universitaire de Formation des Maîtres (IUFM),
- du centre technique municipal à la Perrée,
- de la gare et de ses abords.

La zone UE est concernée par des risques de mouvements de terrain liés à la présence de coteaux.

La zone UE est en partie couverte par une orientation d'aménagement et de programmation.

La zone UE est en partie incluse dans le périmètre du site classé patrimoine mondial de l'Unesco.

Les objectifs :

L'objectif est de permettre le bon fonctionnement et la pérennité des activités présentes sur ces sites sans altération de l'environnement.

En ce qui concerne la gare et ses abords, l'objectif est d'une part conservatoire en cas d'un usage ultérieur lié à sa réactivation sous une forme ou sous une autre. Il est aussi pour la commune de se donner les moyens d'y développer un pôle d'échanges entre plusieurs moyens de déplacement : bus, voitures, covoiturage ...

Les secteurs :

La zone UE comporte un **secteur UEt** pour la gare et ses abords.

La zone UE comporte deux **secteurs UEa et UEb** pour prendre en compte le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Synthèse des principales différences avec le POS :

*Le CFMI, l'IUFM et la gare étaient classés en UB, zone urbaine "ordinaire".*

*Le lycée agricole était classé pour partie en zone UB et pour partie en zone ND pour son parc. Il est choisi de mettre l'ensemble de la propriété en zone UE et de protéger le parc en le classant au moyen de l'article L123-1-5 7° ce qui permet de ne pas le geler complètement tout en préservant sa fonction et son caractère arboré.*

*Le centre de vacances de la Ville de Saint-Denis était classé en ND, zone naturelle.*

*Le centre technique municipal était classé en 1NA et en ND.*

**La zone UX – Les sites d'activités économiques**

La zone UX correspond aux sites d'activités économiques à l'exception de celui des Deux Croix en cours d'aménagement. On distingue :

- la zone d'activités de la Haute Limougière, y compris le terrain de l'entreprise INVACARE
- deux établissements dans l'espace agricole et naturel, ceux de SAFETY et CEBIPHAR

Les sites de l'entreprise SAFETY sont situés dans un noyau de biodiversité et celui de l'entreprise INVACARE est situé dans un corridor écologique, tous les deux identifiés dans les documents du SCoT.

Les objectifs :

Les objectifs sont :

- d'organiser le déroulement de l'activité économique au sein de la zone d'activités de la Haute Limougière,
- d'offrir des disponibilités foncières immédiates, à tout le moins rapides, pour des entreprises désirant s'implanter à Fondettes,
- de faciliter le bon fonctionnement des entreprises implantées sur le territoire.

Les secteurs :

Des secteurs sont définis :

- pour prendre en compte la situation excentrée des établissements SAFETY et CEBIPHAR (**secteur UXa**).
- pour prendre en compte la situation de l'établissement INVACARE dans le vallon des Guillets et dans le corridor écologique (**secteur UXb**).
- Pour prendre en compte le zonage d'assainissement des eaux pluviales (**secteur UXc**)

Synthèse des principales différences avec le POS :

La zone UX était classée en UC (ancienne dénomination des zones d'activités économiques) et pour partie en 2NA, zone d'urbanisation future aménagée depuis.

L'établissement INVACARE n'était pas distingué du reste de la zone et était classé en UC.

Le site de l'établissement CEBIPHAR était classé en zone agricole NC ce qui n'est plus possible avec la nouvelle définition des zones agricoles A.

Les deux sites de l'entreprise SAFETY étaient déjà classés en zone d'activités UC.

**La zone UY – Le site d'activités des Deux Croix**

La zone UY correspond au site d'activités des Deux Croix en cours d'aménagement et de commercialisation au moment de l'approbation du PLU.

Elle comprend aussi à proximité l'extension d'un garage amené à être ultérieurement intégré au site économique d'ensemble.

Le secteur :

La zone UY comporte **un secteur UYa** pour prendre en compte le zonage d'assainissement des eaux pluviales. Il correspond à l'extension envisagée d'un garage.

Les objectifs :

Les objectifs sont :

- d'assurer une stabilité des règles pour une opération en cours,
- d'assurer la qualité de ce qui est construit dans le futur pôle économique.

Synthèse des principales différences avec le POS :

La zone UY était classée en secteur UCa (y compris l'extension prévue du garage) et en zone UM pour l'opération ayant fait l'objet de la révision simplifiée n°1.

## 4.2. Les zones à urbaniser

### ► Zone 1AU : la zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation

La zone 1AU correspond à deux espaces aujourd'hui non construits et destinés à être urbanisés à court terme :

- Les grands Champs (12 ha)
- Les Ruettes (5 ha)

Le secteur des Grands Champs est destiné à recevoir une urbanisation mixte à dominante de logements et d'équipements.

Le secteur des Ruettes est destiné à recevoir des opérations à vocation dominante résidentielle.

Ces secteurs, dont les équipements à proximité sont suffisants (présence des réseaux d'eau potable, d'eau pluviale, d'électricité et d'eau usée) pour répondre aux besoins de leur urbanisation seront ouverts à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires par les aménageurs.

Cependant pour une alimentation en eau potable satisfaisante, le réseau d'eau potable devra être réalisé par un piquage d'une antenne sur un bouclage du réseau existant dans le secteur des Ruettes. De plus pour ce même secteur si la desserte voirie peut se faire immédiatement par la rue de la Barre et l'Allée A. Santos Dumont, l'accessibilité ne sera

pleinement satisfaisante qu'après raccordement sur l'avenue de la République (deux emplacements réservés pour voirie et cheminement de circulations douces).

Enfin, en ce qui concerne les réseaux électriques, une participation éventuelle pourra être demandée en cas de nécessité d'un renforcement ou d'une extension.

Ces secteurs font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Objectif :

Ces espaces sont destinés à participer au développement de la commune et à la croissance du parc de logement conformément au PLH et au SCOT et pour celui des Grands Champs à l'accueil d'un équipement communautaire.

Les secteurs :

La zone 1AU comporte deux secteurs, un par site :

- **secteur 1AUa** : les Grands Champs
- **secteur 1AUb** : les Ruettes

Synthèse des principales différences avec le POS :

*Ces deux zones étaient déjà classées en zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation dans le POS. Cependant, elles étaient plus étendues mais ont été réalisées en partie ces dernières années. Leur nouvelle délimitation tient compte des espaces déjà urbanisés.*

*En revanche, le secteur des Grands Champs était uniquement destiné à recevoir des équipements. Or la volonté d'une ville mixte socialement et diversifiée en termes de fonctions a amené à faire évoluer la destination de ce secteur et à y prévoir aussi des opérations de logement.*

## ► Zone AU – La zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation

La zone AU correspond à deux espaces aujourd'hui non construits et destinés à être urbanisés ultérieurement à vocation principale résidentielle :

- Le Grand Ormeau (30 ha),
- Tartifume (6,5 ha),

et à un espace destiné à participer à l'aménagement ultérieur du vallon des Guillets.

Le secteur du Grand Ormeau est destiné à être urbanisé en renforcement du centre-ville et des quartiers péricentraux.

Le secteur de Tartifume, complètement inséré au cœur de la ville jardin, est destiné à recevoir une opération à vocation dominante résidentielle.

Ces espaces sont actuellement insuffisamment équipés à leur périphérie pour être constructibles.

Le potentiel d'urbanisation prévu au Grand Ormeau rend complètement insuffisant les réseaux existants à son pourtour. De plus une large partie Sud de la zone n'a aucune desserte viaire.

Le secteur de Tartifume est un cœur d'îlot enclavé qui ne peut être desservi que par la réalisation de voiries pour lesquelles la commune a instauré des emplacements réservés ou par une voie à créer sur un terrain communal au Sud-Ouest de la zone. L'ensemble de ces accès seront nécessaires car la rue de Deux Croix ne peut à elle seule recevoir le trafic généré par une centaine de logements supplémentaires (ancienne voie rurale comportant

des rétrécissements dont l'un d'à peine plus de 4 mètres de bâti à bâti). Il n'y a donc aucune possibilité que la zone puisse être urbanisée en l'état malgré la présence des autres réseaux sur son pourtour.

Le secteur AUe est destiné à terme à participer au projet d'aménagement du vallon des Guillets. Il n'est aujourd'hui desservi que par un chemin, il ne peut donc pas être ouvert à l'urbanisation.

L'ouverture à l'urbanisation de ces espaces devra donc se faire par la modification ou la révision du PLU.

Ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Objectif :

- Ces espaces (Le Grand Ormeau et Tartifume) sont destinés à participer au développement de la commune et à la croissance du parc de logement de la commune conformément au PLH et au SCoT et pour celui du Grand Ormeau au renforcement de la centralité et des quartiers péricentraux.

- Le secteur AUe est destiné à participer à l'aménagement du vallon des Guillets.

- L'évolution limitée des constructions existantes dans le secteur AUh.

Les secteurs :

La zone AU comprend 2 secteurs :

- Le **secteur AUh** pour les espaces à vocation résidentielle dominante, le Grand Ormeau et Tartifume. Sur le site du Grand Ormeau, il existe quelques constructions à vocation résidentielle.

- Le **secteur AUe** pour le terrain destiné à être aménagé dans le cadre du vallon des Guillets.

Synthèse des principales différences avec le POS :

*Le Grand Ormeau était déjà classé en zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation.*

*Son périmètre a été adapté, à la marge pour tenir compte de la situation actuelle.*

*Elle a été réduite au Sud au profit de la zone agricole secteur Ap (parc agricole) car elle s'avérait trop vaste pour les besoins de développement de la commune.*

*Tartifume était classée en zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ce qui a contribué à son enclavement qui nécessite aujourd'hui de ne plus autoriser en l'état son urbanisation.*

*Le terrain situé dans le vallon des Guillets était classé en 1NA mais du fait de son absence de desserte, il est maintenant classé en zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation.*

## ► **Zone AUX – La zone à urbaniser à vocation économique**

La zone AUX correspond aux extensions prévues du pôle d'activités économiques.

Au sein de cette zone, il existe des constructions à vocation résidentielle.

La partie Nord-Ouest de la zone est comprise dans le vallon des Guillets, support d'un corridor écologique répertorié au SCoT. Son aménagement devra donc tenir compte de l'orientation d'aménagement et de programmation du vallon des Guillets et préserver la continuité écologique.

La zone AUX comprend aussi un terrain situé à la Billetrie et destiné à l'extension future de l'établissement SAFETY. Ce terrain compris entre les deux sites de cette entreprise est par ailleurs situé dans un noyau de biodiversité recensé au SCoT. Son ouverture à l'urbanisation devra se faire avec le plus grand respect du patrimoine écologique présent.

Hormis le hameau de la Joncherie et du terrain prévu pour l'extension de l'établissement SAFETY, l'ensemble de ces terrains sont inclus dans la ZAD du "Pôle économique Nord-Ouest" au profit de la communauté d'agglomération Tour(s)plus créée le 22 avril 2008.

Les réseaux déjà présents dans la haute Limougière ou sur la RD36 sont soit trop éloignés soit insuffisants à l'heure actuelle au regard de l'ampleur du projet de développement envisagé dans la zone.

En ce qui concerne le terrain situé à la Billetrie (secteur AUXa), alors qu'il se situe dans une zone de grande sensibilité écologique, il n'est desservi ni par un réseau d'eau usée ni par un réseau d'eau pluviale. Il ne peut donc être ouvert à l'urbanisation sans que des prescriptions particulières soient définies et mises en œuvre.

Pour être ouverte à l'urbanisation la zone AUX, dont le secteur AUXa, devra faire l'objet d'une modification ou d'une révision du PLU.

Les objectifs :

Les objectifs sont :

- La préservation de terrains pour l'aménagement futur d'un pôle d'activités économiques d'agglomération cohérent
- L'évolution limitée des constructions existantes
- La préservation des possibilités de développement d'une entreprise importante.

Les secteurs :

Pour tenir compte de la situation de l'établissement SAFETY, un **secteur AUXa** est créé pour sa future extension.

La zone AUX comporte un **secteur AUXb** pour prendre en compte le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Synthèse des principales différences avec le POS :

*L'ensemble des espaces regroupés au sein de la zone AUX avaient au POS des classements divers : 2NA, NAc, NB, NC. Ils sont regroupés au sein d'un même projet de pôle économique d'agglomération.*

### 4.3. Les zones agricoles et naturelles

#### ► La zone A – La zone agricole

La zone A correspond aux espaces de la commune à vocation principale agricole. Elle comprend :

- Le Nord et l'Ouest de la commune que la mise en valeur corresponde à des grandes cultures ou à une activité d'élevage (prairies et pâtures).
- Le parc agricole des rebords de plateau de la Loire et de la Choisille. Il s'agit pour ces deux entités d'espaces agricoles précieux et fragiles.

Précieux pour des raisons de potentiel agricole une grande partie étant classé en appellation d'origine contrôlée Touraine, précieux parce qu'encore suffisamment cohérents pour être exploités, précieux par leur exploitation pour partie par le lycée agricole situé à proximité, précieux enfin pour la qualité de leurs paysages et la compréhension du val qu'ils offrent aux habitants.

Fragiles parce qu'insérés au sein de l'urbanisation, ils subissent une pression foncière importante à laquelle la municipalité a décidé de mettre un terme.

- La varenne agricole située à l'Ouest de Vallières. Elle est occupée par des terres cultivées ou pouvant potentiellement l'être. Les cultures sont principalement des "grandes cultures" mais on y trouve aussi du maraîchage et des serres.

Il s'agit d'un espace soumis à des risques d'inondation d'aléas de A1 à A3 au PPRI. De plus la partie Nord de la varenne est fréquemment inondable par débordement de la Boire (aléas A1a à A3a).

Tant sur le plateau agricole que dans la varenne inondable il y a aussi des implantations qui n'ont pas de liens directs avec l'agriculture : habitat, artisanat, équipements liés à la gestion de l'eau, ...

La zone A est concernée par l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme qui définit un recul par rapport à la RD952.

La zone A est concernée par des risques de mouvements de terrain liés à la présence de coteaux.

La zone A est en partie incluse dans le périmètre du site classé patrimoine mondial de l'Unesco.

La zone A est en partie concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation des coteaux.

#### Les objectifs :

Les objectifs sont :

- la préservation et le bon fonctionnement de l'activité agricole,
- la création d'un espace agricole et identitaire, le parc agricole, « partagé » entre agriculteurs et citoyens,
- la prise en compte du risque d'inondation,
- la pérennité et le bon entretien des implantations non agricoles insérées dans l'espace agricole.

#### Les secteurs :

Afin de prendre en compte le projet spécifique et les contraintes de certains territoires, des secteurs sont créés au sein de la zone naturelle.

- Le **secteur Ap** concerne le parc agricole. Pour protéger sa qualité paysagère il est inconstructible, sauf pour les installations et constructions nécessaires aux équipements et services publics.
- Le **secteur Ai** (aléas A1, A2 et A3 et A1a à A3a au PPRI) concerne la varenne agricole inondable.

