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

Vu pour être annexé à l'arrêté métropolitain
n°2021/8 du 18 janvier 2021 :

Pour le Président
Le Vice-Président délégué,

Christian GATARD.

AVIS DES SERVICES EXTÉRIEURS

Tours métropole Val de Loire

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

VILLE DE FONDETTES AU CŒUR DU VAL DE LOIRE

PROCÈS-VERBAL de la réunion du 