Par ailleurs, des constructions diverses existent au sein du territoire agricole. Pour permettre leur entretien et leur évolution limitée des secteurs spécifiques sont créés :

- Le **secteur Ad** concerne les sites d'exploitations isolés dans l'espace agricole. Il s'agit de faciliter la diversification agricole, soutien de l'agriculture périurbaine.
- Les **secteurs Ah et Ahi** (aléas A1, A2 et A3 au PPRI) concernent les constructions implantées dans l'espace agricole qui n'ont pas de rapport avec cette fonction. Y sont aussi associés les sites d'exploitation imbriqués avec des habitations. Les objectifs étant la préservation du potentiel agricole des terres, l'arrêt de l'étalement urbain et de la consommation foncière, leur délimitation a été réalisée au plus près des constructions existantes, notamment lorsque les propriétés étaient étendues. Hormis pour l'activité agricole, il ne s'agit que de permettre des annexes et des extensions limitées.
- Les **secteurs Ay et Ayi** (aléa A1a au PPRI) concernent les stations d'épuration de Fondettes et Saint-Roch.
- Le **secteur Aci** (aléa A1a au PPRI) concerne un camping dont une partie est située en zone inondable.
- Le **secteur Avi** (aléas A2 et A3 au PPRI) concerne les terrains qui seront mobilisés pour la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Synthèse des principales différences avec le POS :

*La grande majeure partie des terrains aujourd'hui classés en zone agricole l'étaient déjà dans le POS. La varenne était classée en NCj afin de prendre en compte le risque d'inondation.*

*La zone A est plus étendue que ne l'était la zone NC. En effet le choix a été fait de reconnaître la vocation agricole d'espaces qui étaient auparavant classés en ND en particulier au centre du plateau agricole mais aussi de façon plus restreinte en bordure de coteau à l'Ouest de la commune.*

*D'autre part le Sud du Grand Ormeau était auparavant classé en NA, zone d'urbanisation future. Il est classé en Ap au PLU car il n'est plus jugé nécessaire pour le développement urbain.*

*Le secteur Ap était classé en NC pour sa majeure partie. Cependant, le Sud du Grand Ormeau était classé en NA et dans le parc agricole Choisille, une partie était classée en NAc.*

*Ces deux espaces d'urbanisation future pour le premier à vocation résidentielle et pour le second à vocation d'activités économiques n'ont pas été retenus dans le projet du PLU.*

*Enfin, quelques terrains étaient classés en NB aux abords de la vallée de la Choisille et n'ont pas été gardés en zone constructible afin de préserver cette vallée de la fermeture des paysages liée à un développement de l'urbanisation, conserver des fenêtres sur la vallée, constituer le parc agricole et ne pas accueillir trop de nouveaux habitants dans cet espace excentré.*

*Contrairement au POS, la zone agricole A est spécifiquement et exclusivement agricole ce qui n'était pas le cas de la zone NC. Cela nécessite donc la création de secteurs afin de prendre en compte les occupations du sol existantes qui ne sont pas à vocation agricole.*

*L'objectif étant la préservation du potentiel agricole des terres, la délimitation de ces secteurs a été faite au plus près des constructions. La plupart de ces secteurs constructibles étaient auparavant classés en NC.*

*Étaient cependant classés en NB les hameaux du Tison, de la Thibaudière, de Criabé, du Soreau, de la Bodinière et le Nord de l'urbanisation de la vallée de la Choisille. Mais du fait de leur situation en zone agricole et de leur organisation, ils ne présentent pas de caractère urbain ce qui justifie leur classement en zone agricole.*

## ► La zone N – La zone naturelle

La zone naturelle correspond aux espaces à protéger en raison de leur intérêt écologique ou paysager. Elle comprend aussi des secteurs non construits dont la vocation n'est pas actuellement ou à terme agricole. Enfin, elle comprend aussi les espaces soumis à des risques d'inondation répertoriés au PPRI et à protéger de toute urbanisation.

Elle concerne les espaces suivants :

- Les principaux boisements et parcs du plateau. Le plateau agricole est ponctué de boisements d'importances diverses et de propriétés boisées. Le caractère naturel de ces espaces les fait participer à la trame verte et bleue de la commune et de l'agglomération.
- Les abords boisés ou non du prieuré de Lavaray, classé Monument Historique et inscrit à l'inventaire supplémentaire.
- La Vallée de la Choisille. La vallée de la Choisille correspond à un noyau de biodiversité majeur de l'agglomération. Paysage ouvert ou boisé selon les sections de son parcours, c'est un élément fondamental de l'identité et de la lisibilité du territoire. La partie aval de la vallée est soumise à un risque d'inondation répertorié au PPRI d'aléa faible à fort et fréquemment inondable par débordement (A1a à A3a) pour la vallée proprement dite et faible (A1) pour le bas du coteau de la Guignière.
- Le coteau de la Loire. Le coteau de la Loire comporte de nombreux espaces à protéger en raison de leur caractère boisé ou préservé de l'urbanisation. Ces terrains participent au caractère du coteau et à sa protection contre les risques de mouvements de terrain.
- Le lit de la Loire, au Sud de la levée. Le risque d'inondation y est qualifié de très fort (aléa A4). Cet espace est particulièrement important en termes écologiques. Il fait partie pour le lit de la Loire de deux sites classés Natura 2000.
- La varenne inondable à l'Est de Vallières. Cette partie de la varenne est à préserver de toute urbanisation. Cependant, de nombreuses constructions y sont édifiées allant de constructions à usage d'habitat, de locaux d'activités, à des éléments d'aménagement de parcs de propriétés. Le risque d'inondation y est qualifié de faible à fort (A1 à A3).
- Une partie du vallon des Guillets. Au Sud de l'avenue du Général De Gaulle, ce vallon est destiné à rester une zone naturelle, au Nord de l'avenue du Général De Gaulle, il sera aménagé ultérieurement avec une prédominance de nature. Au moment de l'élaboration du PLU le projet n'est pas suffisamment défini et à l'exception des terrains communaux, les terrains classés en zone naturelle au POS le restent au PLU.
- La zone de la Morandière. Cette zone n'est pas prévue pour être urbanisée à l'horizon du PLU. Elle constituera cependant, de par sa situation à l'Ouest de la ville, entre celle-ci et un lotissement excentré, un espace d'urbanisation intéressant à plus long terme. Il s'agit dans le PLU d'en conserver le caractère d'espace naturel non bâti.
- Enfin, il y a dans la zone naturelle des constructions, notamment les bâtiments des parcs qui ont été protégés.

La zone N est concernée par des risques de mouvements de terrain liés à la présence de coteaux.

La zone N est concernée par l'article L111-1-4 du Code l'urbanisme qui définit un recul par rapport à la RD952 et au périphérique.

La zone N est en partie incluse dans le périmètre du site classé patrimoine mondial de l'Unesco.

La zone N est en partie concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation des coteaux.

#### Les objectifs

- Préserver la qualité de l'environnement naturel, des sites riches en biodiversité et des paysages,
- Prendre en compte le risque d'inondation,
- Préserver le potentiel de développement à l'Ouest de l'espace urbain,
- La pérennité et le bon entretien des constructions insérées dans l'espace naturel.

#### Les secteurs :

Afin de prendre en compte les contraintes, en particulier liées au risque d'inondation, de certains territoires, des secteurs sont créés au sein de la zone naturelle.

- Le **secteur Ni** (aléas A4 au PPRI) correspond au lit de la Loire, au Sud de la levée,
- Le **secteur Nj** (aléas A1a, A2a et A3a et A1 au PPRI) correspond au lit inondable de la vallée de la Choisille,
- Le **secteur Nk** (aléas A1, A2 et A3 au PPRI) correspond à la varenne inondable à l'Est de Vallières où l'on trouve des occupations diverses.

Par ailleurs, des constructions diverses existent au sein de l'espace naturel. Pour permettre leur entretien et leur évolution limitée des secteurs spécifiques sont créés :

- Le **secteur Nh** correspond les constructions éparses dans l'espace naturel, Les objectifs étant l'arrêt de l'étalement urbain et de la consommation foncière, leur délimitation a été réalisée au plus près des constructions existantes, notamment lorsque les propriétés étaient étendues. Il ne s'agit que de permettre des annexes et des extensions limitées.
- Le **secteur Ny** correspond au forage d'eau potable de la Bourdonnière,

#### Synthèse des principales différences avec le POS :

*La majeure partie de la zone N était classée en ND. Y ont été rajoutés :*

- *certaines boisements un peu importants du plateau agricole auparavant classés en A,*
- *la zone de la Morandière anciennement classée en NA mais qui ne fait pas partie du projet de PLU tout en restant à plus long terme un espace de développement potentiel. C'est pourquoi elle n'est pas classée en A.*
- *la varenne à l'Est de Vallières qui a pratiquement perdu tout caractère agricole.*
- *le pied de coteau de Gannay qui était encore classé en NB et qui présente des risques avérés de mouvements de terrain. Il est classé en Nh.*
- *la mi-pente du coteau de la Chevalette afin de le préserver de l'urbanisation pour des raisons paysagères et de lecture du coteau.*

*Contrairement au POS, la zone naturelle est strictement préservée ce qui n'était pas le cas de la zone ND. Cela nécessite donc la création de secteurs afin de prendre en compte les occupations du sol qui y sont présentes.*

*L'objectif étant la préservation de l'environnement, la délimitation de ces secteurs a été faite au plus près des constructions. La plupart de ces secteurs constructibles étaient auparavant classés en ND ou en NC.*

**Tableau des superficies des zones**

Zones POS	Zones PLU	Superficies POS ha	Superficies PLU ha
	<b>UA</b>		<b>6,6</b>
	<b>UP</b>		<b>15,5</b>
	UPa		6,4
	UPi		0,9
	<b>UB</b>		<b>49,0</b>
	UBa		7,8
	UBb		5,2
	<b>UC</b>		<b>196,8</b>
	UCa		6,0
	UCb		54,0
	UCc		1,7
	<b>UD</b>		<b>228,0</b>
	UDa		22,4
	UDb		5,3
	<b>UV</b>		<b>80,3</b>
	UVa		10,0
	UVb		2,7
	UVc		13,4
	UVd		1,4
	UVe		34,7
	UVea		7,0
	UVi		4,5
	UVia		5,7
	UVib		1,0
	<b>UE</b>		<b>63,3</b>
	UEa		3,6
	UEb		4,0
	UEt		0,4
	<b>UX</b>		<b>48,6</b>
	UXa		12,6
	UXb		8,7
	UXc		10,4
	<b>UY</b>		<b>8,4</b>
	UYa		0,6
<b>Total zones U</b>	<b>Total zones U</b>	<b>550</b>	<b>696,5</b>
Zones NB	/	135	/
<b>Total zones NB</b>		<b>135</b>	<b>/</b>

Zones POS	Zones PLU	Superficies POS ha	Superficies PLU ha
1NA, 2NA et 3NA	<b>1AU</b> 1AUa 1AUb	72	<b>17,4</b> 12,5 4,9
<b>Total zones 1NA, 2NA et 3NA</b>	<b>Total zones 1AU</b>	<b>72</b>	<b>17,4</b>
	<b>AU</b> AUe AUh		<b>37,6</b> 1,1 36,5
	<b>AUX</b> AUXa AUXb		<b>55,2</b> 7,9 1,1
<b>Total zone NA</b>	<b>Total zone AU</b>	<b>113</b>	<b>92,8</b>
	<b>A</b> Aci Ad Ah Ahi Ai Ap Avi Ay Ayi		<b>1573,8</b> 0,3 4,4 99,0 8,8 134,7 220,7 2,3 0,9 1,9
<b>Total zones NC</b>	<b>Total zone A</b>	<b>1440</b>	<b>1573,8</b>
	<b>N</b> Nh Ni Nj Nk Ny		<b>793,2</b> 30,2 171,8 34,7 42,5 0,5
<b>Total zones ND</b>	<b>Total zones N</b>	<b>866</b>	<b>793,2</b>
<b>Total</b>		<b>3176*</b>	<b>3174*</b>
<b>EBC</b>		<b>330</b>	<b>359</b>

\* mesures informatiques légèrement différentes de la superficie communale source INSEE  
(3 183 ha)

## **5. L'exposé des motifs des règles applicables et des changements apportés par rapport au POS**

Les règles édictées dans le règlement du PLU visent à mettre en œuvre le PADD, en particulier dans sa volonté de structurer et hiérarchiser l'espace communal.

Les règles édictées pour la zone UY visent quant à elles à stabiliser le règlement d'une opération en cours de réalisation. C'est pourquoi elles ont été rédigées au plus près du POS en cours au moment de la délivrance du permis d'aménager.

### **5.1. La destination générale des sols**

**Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites**

**Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les articles 1 et 2 ont pour finalité de dire ce qui est soit interdit dans une zone, soit autorisé sous conditions.

Dans les zones urbaines « généralistes », UA (centre historique), UP (hameaux urbains), UB (centre élargi), UC (quartiers péricentraux), UD (ville jardin), UV (urbanisation des coteaux) et celles appelées à le devenir à court terme (1AU), dans lesquelles la règle est la diversité urbaine, le principe retenu est de lister à l'article 1 ce qui est interdit et à l'article 2 ce qui est soumis à conditions particulières. Les autres occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition de :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus.

Ceci afin de garantir la qualité de l'environnement et le bon fonctionnement de la zone.

Dans les zones spécialisées, UE (équipements), UX (sites d'activités économiques), UY (site d'activités des deux Croix) et dans celles qui sont préservées de l'urbanisation en raison de leur caractéristiques, A (zone agricole), N (zone naturelle) ou pour une urbanisation future (AU et AUX), seules sont autorisées les constructions et installations listées à l'article 2.

En règle générale les nouveaux pylônes pour antenne relais sont interdits afin de favoriser la mutualisation de ces équipements qui sont en nombre suffisant sur la commune. Une charte communale accompagnera cette volonté politique.

Sont aussi interdits sur l'ensemble du territoire, les parcs photovoltaïques pour limiter la consommation d'espace engendrée par ces vastes équipements.

À des fins de préservation de l'environnement et en particulier de la trame bleue, le comblement des mares, des zones humides et des fossés est interdit. C'est le cas en particulier de celles situées en zone A et N et classées avec leur végétation associée au titre de l'article L123-1-5 7°.

Les zones UA, UP, UB, UC, UD, UV et 1AU sont des zones "généralistes" ou destinées à le devenir à vocation résidentielle dominante mais où la diversité des fonctions urbaines est recherchée pour peu qu'elle soit compatible avec l'environnement tant urbain que paysager.

Les interdictions visent à la bonne tenue et à la qualité de l'environnement urbain (stationnement des caravanes, installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles, dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée) ou concernent des activités qui n'ont pas leur place dans les quartiers de par les nuisances qu'elles engendrent et le foncier qu'elles nécessitent (terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs, installations et constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole, installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine).

Une exception est faite pour un camping existant en zone UV.

Dans le but de développer la mixité sociale dans les espaces de développement de la commune, il est demandé une part de logements locatifs sociaux d'au moins 30% dans toute opération de plus de 7 logements dans les zones UB, UC et 1AU.

Afin de préserver le patrimoine bâti, la démolition des éléments bâtis protégés au titre de l'article L123-1-5 7° est encadrée.

La zone UE est destinée à organiser l'activité de grands équipements présents sur chacun des sites. C'est pourquoi, les occupations et utilisations du sol admises ne concernent que ces activités.

La zone UX est une zone destinée à accueillir des activités économiques diverses ainsi que les équipements qui leur sont nécessaires. Si les logements ne sont autorisés qu'intégrés dans le corps des bâtiments d'activités, c'est pour la bonne tenue de la zone et pour éviter la dérive qui consisterait à vendre ces logements indépendamment de l'activité exercée et de se retrouver avec des habitants en pleine zone d'activités.

La zone UY correspond à l'opération en cours des Deux-Croix à vocation d'activités économiques. Les occupations et utilisations du sol autorisées correspondent à celles qui l'étaient dans le POS afin de ne pas modifier les règles d'une opération en cours.

Les zones AU et AUX sont des zones destinées à être préservées pour un aménagement ultérieur. Elles ne sont donc pas constructibles. En revanche, il existe déjà des constructions dans la zone AUX et dans le secteur AUh. C'est pourquoi il est prévu que soient autorisées les évolutions limitées des constructions existantes.

La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. C'est pourquoi seules les occupations et utilisations du sol liées à l'agriculture y sont autorisées.

Cependant, l'agriculture périurbaine dépend beaucoup de la possibilité des exploitations de diversifier leurs activités. C'est pourquoi cette diversification est autorisée tant dans le secteur Ad qui concerne les exploitations isolées que dans le secteur Ah qui regroupe les constructions diverses implantées dans l'espace agricole.

La présence de ces constructions diverses nécessite de prévoir leur entretien et leur évolution modérée afin de ne pas compromettre l'activité agricole à leurs abords.

La présence d'équipements comme les stations d'épuration de Fondettes et de Saint-Roch, d'un camping et d'un projet d'aire d'accueil des gens du voyage ont nécessité de créer des secteurs spécifiques où ces occupations et utilisations du sol sont autorisées.

Enfin, les restrictions et les conditions édictées dans la zone inondable le sont pour prendre en compte les prescriptions du PPRI.

La zone N est une zone naturelle à protéger. C'est pourquoi elle est pratiquement inconstructible. Cependant, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière sont autorisées du fait de son caractère forestier important.

Il existe cependant des constructions et des installations implantées en zone naturelle. Des secteurs Nh et Ny ont été créés afin de permettre une évolution mesurée de ces implantations existantes.

Dans le secteur Nh, l'aménagement des caves à des fins patrimoniales ou touristiques à condition que toutes les précautions soient prises en termes de sécurité est autorisé afin de faire vivre ce patrimoine communal.

Des secteurs sont définis afin de prendre en compte les risques d'inondation identifiés au PPRI :

- Dans les zones inondables à préserver de toute urbanisation (Ni, Nj et Nk), les restrictions sont liées à l'application du PPRI et à la vocation de ces secteurs, espaces d'intérêt écologique ou espaces habités où cette occupation doit être contenue du fait des risques encourus.
- Les secteurs UPi et UVi, UVia et UVib sont des espaces urbanisés qui sont soumis à des risques d'inondation de faibles à fort (B1, B2 et B3) au PPRI. Les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées par le PPRI afin de limiter la population et les biens soumis au risque d'inondation.

De plus, dans l'attente de l'approbation de la révision en cours du PPRI, la commune peut être amenée à appliquer l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui stipule que : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Dans les zones soumises à des risques de mouvements de terrain liés à la présence de coteaux, il n'est pas possible en l'absence de PPR de mettre des règles spécifiques. Cependant, la connaissance d'un risque amène à interdire toute construction, installation ou travaux susceptible de porter atteinte à la sécurité des personnes ou des biens notamment au regard de la situation vis à vis des risques de mouvements de terrain.

#### Synthèse des principales différences avec le POS :

*L'ordre des articles 1 et 2 a été modifié en passant du POS au PLU. De plus, l'article 2 liste les occupations et utilisations du sol admises sous conditions et non plus comme l'article 1 du POS toutes celles qui sont admises.*

*Des obligations de construction de logements sociaux sont édictées dans les zones UB, UC et 1AU à des fins de mixité sociale.*

*Contrairement à la zone NC du POS, la zone agricole (A) est devenue une zone avec un objet unique : l'agriculture. La zone N est devenue inconstructible et donc plus protectrice de l'environnement que la zone ND. Par conséquent, des secteurs constructibles sont définis pour les constructions et installations existantes ou en projet et ayant un intérêt général. Ils sont plus précis dans leurs affectations.*

*Les activités forestières font maintenant partie de la zone N et non plus NC comme dans les POS.*

*La préservation des mares, des zones humides et des fossés a été ajoutée à des fins de protection de la trame verte et bleue.*

*Des éléments de patrimoine bâti ont été identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° et leur démolition est soumise à conditions. Il en est de même des mares et de la végétation qui leur est associée.*

*Les nouveaux pylônes pour antenne relais sont maintenant interdits dans les zones U et AU (à l'exception de la zone AUX) afin favoriser la mutualisation de ceux qui existent déjà. Sur tout le territoire les parcs photovoltaïques sont interdits pour des raisons de maîtrise de la consommation d'espace.*

## **5.2. Les conditions de desserte par les équipements**

**Article 3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**Article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Les conditions de desserte par les équipements concernent les voies et les réseaux.

L'article 3 régleme nte les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les prescriptions qui sont édictées à cet article ont pour finalité le bon fonctionnement de la circulation dans la commune et la sécurité des usagers tant des voies que des accès.

En particulier, dans les zones AU et 1AU, toute construction doit être desservie par une voie à l'exclusion de tout droit de passage car il s'agit d'organiser l'aménagement cohérent de nouveaux quartiers.

Dans la zone UD les voies en impasse sont interdites afin de limiter l'urbanisation par "poches" étanches.

Dans les zones UX et UY, une largeur minimale d'emprise de 9 mètres est demandée afin d'assurer un bon fonctionnement de la desserte dans le cadre d'une zone d'activités où circulent des poids lourds.

Synthèse des principales différences avec le POS :  
*Les voies en impasse sont interdites dans la zone UD.*

*Suppression des largeurs minimales (à l'exception des zones à vocation d'accueil d'activités économiques) des voies pour une meilleure hiérarchisation des voies, une meilleure adaptation aux quartiers desservis et une économie de foncier. Dans le même état d'esprit cette largeur minimale demandée est inférieure en UX par rapport à l'ancienne zone UC.*

L'article 4 régleme nte les conditions de desserte des terrains par les réseaux divers

Les règles concernant l'adduction d'eau potable et l'assainissement ont pour objet d'une part la sécurité sanitaire des habitants et d'autre part la préservation de l'environnement et en particulier de la trame bleue.

C'est notamment le cas de l'obligation de se raccorder au réseau public d'eau potable pour toute construction ou installation qui le requiert.

Dans les zones N et A, l'adduction n'étant pas réalisée partout, seules les constructions à usage d'habitation sont systématiquement obligées d'être raccordées au réseau public d'eau potable.

Pour des raisons techniques de bon fonctionnement, l'urbanisation du secteur 1AUB nécessite que le réseau interne de la zone soit réalisé par un piquage d'une antenne sur le réseau existant en périphérie.

Les règles de raccordement aux réseaux d'eaux usées et d'eau pluviales sont ajustées aux prescriptions des zonages d'assainissement correspondants.

Les prescriptions issues du zonage d'assainissement des eaux pluviales ont nécessité la création d'un très grand nombre de secteurs au sein des différentes zones entraînant des contraintes spécifiques.

De plus, dans la zone UD et dans certains secteurs de la zone UV, les coefficients d'imperméabilisation maximaux ont aussi pour origine la volonté des ne pas densifier ces espaces et de préserver, voire renforcer leur caractère verdoyant. Les coefficients d'imperméabilisation ainsi définis sont plus stricts que ceux du zonage d'assainissement.

Les eaux résiduaires d'activités doivent être préépurées. De plus, dans la zone UX, les eaux de ruissellement des parkings d'une certaine importance doivent faire l'objet d'un traitement afin de limiter la pollution des eaux de pluies reçues par les cours d'eau.

Le développement des piscines nécessite la prise en compte des effluents qui en résultent. C'est pourquoi des règles les concernant sont édictées.

Des préoccupations de qualité de l'environnement et des paysages conduisent à l'obligation de l'enfouissement des réseaux.

Le développement des communications numériques et la volonté d'assurer un bon niveau de service aux habitants amène à prévoir dans les zones urbaines une desserte future lorsque celle-ci n'existe pas encore.

Synthèse des principales différences avec le POS :

*Les prescriptions concernant la collecte des eaux usées et des eaux pluviales ont été adaptées avec les zonages correspondants.*

*Face au développement des piscines, des prescriptions spécifiques les concernant sont édictées.*

*Devant la montée en puissance des communications électroniques, il est demandé d'en prévoir la desserte dans toute opération d'aménagement.*

## 5.3. Les règles d'implantation

**Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Article 7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les règles d'implantation déterminent le positionnement des constructions et des installations sur le terrain vis à vis des voies et espaces "publics", vis-à-vis des terrains voisins et vis-à-vis des autres constructions sur le même terrain.

Elles ont une finalité urbanistique et contribuent à modeler la forme urbaine et son image à partir de l'espace public.

Les règles de recul par rapport aux limites séparatives visent aussi à gérer, autant que faire se peut, les relations de voisinage.

L'article 8 gère les conditions sanitaires et de sécurité sur le terrain qui sont à apprécier au cas par cas en fonction du projet et de son contexte. C'est pourquoi il n'est pas fixé de normes chiffrées.

Des règles de recul spécifiques sont édictées pour les abris de jardin car ce sont des constructions de taille et de volume limités ce qui leur permet d'être implantés plus proches des limites séparatives.

Des règles de recul plus souples sont édictées pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics afin de prendre en compte leurs spécificités techniques.

La règle de recul par rapport aux voies de circulation douces se rapproche de celle des limites séparatives. En effet, leur voisinage s'apparente plus à celle-ci qu'à une voie avec ses nuisances et ses exigences de desserte et de circulation.

Des reculs plus importants sont demandés le long des voies à grande circulation, RD952 et périphérique par l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme.

Selon les zones les règles de recul peuvent avoir aussi des justifications plus spécifiques, notamment :

Dans les zones UA et UP, les règles d'implantation visent en particulier à préserver, voire renforcer la forme urbaine traditionnelle existante.

C'est pourquoi notamment :

- l'implantation initiale doit être conservée en cas de reconstruction rue Eugène Goüin.
- un alignement perpendiculaire à la voie principale est demandé en zone UP.

Dans la zone UB qui constitue le centre-ville élargi, les règles visent à la constitution de façades urbaines de centre-ville.

Dans la zone UC des règles souples visent à favoriser l'évolution de ces quartiers péricentraux en adaptant les constructions au mieux à chaque situation et à leur environnement proche.

Dans la zone UD (la ville jardin) afin de lutter contre la ville "étanche" et la multiplication des drapeaux qui entraîne une consommation de foncier considérable pour les accès, une marge de recul par rapport aux voies est définie. Elle permet de limiter la construction de maisons en second rang et de tenir compte de la forme urbaine qui s'est constituée au fil des années avec le maintien d'un recul minimal. Le traitement végétalisé du recul par rapport à la voie participe à l'ambiance de la ville jardin.

Dans la zone UV, les reculs demandés sont adaptés à la situation des différents secteurs des coteaux.

Dans la zone UX, les règles de recul répondent aussi à des préoccupations de sécurité et de protection de l'environnement naturel dans les secteurs UXa et UXb.

Dans la zone agricole (A) et dans la zone naturelle (N), un recul minimal par rapport aux limites séparatives est demandé pour des raisons de cohabitation notamment entre des constructions à vocations résidentielles et des espaces, constructions ou installations à vocation agricoles ou forestières. Cependant, la forme parfois compacte de l'organisation des constructions dans les hameaux qui constitue leur caractère spécifique nécessite la possibilité de s'adosser à une construction existante.

En termes de recul par rapport aux voies, un recul minimal de 5 mètres est demandé dans la zone agricole. Ce recul doit permettre d'assurer la sécurité sur les voies empruntées par les poids lourds et les engins agricoles ou forestiers. Ce recul est plus petit dans les hameaux pour prendre en compte leur structure bâtie.

Synthèse des principales différences avec le POS :

*Les règles de recul ont été définies en fonction des projets pour chaque zone. Elles sont donc différentes d'une zone à l'autre et par là même différentes bien souvent de celles du POS. De plus la spécificité de certaines voies ou de certaines constructions a amené à leur appliquer des règles adaptées.*

*En particulier les reculs ont été ramenés de 10 mètres à 5 mètres dans l'espace agricole ou naturel afin de concilier d'une part une moindre consommation d'espace et d'autre part d'assurer la sécurité sur les voies.*

*En particulier :*

- La notion de marge de profondeur a été supprimée dans l'expression de la règle de recul par rapport limites séparatives dans les zones urbaines.*
- La spécificité des voies de circulations douces a été prise en compte avec des recul spécifiques.*
- L'implantation des abris de jardin fait l'objet de règles spécifiques prenant en compte le caractère léger et peu volumineux de ce type de constructions.*
- Des règles même très souples ont été édictées pour les petits équipements publics.*
- Il a été ajouté des règles de prise en compte de la sécurité et de la salubrité dans l'implantation des constructions.*
- Le caractère particulier des hameaux dans l'espace agricole ou naturel a été pris en compte dans les règles de recul afin de favoriser la compacité de l'implantation des constructions.*
- L'ouverture du périphérique, classé voie à grande circulation, a amené à lui appliquer les règles de recul édictées à l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme.*

## **5.4. Les règles de volumétrie et de densité**

**Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles**

**Article 9 : emprise au sol des constructions**

**Article 10 : hauteur maximale des constructions**

**Article 14 : coefficient d'occupation des sols**

La superficie minimale des terrains constructibles, l'emprise au sol maximale, la hauteur maximale des constructions et le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) encadrent la volumétrie et la densité des espaces construits.

Il a été choisi de réglementer la forme bâtie plutôt que de définir un droit à construire afin d'insister sur l'insertion des constructions dans leur environnement. C'est pourquoi, il n'est pas fixé de COS (article 14) et que sont réglementées l'emprise au sol et la hauteur des constructions (articles 9 et 10).

La superficie minimale des terrains constructibles (article 5) est limitée par le code de l'urbanisme pour répondre à "des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée".

Le secteur UDa (Barbarie), n'étant pas desservi par le réseau collectif des eaux usées et son caractère verdoyant devant être préservé pour des raisons paysagères, une superficie minimale des terrains constructibles de 2.000 m<sup>2</sup> est demandée.

Les secteurs UVa et UVc qui concernent l'urbanisation en tête de plateau qu'il n'est pas souhaitable de densifier et où la présence de jardins est importante en termes de paysage ont de ce fait une taille minimale des terrains constructibles imposée (800 m<sup>2</sup> en UVa plus urbain et 2.000 m<sup>2</sup> en UVc).

L'emprise au sol des constructions (article 9) permet de limiter la superficie bâtie des terrains.

Une emprise au sol maximale est définie pour tous les espaces urbains de la commune

Des emprises au sol plus faibles sont demandées dans les quartiers excentrés (UD et UV) afin de conforter leur caractère de ville jardin ou de limiter la densification du rebord de plateau. Limiter l'emprise au sol permet par ailleurs de renforcer la présence des jardins qui participent fortement au caractère de ces espaces.

La prise en compte du PPRI a pour conséquence la définition d'emprises au sol spécifiques par niveaux d'aléa dans les secteurs UPi et UVi.

Dans les secteurs constructibles de l'espace agricole ou naturel, la limitation de l'emprise au sol répond à la volonté de protéger ces espaces en limitant le mitage et l'étalement urbain. Cette préoccupation recoupe les contraintes du PPRI dans les zones inondables.

Dans ces secteurs constructibles, en zone A, les constructions et installations à vocation agricoles sont autorisées mais limitées car ce sont des secteurs de cohabitation avec des constructions à usage résidentielles déjà présentes.

La hauteur maximale des constructions (article 10)

Les règles de hauteurs sont dégressives du centre-ville élargi à la ville jardin afin de marquer les différents caractères des quartiers.

En ce qui concerne le coteau et l'espace naturel ou agricole, la limitation des hauteurs vise à préserver le paysage dans lequel les constructions s'inscrivent.

Dans les zones UBi et UPi, les hauteurs respectives de R+1+C et R+C permettent de respecter les prescriptions du PPRI.

Synthèse des principales différences avec le POS :

*La suppression de la taille minimale des terrains conformément au code de l'urbanisme et avec l'objectif d'une urbanisation moins consommatrice d'espace et d'une diversité de typologie de maisons à l'exception de quelques secteurs urbanisés non desservis par le réseau d'assainissement collectifs des eaux usées.*

*Des règles d'emprises au sol sont définies dans les zones urbaines afin d'inciter à l'accompagnement du renforcement du tissu urbain par des espaces verts et de jardin et pour prendre en considération les contraintes importantes en termes d'écoulement des eaux de pluie.*

*Dans la zone UD, les règles d'emprise au sol plus faibles que dans le POS pour mettre en œuvre la ville jardin.*

*Les hauteurs sont exprimées en niveaux et non en mètres pour les constructions à usage d'habitat ce qui permet une souplesse d'adaptation pour les projets. Elles sont différentes selon les zones.*

## 5.5. Les règles de stationnement

### Article 12 : obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Afin que l'espace public soit accessible à tout le monde et notamment aux personnes à mobilité réduite, le stationnement doit être prévu sur les terrains privés en fonction des besoins. Le stationnement sur la voie publique est réservé au stationnement temporaire.

En ce sens un nombre minimal de places de stationnement est demandé :

- 1 place par logement de moins de 2 pièces
- 2 places par logement de 2 pièces et plus.

Afin de faciliter l'usage du vélo comme moyen de déplacement alternatif à la voiture des espaces de stationnement sécurisés des vélos sont systématiquement demandés.

#### Synthèse des principales différences avec le POS :

*Les règles de stationnement ont été simplifiées. En particulier, il n'y a plus de norme chiffrée pour les constructions autres que celles à vocation d'habitat afin de pouvoir adapter au mieux des besoins, les stationnements à aménager.*

*Pour favoriser l'usage du vélo, il est maintenant demandé d'en prévoir le stationnement.*

## 5.6. Les règles qualitatives

### Article 11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### Article 13 : obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

L'article 11 régleme l'aspect extérieur des constructions. Les règles qui y sont définies ont pour objectif d'inscrire les nouvelles constructions dans leur environnement de manière à ce qu'elles tiennent compte du site dans lequel elles sont édifiées et de leur voisinage.

C'est pourquoi notamment, l'adaptation au sol existant des constructions et la prise en compte des pentes est si importante.

C'est pourquoi aussi il est fait référence à l'ambiance chromatique de la rue dans laquelle elles sont construites.

Elles ont aussi pour objet d'assurer un aspect qualitatif et pour cela des règles d'insertion des différents équipements telles que les antennes ou les coffrets sont précisées.

Les clôtures quant à elles participent à l'espace qu'elles bordent. Des règles différenciées selon les situations sont donc édictées afin de participer à la qualification des quartiers ou de l'espace rural dans ses différentes composantes.

Si l'insertion est particulièrement importante et en particulier dans les espaces patrimoniaux (UA et UP), elle ne doit pas empêcher notamment dans le centre-ville élargi (UB) l'ouverture à des innovations architecturales plus importantes.

Les équipements ont au-delà du service rendu une fonction de signal dans la ville. C'est pourquoi, une grande latitude d'aspect leur est octroyée.

Par ailleurs, les préoccupations environnementales ainsi que la gestion des eaux pluviales qui est cruciale à Fondettes ont amené à demander la végétalisation des toitures-terrasses.

Mais dans tous les cas le respect de l'architecture traditionnelle est exigé afin de contribuer à la mise en valeur du patrimoine.

L'article 13 régleme les espaces libres autour des constructions. Il vise à une bonne tenue des jardins et des espaces non construits.

Le parc du lycée agricole est classé au titre de l'article L123-1-5 7° et doit par conséquent être préservé. N'y sont autorisés que les petits aménagements nécessaires au fonctionnement du lycée et à sa mise en valeur.

Pour ces deux articles plus spécifiquement encore, les règles édictées pour la zone UY ont pour objectif de ne pas modifier les prescriptions d'une opération en cours.

Synthèse des principales différences avec le POS :

*L'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions a été un peu simplifié afin de mettre l'accent sur l'intégration des constructions et de permettre, en gardant cette notion d'intégration, la possibilité d'une architecture plus innovante et cela en particulier dans la zone UB (le centre-ville élargi).*

*Les normes de plantations ont été supprimées à l'exception de la zone UD (ville jardin).*

## **6. Les autres éléments du plan de zonage et les changements apportés par rapport au POS**

Le PLU offre un certain nombre d'outils complémentaires qui permettent de renforcer la mise en place du projet.

### **6.1. Périmètre de mixité sociale (L123-1-5 16°)**

La commune de Fondettes, avec 9,5% de logements locatifs sociaux en 2011, est encore loin de répondre à ses obligations en la matière. C'est pourquoi, la municipalité a décidé de mettre en œuvre l'article L123-1-5 16° pour accélérer la construction de logements financièrement abordables sur le territoire communal.

Le PLU permet d'instituer des conditions de mixité des opérations de logements dans certains secteurs de la commune.

L'article L123-1-5 16° permet de définir des catégories de logements. Le mot catégorie s'entend au regard du financement mobilisé. L'objectif à poursuivre est la mixité sociale.

Ces conditions s'appliquent à chaque programme de logements. Elles ne s'appliquent pas si le propriétaire fait un autre usage de son terrain (rien, activités, bureaux ...).

La commune a décidé d'utiliser cette capacité afin de diversifier son parc de logement vers des logements locatifs plus accessibles financièrement afin de se doter des moyens de se rapprocher de ses obligations en termes de parc de logement locatif social.

#### **► Les espaces retenus**

Le centre-ville élargi (UB) et les quartiers péricentraux (UC) sont concernés au premier chef car ce sont les secteurs de renouvellement urbain par excellence.

Les zones d'urbanisation future ouvertes à l'urbanisation le sont tout autant car ce sont les quartiers de la ville future.

*Sont ainsi couverts les espaces de la commune qui accueilleront le développement démographique dans les 10 à 15 prochaines années.*

En revanche,

- ne sont pas concernées les zones urbaines des coteaux (UV). En effet, ce sont des espaces où la constructibilité est très limitée du fait de leur caractère patrimonial et de leur situation excentrée.

- ne sont pas concernés les zones à caractère patrimonial du centre historique et des hameaux urbains pour lesquels l'important est la préservation d'une certaine forme urbaine et non un renouvellement ou une densification.

- n'est pas concernée non plus la ville jardin (UD) qui n'est pas appelée à évoluer beaucoup et n'accueillera que peu d'opérations de quelque importance.

### ► Le taux de logements locatifs sociaux retenu

Le PLH en cours a donné pour objectif à la commune de Fondettes de réaliser au moins 30% de sa construction de logements en locatifs sociaux. C'est ce taux qui a été retenu dans le périmètre de mixité sociale en sachant que c'est un taux minimal et qu'il n'empêche nullement de réaliser d'autres opérations de logements sociaux si cela s'avère pertinent.

Il est demandé que ces logements locatifs sociaux soient du type PLUS ou PLAI afin de créer un parc de logements réellement accessible à ceux qui en ont le plus besoin.

Afin de ne pas descendre au-dessous du seuil de 2 logements locatifs sociaux par opération la taille minimale retenue pour les opérations concernées est de 7 logements.

Différence avec le POS : cet outil n'existait pas.

## 6.2. Les emplacements réservés (L123-1-5 8°) et périmètres de localisation de projets et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts à créer ou à modifier (L123-2 c)

Le PLU a instauré 48 emplacements réservés et 3 périmètres de localisation de projet.

Ces "servitudes" répondent principalement à deux grands enjeux très présents sur le territoire communal :

### ► Le maillage viaire du territoire.

En effet, le diagnostic a montré à quel point les possibilités de se déplacer à Fondettes étaient entravées par une organisation urbaine créatrice d'enclavement ce qui a pour conséquence des rallongements conséquents des distances dans une commune dont le territoire urbain est déjà très étendu.

C'est pourquoi la majeure partie des emplacements réservés ont pour objet la création ou l'amélioration de voirie (16 emplacements réservés mais aussi la création de nombreux cheminements pour les circulations douces (17 emplacements réservés et 3 périmètres de localisation).

Les principaux objectifs de la création de ces cheminements et voies sont :

- le désenclavement des quartiers Ouest vers l'école Françoise Dolto puis vers le centre-ville.
- l'aménagement du Vallon des Guillets comme lieu de mise en relation des différents espaces et quartiers de la ville,
- le prolongement de la rue Rabelais vers le Grand Ormeau, condition sine qua non de sa participation au centre-ville élargi. Le prolongement par un mail ouvert aux circulations douces de cette future voie apaisée porteuse de nombreuses aménités mettra le Grand Ormeau, ses espaces publics, équipements et logements en perspective et en relation directe avec le centre-ville élargi.

La mise en relation des différentes entités de la ville est aussi visuelle. C'est dans ce sens qu'est instauré un emplacement réservé pour l'aménagement d'un espace public en belvédère sur la vallée de la Loire.

## ► La gestion des eaux pluviales

Parallèlement à la révision de son POS en PLU, la commune de Fondettes a fait réaliser un zonage d'assainissement des eaux pluviales. Ce dernier a mis en évidence la fragilité du territoire en ce domaine. Outre des contraintes qui s'imposent aux pétitionnaires, il a recommandé la réalisation ou l'entretien de nombreux ouvrages. 11 emplacements réservés concernent des bassins de rétention, des fossés ou des chemins d'accès à ceux-ci.

Les autres emplacements réservés concernent des équipements (extension de la mairie, d'un équipement scolaire) et la création d'un espace public en belvédère sur la Loire.

### Différences avec le POS :

*Il y avait 13 emplacements réservés dans le POS avant la présente révision.*

- 4 ont été abandonnés car les travaux ont été réalisés (n°2, 4, 14 et 16)
- 2 ont été abandonnés car pas retenus dans le zonage d'assainissement (n° 6 et 9)
- 1 a été abandonné car classé en 1AUa aux Grands Champs (n°10)
- 3 ont été modifiés (n°3, 5 et 8)
- 3 ont été maintenus à l'identique (n°7, 11 et 12)

## 6.3. Le patrimoine à protéger (L123-1-5 7°)

Le PLU permet d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Cette possibilité a été utilisée dans le PLU de Fondettes pour des éléments naturels et pour des éléments bâtis.

### ► Les mares et la végétation qui leur est associée

Du fait de la nature des sols, les mares, fossés et autres dispositifs naturels ou non de retenue des eaux de ruissellement sont primordiaux sur le territoire de Fondettes.

Systématiquement, l'article 1 interdit le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).

Cependant, un recensement des mares et étangs a été réalisé dans les zones naturelles et agricoles. Si la mare constitue en soi un moyen de gestion des eaux de ruissellement elle est aussi avec sa végétation, un lieu privilégié de biodiversité. C'est pourquoi les mares ainsi recensées ont été protégées au titre de l'article L123-1-5 7°. L'article 1 du règlement précise que le comblement des mares et étangs protégées au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme est interdit et la végétation associée protégée. Elle ne doit pas être défrichée

### ► Le parc du lycée agricole

La propriété du lycée agricole a été classée en UE, zone d'équipement. Une grande partie de cette propriété est constituée d'un parc boisé ou arboré selon les endroits. Afin de préserver sa végétation tout en permettant des aménagements limités pour le bon déroulement des activités du lycée ce parc a été protégé au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

L'article 13 du règlement précise que le parc du lycée agricole est classé au titre de l'article L123-1-5 7° et doit être préservé. N'y sont autorisés que les petits aménagements nécessaires au fonctionnement du lycée et à sa mise en valeur.

### ► Vallières (P4)

Vallières est le second pôle traditionnel de la commune. C'est un ancien village de marinières et de pêcheurs groupé autour de son logis seigneurial.

Il en reste aujourd'hui, la grange aux dîmes, quelques éléments de l'ancienne propriété seigneuriale et les traces d'un ancien village de "longères".

Le PLU a créé une zone spéciale UP pour prendre en compte, préserver, voire renforcer les caractéristiques de ce hameau aujourd'hui inclus dans une urbanisation plus récente.

Cependant, le cœur du hameau autour de la grange aux dîmes et des restes de l'ancien prieuré mérite une attention encore plus grande.

C'est pourquoi il est protégé au titre de l'article L123-1-5 7° et que la démolition des bâtiments inclus dans ce secteur est encadrée à l'article 2 du règlement : La démolition des éléments bâtis protégés au titre de l'article L123-1-5 7° est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain, préexistant.

L'article 11 rappelle cette protection afin d'encadrer les travaux qui pourraient être entrepris sur ces bâtiments.



### ► Des constructions marquantes sur le linéaire de l'avenue du Général De Gaulle

L'identification des séquences de l'avenue du Général De Gaulle est un des éléments structurants du projet urbain. L'identification du Chaussé, du vallon des Guillets, la hiérarchisation des zones urbaines, le centre-ville élargi et le centre historique participent à la création d'identités repérables.

Pour compléter cette structuration de l'espace, 3 éléments bâtis ont été repérés et protégés au titre de l'article L123-1-5 7° :

- une série de 5 bâtiments en pignons d'anciens bâtiments ruraux face à l'opération de Deux Croix. (P3)
- la ferme de la Perrée (P2)
- la plus ancienne maison du "bourg" de Fondettes (P1).

La démolition de ces constructions est encadrée à l'article 2 du règlement : la démolition des éléments bâtis protégés au titre de l'article L123-1-5 7° est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain, préexistant.

L'article 11 rappelle cette protection afin d'encadrer les travaux qui pourraient être entrepris sur ces bâtiments.



Différences avec le POS :

*Cet outil n'était pas mis en œuvre dans le POS.*

*Les mares et les éléments de patrimoine bâtis n'avaient pas de protection particulière.*

*Le Parc du lycée agricole était classé en zone ND et certains éléments des boisements étaient classés en EBC.*

## 6.4. Les espaces boisés classés (L130-1)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) représentent une superficie de 359 ha.

Plusieurs réglementations, hors du PLU, ont pour objectifs de permettre un bon développement de l'activité sylvicole et d'assurer la pérennité des espaces boisés pour leur intérêt sylvicole et paysager (Plan Simple de Gestion, arrêté préfectoral de lutte contre l'incendie, arrêté préfectoral fixant à 0,5 ha le seuil à partir duquel tout défrichement est soumis à autorisation administrative).

Cependant, aucune de ces mesures n'a la force de protection du classement des bois en espaces boisés classés (EBC). Celui-ci constitue une protection complémentaire qui interdit le défrichement et proscrit sur les espaces concernés tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement mais ce classement n'entrave nullement l'exploitation forestière.

D'autre part, il convient de préciser que les espaces soumis à un plan simple de gestion échappent à l'obligation de déclaration préalable pour les coupes et abattages d'arbres. En revanche, en cas de suppression du plan simple de gestion, la protection édictée par le PLU à travers les EBC demeure.

En ce qui concerne la valeur écologique des boisements, celle-ci est très importante. Comme le précisent les études sur la trame verte et bleue du SCoT, les milieux forestiers constituent, avec les milieux humides et les milieux secs ouverts (prairies, pâtures, espaces en herbes, friches) l'un des trois milieux agronaturels porteurs de biodiversité.

Sur Fondettes, le plateau Nord présente une mosaïque agronaturelle complexe dont les boisements constituent l'un des éléments majeurs. Au SCoT, ce secteur de la commune est considéré comme un noyau de biodiversité qui représente une continuité écologique importante où les espèces faunistiques et floristiques transitent et se diffusent bien au-delà du territoire communal.

Les boisements participent donc pleinement à la trame verte et bleue comme composants majeurs des noyaux de biodiversité que sont le Nord de la commune et la vallée de la Choisille. Ils sont aussi des éléments ponctuels indispensables comme support des corridors écologiques à travers les espaces agricoles.

C'est pourquoi les grands boisements et aussi les principaux bosquets et haies sont classés en EBC.

En ce qui concerne le Prieuré de Lavaray et ses abords, l'ensemble des bois sont classés en EBC, y compris celui qui fait l'objet d'un plan simple de gestion, pour leur caractère patrimonial.

### Différences avec le POS :

*Les espaces boisés classés ont été mis à jour entre le POS et le PLU. Ce qui a entraîné une augmentation de leur superficie de 330 ha dans le POS à 359 ha dans le PLU.*

*Cette mise à jour a permis de rectifier certains EBC :*

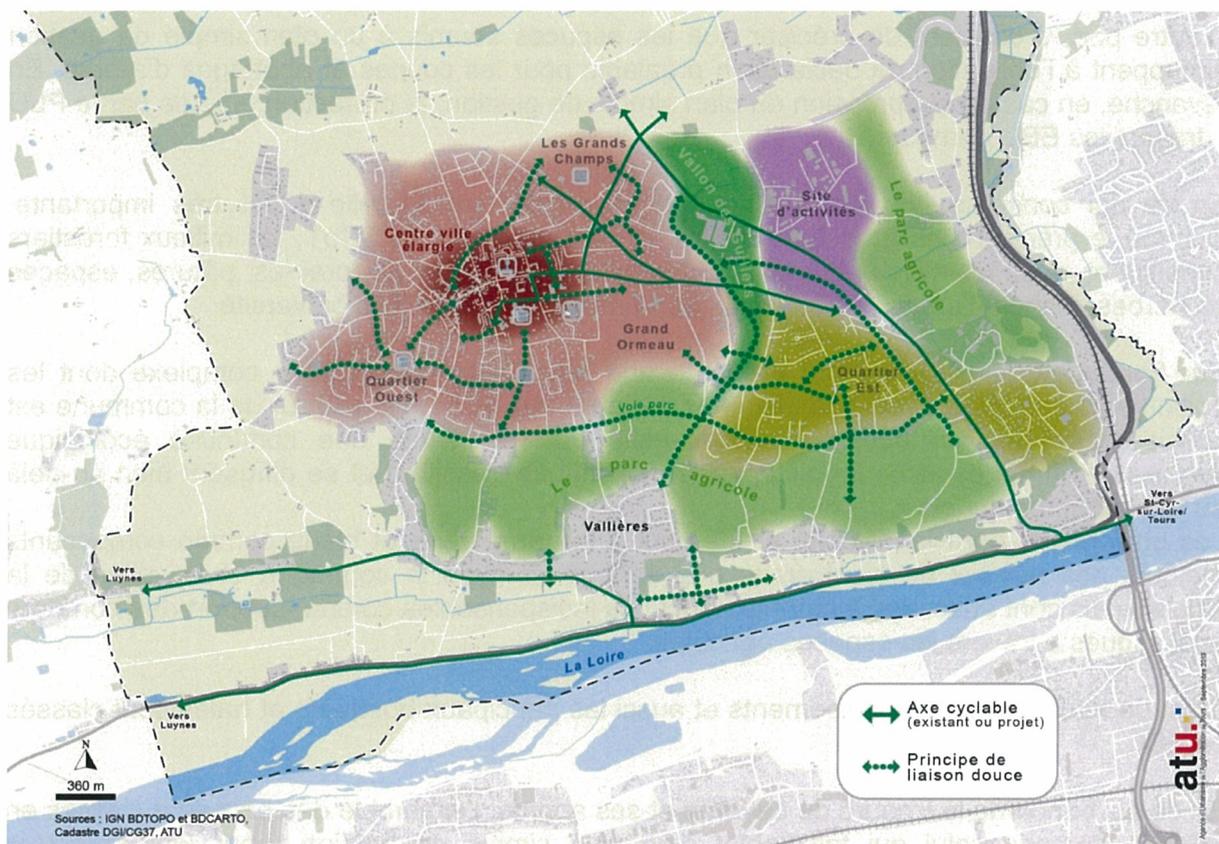
- suppression du classement de quelques peupleraies,*
- boisements inexistantes,*
- délimitations plus précises grâce aux nouveaux outils de connaissance.*

Les principaux déclassements ont concernés :

- le parc du lycée agricole qui est maintenant protégé au titre de l'article L123-1-5 7°
- De vieilles peupleraies dans l'emprise de l'Espace Naturel Sensible de la vallée de la Choisille qui vont faire l'objet d'une reconstitution de prairies naturelles et des roselières plus intéressantes du point de vue écologique et ouvrir des perspectives paysagères de coteau à coteau. Ces aménagements s'inscrivent dans le cadre de la mise en œuvre du plan de gestion de l'espace naturel sensible de la vallée de la Choisille.

En revanche, un certain nombre de haies ou de petits bosquets sur le plateau agricole ont été classés en EBC du fait de leur participation à la continuité de la trame verte et bleue.

### Schéma d'ensemble de la mise en réseau des liaisons douces



## **6.5. Marge de recul des constructions le long des voies de transit en dehors des espaces urbanisés (L111-1-4)**

L'article L111-1-4 relatif à la qualité de l'urbanisation aux abords des grands axes routiers est applicable de part et d'autre des routes départementales.

À Fondettes cela concerne :

- la RD952 dans ses parties non urbanisées
- la RD37 (boulevard périphérique) sur l'ensemble de son parcours dans la commune.

Le règlement reprend les reculs imposés aux articles 6 des zones concernées et les fuseaux ainsi délimités sont portés sur le plan de zonage.

Différences avec le POS :

*Ces règles ont été incluses dans le document du PLU.*

## **6.6. Périmètre concerné par le classement au patrimoine mondial de l'Unesco**

À titre d'information et pour sensibiliser les pétitionnaires et opérateurs à l'importance de la qualité de leur projet, le périmètre concerné par le classement au patrimoine mondial de l'Unesco, cette information est portée sur le plan de zonage et dans les caractères de zones de zones concernées.

Différences avec le POS :

*Cette information n'avait pas lieu d'être dans le POS.*



## **III. Étude d'incidences sur le site Natura 2000**

Cette note d'incidence répond au décret du 19 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000.

La préservation des sites Natura 2000 dans les documents d'urbanisme est justifiée en droit :

- par l'obligation générale de préservation des écosystèmes (article L.121-1 du Code de l'urbanisme, article L.122-1 du Code de l'environnement),
- par le principe de précaution au regard de l'obligation, posée par les directives européennes, de maintenir les sites Natura 2000 dans un état de conservation favorable, en prévenant toute atteinte significative à leur intégrité,
- par l'application de la procédure d'évaluation environnementale prévue aux articles L.121-10 et suivants, et R.121-14 et suivants du code de l'urbanisme, lorsqu'il existe un site NATURA 2000 sur le territoire communal.

La procédure d'évaluation doit être respectée pour les PLU lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter un site Natura 2000 (article R.121-14 du code de l'urbanisme). Elle a pour but d'anticiper les incidences des projets qui découleraient des zones à urbaniser et des aménagements prévus sur les sites Natura 2000 ou à proximité. Il s'agit d'éviter d'éventuels projets qui s'avèreraient difficilement réalisables compte tenu de l'enjeu de protection des habitats et espèces identifiées.

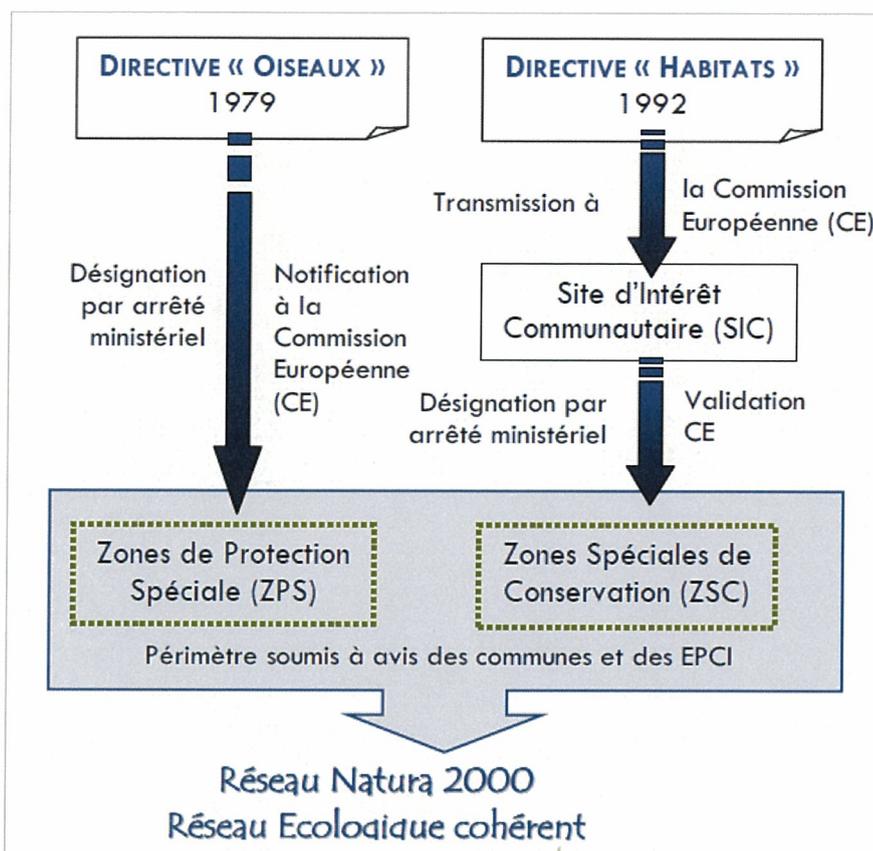
Pour un PLU soumis à évaluation sur le seul critère Natura 2000 (ce qui est le cas du PLU de Fondettes), les prescriptions spécifiques liées à cette procédure seront donc ciblées sur l'enjeu de préservation de la biodiversité et du patrimoine naturel.

## **1. Situation de la commune par rapport au site Natura 2000**

Le réseau Natura 2000 est un réseau européen de sites naturels protégés. Il a pour objectifs de préserver la diversité biologique et de maintenir les espèces et les habitats d'intérêt communautaire dans un bon état de conservation. Il est composé :

- des Zones de Protection Spéciale (ZPS) : sites relevant de la directive 79-409/CEE, dite directive "oiseaux",
- des zones spéciales de Conservation (ZSC) : sites relevant de la directive 92-43/CEE, dite directive "habitats".

Une extension de ces sites est projetée sur la commune de Fondettes.



Fondettes est concernée par deux sites Natura 2000 dont les périmètres se superposent et se concentrent dans la vallée de la Loire, au Sud de la commune :

- une Zone de Protection Spéciale (FR2410012) dénommée Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire,
- un Site d'Intérêt Communautaire (FR2400548) "La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes".

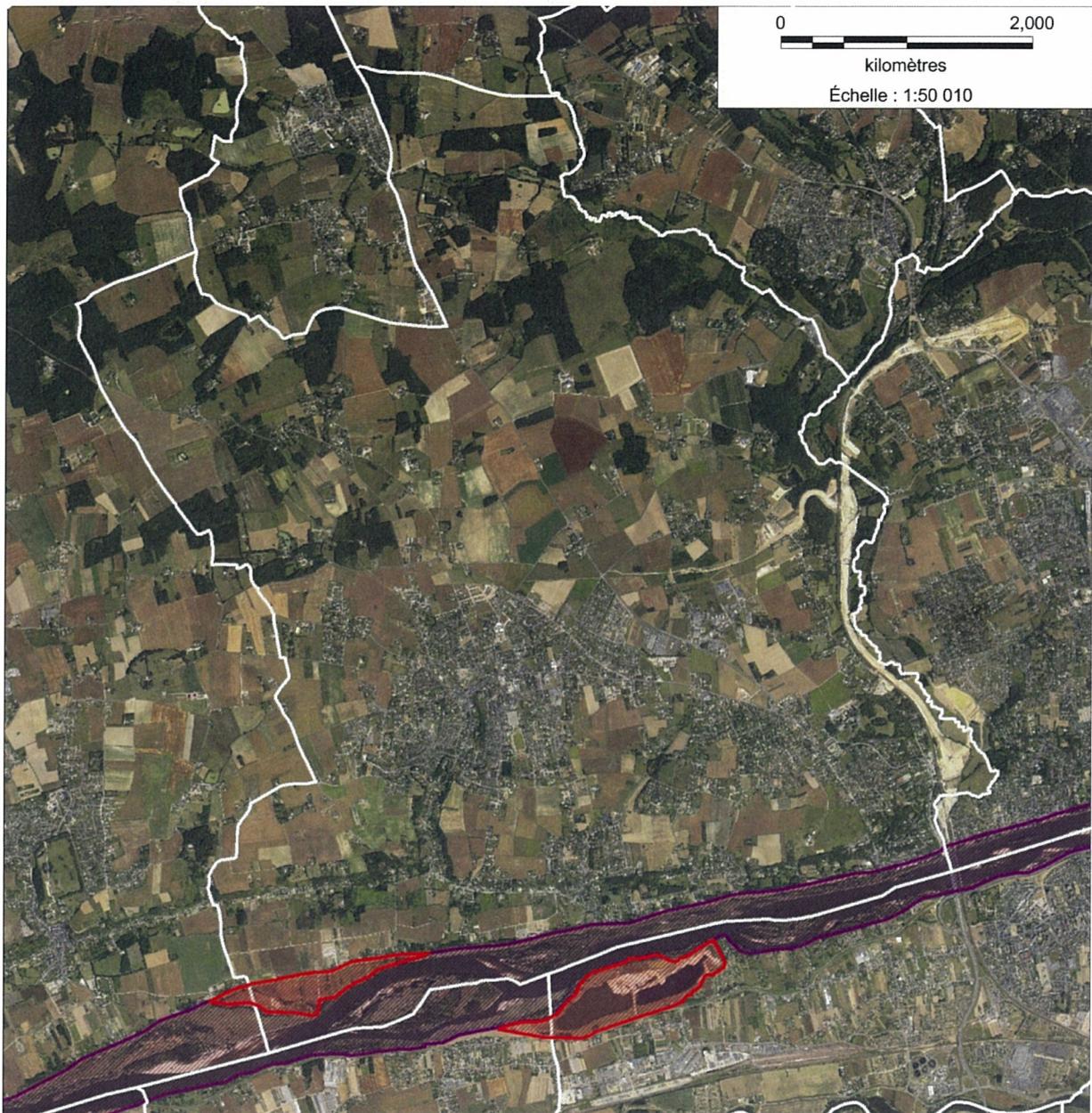
Ces deux zones ne concernent sur le territoire de la commune que le lit de la Loire, les îles et un petit espace de prairie à l'extrême Ouest. Ils sont classés en zone inondable à préserver de toute urbanisation en aléas très fort A4 au PPRI du Val de Tours-val de Luynes. On n'y recense aucune occupation humaine.

En revanche l'extension envisagée étendrait les sites impactés à un espace de varennes située au Sud de la levée, lui aussi classé en aléa A4 au PPRI. Aujourd'hui cet espace est en partie cultivé. Il s'y trouve aussi quelques jardins et une station de pompage d'eau potable qui alimente les communes de Fondettes, Luynes et Saint-Etienne-de-Chigny.

De l'autre côté de la levée, la varenne se rétrécit de plus en plus, d'Ouest en Est, agricole à l'Ouest de Vallières, elle est occupée à l'Est par des implantations diverses, habitat peu dense, parcs de grandes propriétés, quelques activités ou équipements, avant de disparaître en arrivant à la Guignière où les constructions sont édifiées en front de rue.

Dans sa partie agricole la varenne accueille aussi la station d'épuration de la commune et quelques habitations accrochées à la levée, notamment Port-Foucault.

Situation du réseau Natura 2000 sur la commune de Fondettes



 Réseau Natura 2000 (Site d'Intérêt Communautaire + Zone de Protection Spéciale ; périmètre identique)

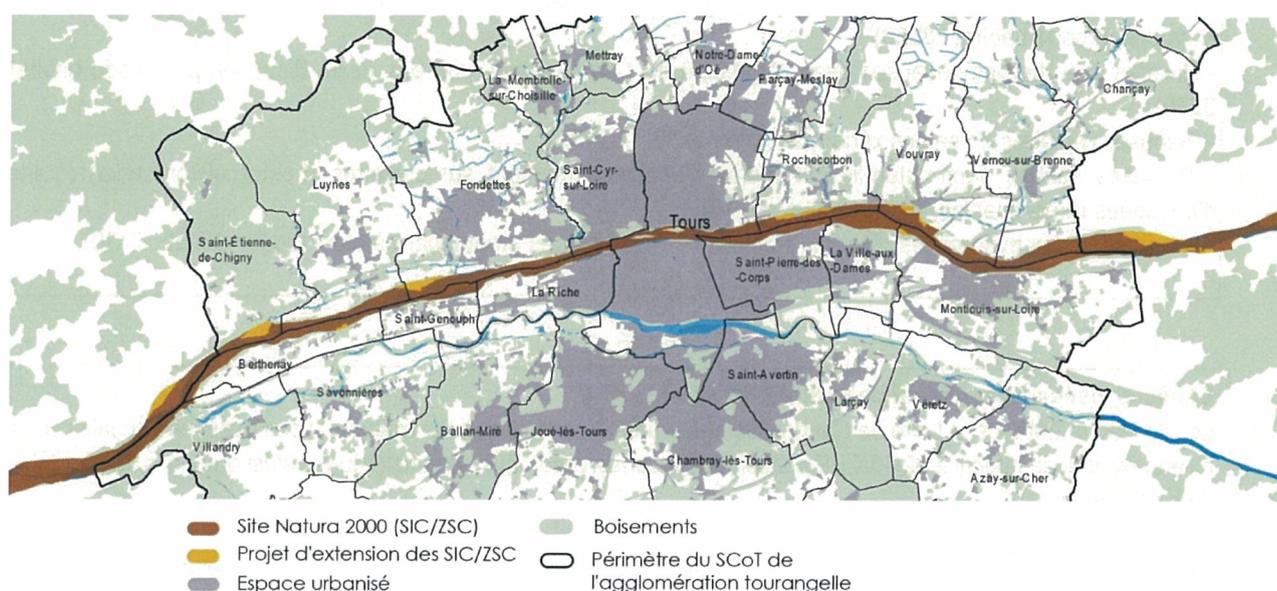
 Projet d'extension du réseau Natura 2000

## 2. Description des sites Natura 2000 de la Loire

### 2.1. Le Site d'Intérêt Communautaire (zone spéciale de conservation)

Le SIC Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes, protégé pour ses habitats, s'étend sur 5.556 ha au total dont 143,3 ha inclus dans le périmètre du Plan Local d'Urbanisme de Fondettes. Le projet d'extension du SIC qui figure sur la carte précédente concerne quant à lui 25,22 ha.

**PÉRIMÈTRE DU SITE NATURA 2000 FR2400548  
LA LOIRE DE CANDÉS-ST-MARTIN À MOSNES (SOURCE : DREAL, ATU)**



On peut distinguer 3 unités sur l'ensemble du site de Candes-Saint-Martin à Mosnes :

- de Mosnes à Rochecorbon, la Loire est associée à des forêts alluviales et à l'Ormaie qui subsistent en stations souvent remarquables,
- de Rochecorbon à Cinq-Mars-La Pile, le cours conserve à peu près les mêmes caractères, avec toutefois une extension des surfaces occupées par le Chenopodium et le Nanocyperion. Cette section sur laquelle se trouve Fondettes, est la seule du département à montrer des indices de présence de la Loutre,
- à l'aval de Cinq-Mars-la Pile, avec les confluences du Cher et de la Vienne.

Les forêts alluviales sont pour la plupart en excellent état. Le val renferme encore de grandes surfaces en prairies habitées par les Pies grièches et les Râles des genêts. De grandes stations de Fritillaires pintades sont aussi recensées.

L'ensemble du cours joue un rôle important pour les oiseaux et les poissons. A l'amont de la confluence avec le Cher, le lit conserve des caractères de la partie amont. On note toutefois l'apparition de falaises calcaires favorisant la présence d'habitats rupicoles. Après la confluence avec le Cher et surtout avec la Vienne, le lit mineur se diversifie avec la présence de grandes îles et d'un val plus ample et localement bocager.

**Habitats :**

Le site Natura 2000 de la Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes présente divers habitats naturels dont certains figurent à l'annexe I de la directive 92/43/CEE concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages. Il s'agit d'habitats d'intérêt communautaire dont la conservation nécessite la désignation de zones spéciales de conservation :

- Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des *Littorelletea uniflorae* et/ou des *Isoeto-Nanojuncetea* (code habitat : 3130)
- Lacs eutrophes naturels avec végétation du *Magnopotamion* ou de l'*Hydrocharition* (code habitat : 3150)
- Forêts de pentes, éboulis ou ravins du *Tilio-Acerion* (code habitat : 9180)
- Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*) (code habitat : 91E0)
- Forêts mixtes à *Quercus robur*, *Ulmus laevis*, *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* ou *Fraxinus angustifolia*, riveraines des grands fleuves (*Ulmenion minoris*) (code habitat : 91F0)
- Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du *Ranunculion fluitantis* et du *Callitricho-Batrachion* (code habitat : 3260)
- Rivières avec berges vaseuses avec végétation du *Chenopodion rubri* p.p. et du *Bidention* p.p. (code habitat : 3270)
- Pelouses calcaires de sables xériques (code habitat : 6120)
- Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (*Festuco-Brometalia*) (\* sites d'orchidées remarquables) (code habitat : 6210)
- Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaux et des étages montagnard à alpin (code habitat : 6430).

**Espèces visées à l'annexe II de la directive 92/43/CEE :**

Le site Natura 2000 de la Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes accueille également des espèces animales visées à l'annexe II de la directive 92/43/CEE concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages.

L'annexe II liste les espèces animales et végétales d'intérêt communautaire dont la conservation nécessite la désignation. Il peut s'agir d'espèces en danger d'extinction, vulnérables, rares ou endémiques (caractéristiques d'un secteur géographique et strictement localisées dans cette zone).

Mammifères : *Rhinolophus ferrumequinum*, *Myotis myotis*, *Castor fiber*, *Lutra lutra*, *Rhinolophus hipposideros*, *Barbastella barbastellus*, *Myotis emarginatus*, *Myotis bechsteinii*

Poissons : *Alosa alosa*, *Alosa fallax*, *Salmo salar*, *Rhodeus sericeus amarus*, *Cottus gobio*, *Petromyzon marinus*, *Lampetra fluviatilis*.

Invertébrés : *Lycaena dispar*, *Lucanus cervus*, *Rosalia alpina*, *Ophiogomphus cecilia*, *Osmoderma eremita*, *Cerambyx cerdo*.

**Activités socio-économiques sur et à proximité du site :**

Les activités socio-économiques suivantes ont été localisées sur ou à proximité du site :

- L'agriculture : notamment le pâturage, qui peut subir des modifications des pratiques et des abandons de systèmes pastoraux
- Les activités de pêche de loisir et de chasse
- L'extraction de granulats
- Les pratiques autour de certains espaces anthropisés tels que certaines formes d'habitats, certaines décharges, les lignes électriques
- Les autres loisirs et activités de tourisme
- La gestion des niveaux d'eau et les inondations
- L'eutrophisation
- L'envahissement d'une espèce, la compétition entre les espèces (ex : Goéland/Sterne) et la pollution génétique.

**Vulnérabilité liée aux activités socio-économiques**

Plusieurs de ces pratiques humaines peuvent perturber le fonctionnement du SIC :

- L'évolution des pratiques agricoles : certains secteurs agricoles sont abandonnées tandis que sur d'autres, la culture est intensifiée (culture maraichère)
- L'extension locale de zones industrielles
- La création de plans d'eau de loisirs et développement d'urbanisation de loisirs (cabanons et caravanes fixes)
- L'extraction de granulats : il est cependant noté que cette pratique est aujourd'hui en recul.

**Caractéristiques de la partie incluse dans le territoire du SCoT**

Le SIC de le Loire de Candès-Saint-Martin à Mosnes recense les habitats suivants sur le territoire du SCoT :

- Des habitats humides :
- Communautés de grèves exondées avec végétations du *Nanocyperion*, du *Bidention p.p.* et du *Chenopodium rubri p.p.* (Corine 22.12x22.32x24.52 – Natura 2000 3130 x 3270)
- Ourlets riverains (Corine 37.71 & 37.72 – Natura 2000 6430)
- Phalaridaies, cariçaies et roselières fleurs (Corine 53.16, 53.21 et 53.14)
- Formations denses de *Jussie* à grandes fleurs (Corine 22.3 par défaut)
- Des habitats sur sables secs :
- Grèves sableuses non végétalisées (Corine 24.31)
- Fiches herbacées thermophiles des grèves sableuses (Corine 24.32x87.2)
- Pelouses à Orpins (Corine 35.2 par défaut)
- Des habitats prairiaux :
- Prairies mésophiles de fauche et prairies mésoxérophiles à chiendents dominants (Corine 38.2 par défaut)
- Pâtures mésophiles (Corine 38.1)
- Des formations arbustives :
- Fructicées et rosiers (Corine 31.81)
- Des habitats forestiers :
- Saulaie-peupleraie arbustive (Corine 44.12)
- Saulaie-peupleraie arborescente (Corine 44.13 et 37.72 en lisière – Natura 2000 91E0-1) et peupleraies sèches à Peuplier noir (Corine 44.13 – Natura 2000 91E0-3)
- Forêts de bois tendres colonisés par les bois durs (Corine 44.13x44.41 et 37.72 en lisière – Natura 2000 91F0)
- Forêt alluviale de bois durs (ormeaie-frênaie-chênaie – Corine 44.41 & 44.42 – Natura 2000 91F0)
- Frênaie et bocage à Frêne (Corine 41.3)
- Des habitats agricoles et sylvicoles :
- Plantations de robiniers ou autres feuillus (Corine 83.324 et 83.323)
- Des habitats artificialisés :
- Espaces anthropisés (infrastructures routières, bâti ... - Corine 85,86 & 89)

**Le DOCOB (document d'objectifs) du SIC la Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes** définit 9 objectifs répartis en 3 catégories :

► **Objectifs concernant les espèces d'intérêt communautaire :**

- Maintenir la transparence migratoire et conserver les acquis en matière de restauration migratoire pour les poissons migrateurs
- Maintenir, voire améliorer l'habitat des cortèges d'espèces du bois mort et des cavités d'arbres
- Améliorer la fonctionnalité du site en tant que corridor biologique et source de recolonisation des coteaux et vallées des affluents de la Loire
- Étudier la répartition et les effectifs d'espèces mal connues
- Maintenir l'état de conservation des territoires de chasse des chauves-souris

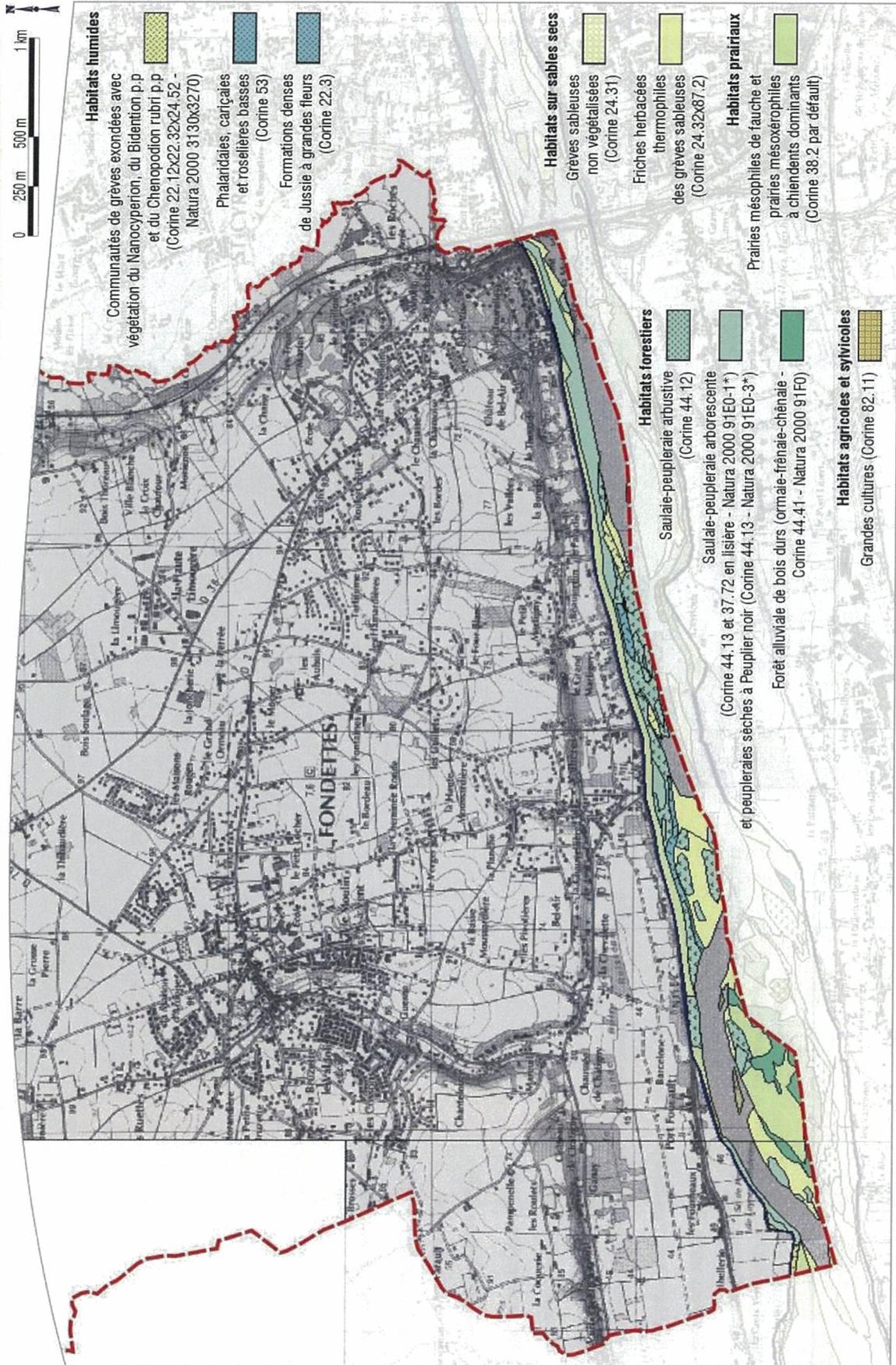
► **Objectifs concernant les habitats d'intérêt communautaire :**

- Préserver et restaurer les pelouses sur sables
- Préserver et améliorer l'état de conservation des forêts alluviales
- Restaurer les habitats aquatiques stagnants et les grèves humides

► **Objectifs transversaux :**

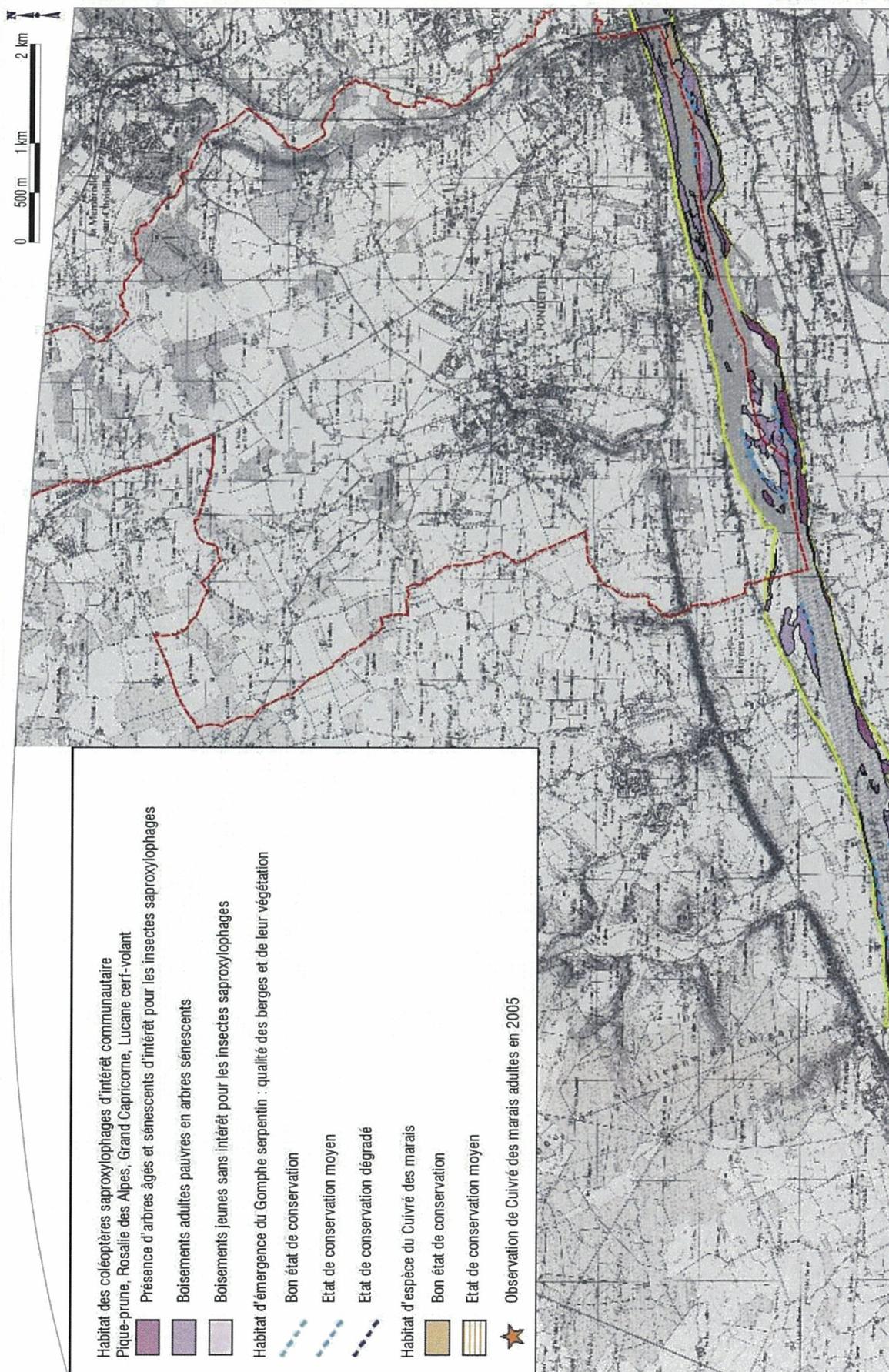
- Suivre et évaluer l'état de conservation des habitats et espèces sur le site, en lien avec la mise en place de la gestion, et suivre et évaluer la mise en œuvre du DOCOB au bout de 6 ans

# CARTE DES HABITATS DU SIC



Fond cartographique : IGN  
Source : DIREN Centre, BIOTOPE

# HABITATS D'ESPÈCES DES INSECTES D'INTÉRÊT COMMUNAUTAIRE



Fond cartographique : IGN  
 Source : DIREN Centre, BIOTOPE

## 1.2. La Zone de Protection Spéciale "Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire"

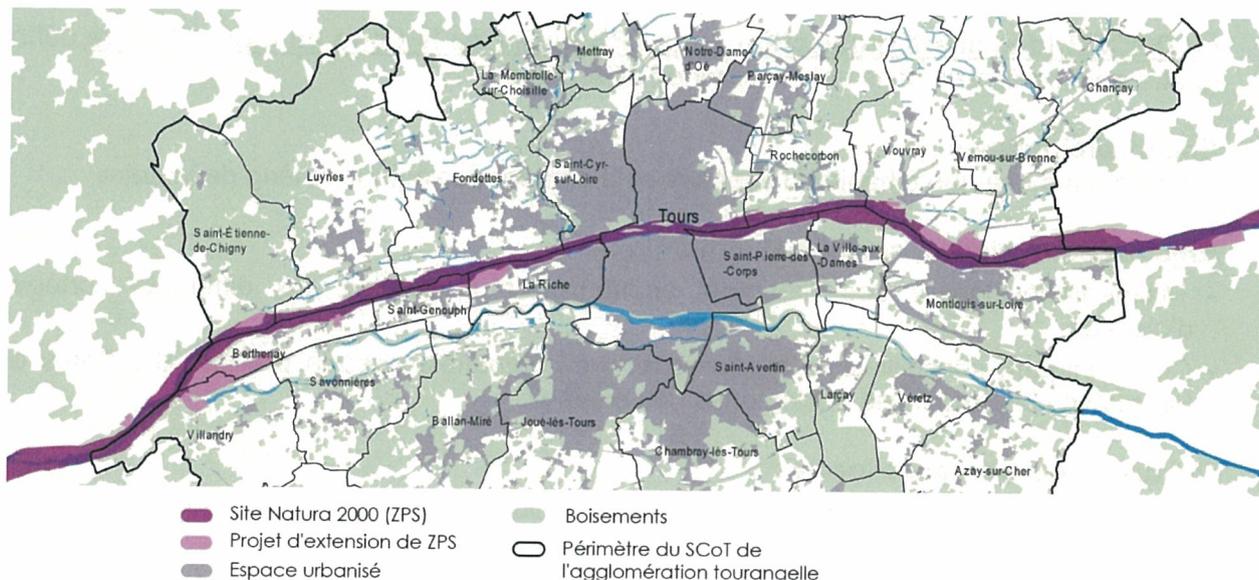
La ZPS Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire, protégée par la Directive Oiseaux, s'étend sur 4.893 ha dont 143,5 ha inclus dans le périmètre du PLU de Fondettes.

Le site présente une mosaïque de milieux naturels : milieux ouverts prairiaux, boisements alluviaux et le lit de la Loire et ses annexes hydrauliques – boires et mares – plus ou moins connectés au fleuve. Cette diversité de milieux lui permet d'accueillir une faune et une flore remarquable.

Des colonies nicheuses de Sternes naine et pierregarin et de Mouette mélanocéphale ont ainsi été recensées sur le site. Ces colonies se déplacent d'année en année en raison du changement de physionomie des îlots (dynamique fluviale, végétalisation).

Le site accueille également des espèces en période de reproduction : le Bihoreau gris, l'Aigrette garzette, la Bondrée apivore, le Milan noir, l'Oedicnème criard, le Martin-pêcheur, le Pic noir et la Pie-grièche écorcheur. Des colonies importantes de Mouettes rieuses et d'Hirondelles de rivage ont été recensées. Le site présente aussi un intérêt en période migratoire.

### PÉRIMÈTRE DU SITE NATURA 2000 FR2410012 – LA VALLEE DE LA LOIRE D'INDRE-ET-LOIRE (SOURCE : DREAL, ATU)



#### Oiseaux visés à l'Annexe I de la directive 79/409/CEE

La ZPS Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire accueille les espèces suivantes :

*Nycticorax nycticorax*, *Egretta garzetta*, *Egretta alba*, *Philomachus pugnax*, *Tringa glareola*, *Pandion haliaetus*, *Pernis apivorus*, *Milvus migrans*, *Circus cyaneus*, *Circus pygargus*, *Burhinus oedicnemus*, *Larus melanocephalus*, *Sterna hirundo*, *Sterna albifrons*, *Chlidonias hybridus*, *Chlidonias niger*, *Alcedo atthis*, *Dryocopus martius*, *Lanius collurio*.

#### **Activités socio-économiques sur et à proximité du site**

Les activités socioéconomiques suivantes ont été localisées sur ou à proximité du site :

- Les lignes électriques et téléphoniques, les sentiers, les chemins, les pistes cyclables (y compris les routes forestières)
- Les intrusions et les perturbations humaines, le piétinement et la surfréquentation, le pillage de stations floristiques
- La pêche de loisir et la chasse
- Les activités de plein-air et de loisirs, les sports nautiques, les voies de navigation
- Les captages des eaux de surfaces, les carrières de sable et de graviers, l'extraction de sables et de graviers, l'endigage, le remblai et les plages artificielles
- La pollution des eaux de surface (limniques et terrestres, marines et saumâtres)
- La modification de la structure des cours d'eau intérieurs
- La compétition (flore), l'érosion, l'euthrophisation naturelle, les inondations

#### **Vulnérabilité liée aux activités socio-économiques**

La ZPS de la vallée de la Loire d'Indre-et-Loire est particulièrement sensible aux activités humaines suivantes :

- Le dérangement humain lié notamment à certaines formes de loisirs
- Les travaux d'entretien du lit mineur.

**Le DOCOB (document d'objectifs) de la ZPS Vallée de la Loire en Indre-et-Loire** définit quatre enjeux répartis dans trois catégories différentes :

#### **Enjeux biologiques :**

Maintenir la mosaïque d'habitat d'espèces et le corridor écologique le long de la Loire

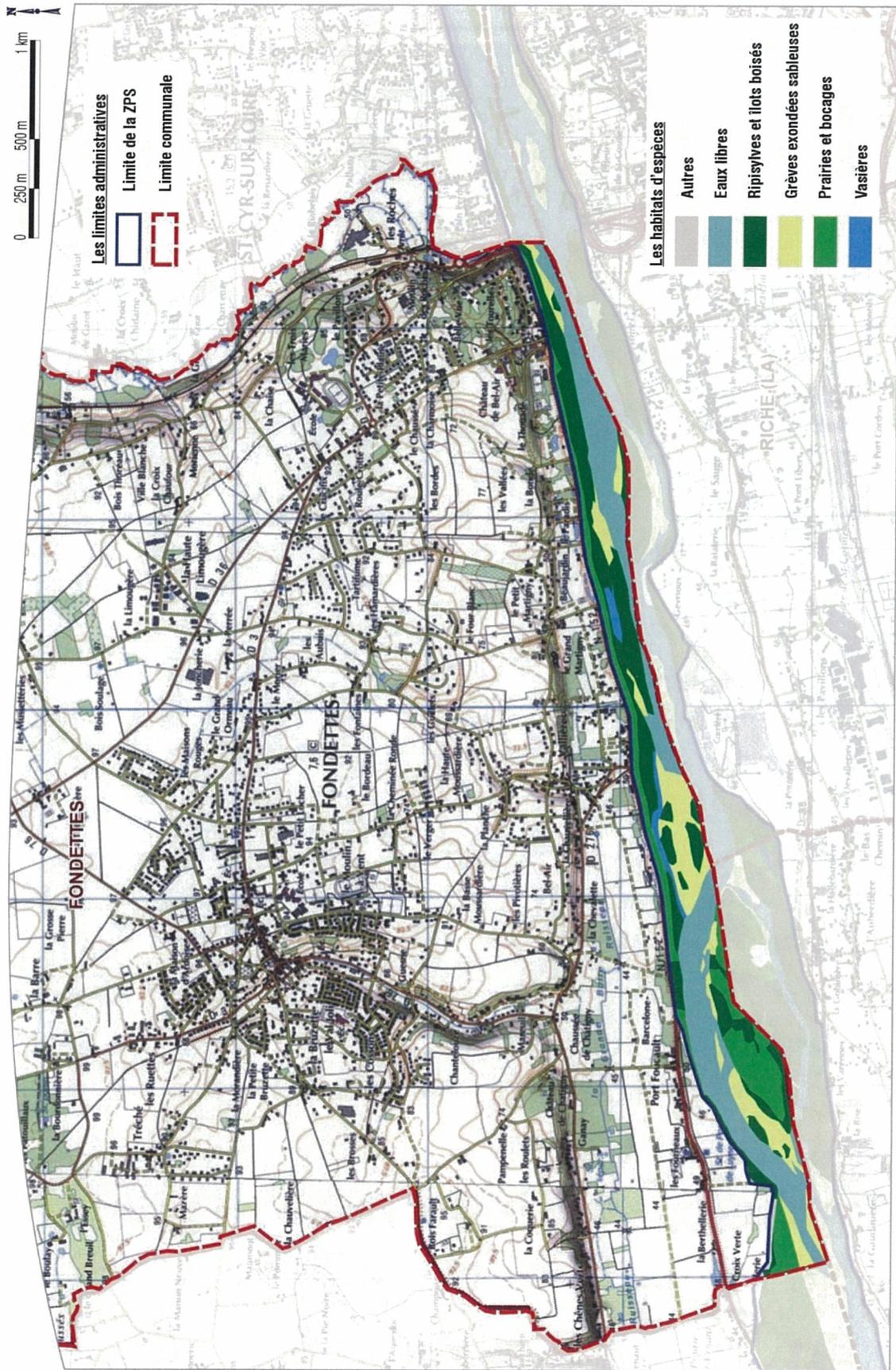
#### **Enjeux économiques, sociaux et culturels :**

- Maintenir/développer des pratiques économiques favorables aux différents cortèges d'oiseaux
- Communiquer, sensibiliser le public et rendre compatible avec la pratique d'activités de loisirs avec les exigences écologiques des oiseaux

#### **Enjeux de gouvernance locale :**

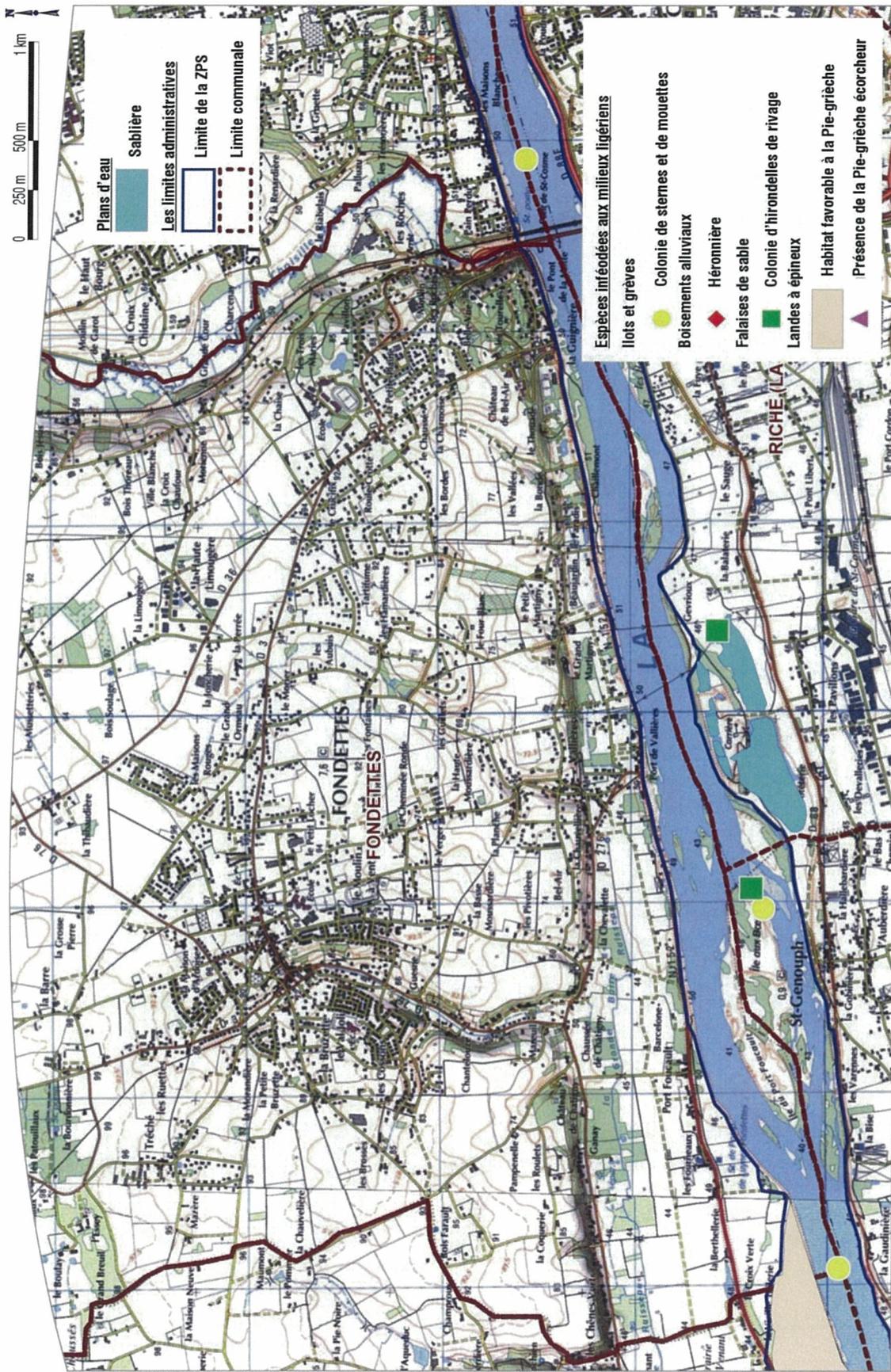
- Animer et coordonner la démarche localement pour assurer l'atteinte des objectifs du site Natura 2000.

CARTE DES HABITATS D'ESPÈCES DE LA ZPS



Fond cartographique : IGN  
Source : DIREN Centre, BIOTOPE

CARTE DES OISEAUX REMARQUABLES DE LA ZPS



Fond cartographique : IGN  
Source : DIREN Centre, BIOTOPE

### **3. Les perspectives d'évolution sur Fondettes**

Le projet de développement de la commune de Fondettes décliné dans son PLU envisage le passage d'une commune périurbaine à une ville pôle relais de l'agglomération avec :

- une distinction claire de l'espace agricole et naturel et de l'espace urbain
- une structuration de son développement autour d'un centre-ville élargi

Au vu de ces grandes orientations, il n'est prévu aucun projet dans le site NATURA 2000 et ceci d'autant plus qu'il est classé en zone inondable à préserver de toute urbanisation nouvelle d'aléa très fort.

Il n'est pas non plus prévu de projet dans ce qui pourrait constituer une extension éventuelle du site NATURA 2000. Si le SIVOM en charge de l'alimentation en eau potable est à la recherche d'une nouvelle ressource, aucune décision n'a encore été prise sur un site particulier sur l'une des trois communes.

Ces espaces sont classés au PLU en zone naturelle Ni qui maîtrise toute évolution. Les seules occupations et utilisations du sol autorisées sont les suivantes :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures
- les abris ouverts strictement nécessaires aux animaux vivant de façon continue dans les parcs et enclos.
- les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation.
- les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel (observatoire ornithologique ...).
- les clôtures entièrement ajourées, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre ; cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieures aux propriétés.
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, telles que : pylônes, postes de transformation électrique, station de pompage d'eau potable ...
- les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables.

Quant à la varenne au Nord de la levée, hormis l'entrée de Vallières, elle est elle aussi entièrement classée en zone inondable à préserver de toute urbanisation nouvelle. Le seul projet inscrit dans le PLU est la création d'une aire d'accueil des gens du voyage, la commune étant dans l'obligation réaliser 12 emplacements ou 24 places – caravanes.

L'impact d'un développement urbain important sur le plateau pourrait être indirect par les rejets urbains : eaux pluviales et eaux usées.

Consciente de la nécessité de gérer ces types d'effluents, la commune a entrepris parallèlement à la révision du PLU de réaliser son zonage d'assainissement des eaux pluviales et de mettre à jour celui des eaux usées.

Ainsi les eaux de ruissellement seront maîtrisées avec des prescriptions concernant chacun des pétitionnaires et des ouvrages de rétentions.

En ce qui concerne les eaux usées, la quasi-totalité de l'espace urbain est, ou sera pour les zones d'urbanisation future, desservi par un réseau collectif. Les effluents sont traités par les stations d'épuration de la Grange David et Gannay dont le fonctionnement est satisfaisant.

## **Conclusion**

Cette analyse succincte permet de conclure à **l'absence d'incidence notable prévisible** sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des sites NATURA 2000 traversant le territoire de Fondettes.

Le projet ne remet pas en cause l'état de conservation de ces sites, ni leurs objectifs de gestion.

Aussi, **aucune mesure particulière** n'est exposée.

## **IV. Les impacts du PLU sur l'environnement et les mesures de préservation et de mise en valeur**

La commune de Fondettes est à un tournant de son histoire. Commune périurbaine qui s'est étalée sur le plateau depuis une cinquantaine d'années, elle a atteint aujourd'hui le seuil d'une ville de plus de 10.000 habitants et ambitionne un développement régulier dans les prochaines années afin de répondre à l'objectif de devenir un pôle relais de l'agglomération conformément aux orientations du SCoT.

Cependant, ce développement urbain ne doit pas se faire au détriment du cadre naturel encore très présent sur le territoire. Au contraire, le PLU est l'occasion de structurer la ville de manière à ce qu'elle cristallise la croissance, permettant ainsi la préservation de l'espace rural, agricole ou naturel. Cela se traduit par des moyens mis en œuvre afin de favoriser l'intensification et le renouvellement urbain au plus près des aménités urbaines.

De fait, la préservation de l'environnement et sa participation au cadre de vie des habitants constitue un des grands objectifs du PLU de Fondettes. Cela se retrouve particulièrement dans l'orientation du PADD "Protéger et mettre en valeur la composante naturelle du territoire". Cette orientation se décline de la manière suivante :

- 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, mais aussi 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.

Mais la protection du patrimoine naturel de la commune sera d'autant mieux assurée que les habitants en seront conscients. C'est pourquoi, le PADD affirme aussi la volonté de "favoriser l'appropriation de leur territoire naturel par les habitants".

En dépit de cette recherche d'équilibre entre préservation des espaces non urbanisés et développement urbain maîtrisé, la mise en œuvre du projet urbain inscrit dans le PLU de Fondettes engendrera néanmoins des incidences sur l'environnement.

Conformément à l'article R123-2 du code de l'urbanisme, la synthèse ci-après expose les incidences des orientations du PLU sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur, sous la forme d'une synthèse thématique. Cette synthèse complète l'étude d'incidences Natura 2000 de la partie précédente.

## 1. Socle agronaturel

<p><b>Diagnostic</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une trame verte et bleue riche et diversifiée malgré un territoire urbanisé important</li> <li>- Des noyaux de biodiversité majeurs : la Loire, la vallée de la Choisille, le plateau Nord</li> <li>- Une trame de boisements, des bosquets, de haies qui participent à la trame verte et bleue et en particulier au noyau de biodiversité du Nord de la commune</li> <li>- Un réseau dense de zones humides, de cours d'eau, de mares et de fossés</li> <li>- Une activité agricole très présente sur le territoire qui met en valeur près du tiers de la commune. Cependant, une surface agricole utilisée en diminution</li> <li>- Une dynamisation de l'activité agricole par le lycée agricole</li> </ul>
<p><b>Enjeux</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'intégrité de la trame verte et bleue</li> <li>- La préservation de la biodiversité et des continuités écologiques au sein de la trame verte et bleue communale</li> <li>- La prévention de la disparition des espaces humides, riches en biodiversité, quelle que soit leur taille</li> <li>- La préservation d'espaces verts au plus près des lieux de vie et d'une activité agricole aux portes de l'agglomération</li> </ul>
<p><b>Incidences du plan sur l'environnement</b></p>	<p><b>(+) Protection de la trame verte et bleue et mise en valeur des continuités écologiques</b></p> <p><b>(+) Préservation de tous les espaces humides</b></p> <p><b>(+) Protection des espaces agricoles et création du parc agricole</b></p> <p><b>(-) Des extensions urbaines sur des terres cultivées en continuité des quartiers centraux (80% de ces terrains, hors ceux de l'entreprise SAFETY, sont exploitées par le lycée agricole)</b></p>
<p><b>Mesures de préservation et de mise en valeur</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Classement de la quasi-totalité des espaces boisés en EBC (CU, art. L. 130-1) ainsi que des haies et bosquets sur le plateau</li> <li>- Évolution limitée des constructions existantes dans l'espace rural (règlement et définition des secteurs constructibles au plus près des constructions)</li> <li>- Recensement des mares et étangs réalisé dans les zones naturelles et agricoles et protection grâce à l'article L123-1-5 7°</li> <li>- Interdiction de comblement des zones humides, mares et fossés sur l'ensemble du territoire communal (règlement) ;</li> <li>- Promotion dans les OAP des espaces verts et de la gestion alternative des eaux pluviales (favorable à la biodiversité)</li> <li>- Classement en Ap (zone agricole inconstructible) du parc agricole</li> <li>- Classement en zone Ap des terres exploitées par le lycée agricole au Sud du pôle économique</li> <li>- Préservation des fenêtres visuelles et des espaces naturels des coteaux par des zonages adaptés (N, A)</li> </ul>

## 2. Consommation d'espace

<b>Diagnostic</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une consommation d'espaces libres croissante au fil du temps liée au développement des secteurs résidentiels, des zones d'activités et des grandes infrastructures routières</li> <li>- Des formes urbaines actuelles peu denses (habitat pavillonnaire, équipements, activités) qui favorisent l'étalement urbain et l'usage de l'automobile</li> <li>- Un potentiel de renouvellement urbain dans le centre-ville élargi</li> </ul>
<b>Enjeux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La préservation des espaces agricoles</li> <li>- La préservation des espaces naturels</li> <li>- - La réponse aux objectifs de développement urbain définis par le SCoT et le PLH (pôle-relais)</li> <li>- - La diversification du parc de logement</li> <li>- - La ville des proximités</li> <li>- - Le renouvellement urbain</li> </ul>
<b>Incidences du plan sur l'environnement</b>	<p><b>(+) La préservation renforcée des espaces agricoles et naturels existants</b></p> <p><b>(+) L'utilisation du potentiel de renouvellement urbain du centre-ville élargi et des quartiers péri-centraux</b></p> <p><b>(-) La poursuite de l'extension urbaine (résidentielle et économique) à court et moyen terme</b></p>
<b>Mesures de préservation et de mise en valeur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La priorité mise sur le renforcement du centre-ville élargi (mixité et intensité)</li> <li>- Le choix de zones à urbaniser à vocation dominante résidentielle en continuité avec le centre-ville élargi ou la ville intermédiaire</li> <li>- Une quantification des espaces nécessaires au développement urbain à 15 ans afin de mettre en œuvre une opération complexe intégrant le renouvellement du centre</li> <li>- Une hiérarchisation des espaces de développement entre ceux qui sont ouverts à l'urbanisation et ceux (notamment économiques) qui nécessiteront une modification ou une révision du PLU pour être constructibles</li> <li>- Des espaces rendus soit à l'agriculture (9 ha au Sud du Grand Ormeau) soit à l'espace naturel (41 ha à la Morandière)</li> <li>- L'interdiction du développement résidentiel dans l'espace rural</li> <li>- La promotion de formes urbaines plus compactes dans les quartiers existants et futurs</li> <li>- Une protection de la trame verte et bleue à travers le classement en zone N des boisements, du coteau, de la vallée de la Choisille et du lit de la Loire, de la varenne, d'une partie du vallon des Guillets, etc.</li> </ul>

### 3. Paysage et patrimoine bâti

<p><b>Diagnostic</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le coteau de la Loire classé au patrimoine mondial de l'UNESCO</li> <li>- Des paysages de coteau sensibles : voir et être vus</li> <li>- De splendides belvédères sur le val de Loire, du coteau, du parc agricole mais aussi encore par endroit de la ville elle-même</li> <li>- Des paysages de plateau entre rural et urbain</li> <li>- Un manque de repères évidents et mis en valeur dans l'espace urbain.</li> </ul>
<p><b>Enjeux</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La compréhension et l'identification des territoires</li> <li>- La mise en valeur et la protection des éléments de patrimoine</li> <li>- La gestion de la covisibilité</li> <li>- La valorisation de l'image de la commune</li> <li>- Le respect de l'identité des coteaux, le respect de leur composition, l'insertion des interventions dans le paysage et préservation de la VUE</li> <li>- La participation des paysages au cadre de vie des habitants</li> </ul>
<p><b>Incidences du plan sur l'environnement</b></p>	<p><b>(+) La reconnaissance de la valeur paysagère et patrimoniale des coteaux de Loire et de Choisille, et du vallon des Guillets</b></p> <p><b>(+) L'identification et la mise en exergue des caractéristiques paysagères dans l'espace urbain</b></p> <p><b>(+) La mise en valeur des caractéristiques spécifiques des espaces ruraux et urbains et de leurs paysages</b></p>
<p><b>Mesures de préservation et de mise en valeur</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La présence d'orientations d'aménagement et de programmation sur tous les sites urbains à enjeux</li> <li>- La présence d'orientations d'aménagement et de programmation pour le vallon des Guillets et pour les coteaux</li> <li>- L'obligation d'une prise en compte active des paysages dans les compositions urbaines</li> <li>- Préservation de vues en belvédères sur les coteaux</li> <li>- La prise en compte des caractéristiques urbaines spécifiques dans le projet urbain (zones UA et UP)</li> <li>- Préservation de quelques éléments bâtis repères au titre de l'article L123-1-5 7°</li> </ul>

## 4. Ressource en eau

<p><b>Diagnostic</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une production d'eau potable assurée pour partie par des captages d'eau dans le Cénomaniens et pour l'autre dans la nappe alluviale de la Loire</li> <li>- Une diminution de la consommation par abonné moyenne d'eau potable ces dernières années</li> <li>- Une maîtrise des eaux de ruissellement difficile à Fondettes du fait de la taille de la commune, de la nature des sols, du relief et de l'insuffisance des réseaux liés au mode d'urbanisation</li> <li>- La quasi-totalité du territoire urbain desservi par un réseau collectif de collectes des eaux usées</li> <li>- Le traitement des eaux usées réalisé pour partie par le STEP de la Grange David et pour l'autre par la STEP de Gannay sur le territoire de Fondettes</li> </ul>
<p><b>Enjeux</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Répondre aux besoins actuels et futurs en respectant l'objectif de bon état écologique des eaux et des milieux aquatiques de la Loire et de ses affluents d'ici 2015</li> </ul>
<p><b>Incidences du plan sur l'environnement</b></p>	<p><b>(-) Augmentation des besoins en eau potable, des rejets d'eaux usées et de l'imperméabilisation des sols compte tenu des perspectives de développement inscrites dans le PLU</b></p> <p><b>(+) Meilleure maîtrise des eaux de ruissellement</b></p>
<p><b>Mesures de préservation et de mise en valeur</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Recherche par le SIVOM de nouvelles ressources pour diminuer les prélèvements dans le Cénomaniens</li> <li>- Révision du zonage d'assainissement des eaux usées au regard des perspectives d'évolution du territoire</li> <li>- Mise en place d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales pour une meilleure maîtrise des eaux de ruissellement. Les mesures définies par ce zonage sont reprises dans le PLU tant à l'article 4, qu'en termes d'ouvrages (emplacements réservés)</li> <li>- Promotion dans les OAP des espaces verts et de la gestion alternative des eaux pluviales (favorable à la biodiversité)</li> <li>- Protection des zones humides, des espaces naturels et agricoles</li> </ul>

## **5. Risques naturels et technologiques**

<b>Diagnostic</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une commune essentiellement concernée par des risques d'inondation (présence d'un PPR, en cours de révision), contenu dans la partie basse de Fondettes, et des risques de mouvements de terrain (absence de PPR) en particulier le long des coteaux</li> <li>- Un risque de mouvement de terrain lié au retrait gonflement des argiles moyen à fort</li> <li>- Un risque sismique faible</li> <li>- Des risques technologiques limités liés à la présence d'installations classées pour l'environnement (7 au total) et à des canalisations de transport de gaz et d'électricité</li> <li>- Une présence ponctuelle de sites d'activités potentiellement pollués</li> </ul>
<b>Enjeux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La diminution de la vulnérabilité des personnes et des biens</li> <li>- L'amélioration de la connaissance et de la culture du risque</li> </ul>
<b>Incidences du plan sur l'environnement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>(+) Identification et information sur la présence de risques dans le rapport de présentation</b></li> <li><b>(+) Limitation des personnes et des biens exposés aux risques en particulier naturels</b></li> <li><b>(-) Une prise en compte des risques de mouvements de terrain liés aux coteaux limitée par l'absence de PPR</b></li> </ul>
<b>Mesures de préservation et de mise en valeur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégration des règles du PPRI dans le plan de zonage et dans le règlement</li> <li>- Réduction des zones constructibles soumises à des risques de mouvements de terrain liés aux coteaux</li> <li>- Prise en compte de la présence de ligne HT dans les orientations d'aménagement et de programmation des futurs quartiers concernés</li> <li>- Interdiction des nouveaux pylônes pour antennes relais – projet de mutualisation des installations existantes</li> </ul>

## 6. Qualité de l'air et réchauffement climatique

<b>Diagnostic</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une prédominance de la voiture parmi tous les modes de déplacements sur la commune de Fondettes</li> <li>- Un réseau de voirie favorable à la voiture, laissant peu de place aux circulations douces</li> <li>- Une amélioration de la fréquence de bus</li> <li>- Une gare aujourd'hui fermée, qui pourrait demain être une opportunité pour promouvoir les transports en commun</li> <li>- Des espaces bâtis qui constituent la 2<sup>e</sup> source de pollution atmosphérique après le trafic automobile</li> </ul>
<b>Enjeux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La protection de la santé, de la qualité de l'air et lutte contre le réchauffement climatique par la réduction des GES et des polluants émis par le trafic automobile</li> <li>- L'amélioration de la performance énergétique des constructions et la limitation des émissions</li> <li>- La préservation des espaces non-artificialisés présentant un rôle important dans la régulation du climat et la qualité de l'air : puits de carbone, rafraichissement, filtration de l'air, etc.</li> </ul>
<b>Incidences du plan sur l'environnement</b>	<p><b>(-) Augmentation des déplacements liée à l'augmentation de la population</b></p> <p><b>(-) augmentation des émissions de GES due à l'augmentation du parc de logement, des déplacements</b></p> <p><b>(+) diversification des modes de déplacement avec une place plus importante des modes doux (marche, vélos)</b></p> <p><b>(+) Recoudre la ville pour développer les proximités : diminution des distances à parcourir</b></p> <p><b>(+) incitation à la prise en compte des données bioclimatiques des sites dans l'aménagement et la construction</b></p> <p><b>(+) Protection de la trame verte et bleue</b></p>
<b>Mesures de préservation et de mise en valeur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La promotion d'une ville plus compacte favorable aux déplacements "doux" de proximité</li> <li>- Mise en place d'un réseau de cheminements doux (emplacements réservés)</li> <li>- Le maillage viaire est l'un des principaux éléments des orientations d'aménagement et de programmation et des emplacements réservés</li> <li>- Renforcement du centre-ville élargi</li> <li>- Interdiction des impasses dans la ville jardin (UD)</li> <li>- Un zonage protecteur des espaces naturels et agricoles</li> </ul>

## 7. Environnement sonore, déchets

<b>Diagnostic</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des nuisances sonores concernant les abords des infrastructures routières, en particulier le périphérique dans la vallée de la Choisille et la RD952 dans la vallée de la Loire</li> <li>- Une diminution attendue du trafic sur l'avenue du Général De Gaulle qui devrait engendrer une diminution des nuisances sonores</li> <li>- Une gestion des déchets de compétence intercommunale</li> </ul>
<b>Enjeux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La réduction de l'exposition au bruit des habitants et usagers séjournant à proximité des principales sources de bruit</li> <li>- L'amélioration du tri et de la collecte et la réduction des nuisances et des coûts de collecte</li> </ul>
<b>Incidences du plan sur l'environnement</b>	<p><b>(+) Information sur les voies bruyantes</b>  <b>(+) Limitation des possibilités de construire dans les vallées</b>  <b>(-) Augmentation de la production de déchets induite par le développement résidentiel et économique prévu par le PLU</b></p>
<b>Mesures de préservation et de mise en valeur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des zones peu, voire inconstructibles, dans les vallées</li> <li>- Mise en œuvre d'un maillage viaire évitant la création d'impasse et permettant l'optimisation des circuits de collectes des ordures ménagères.</li> </ul>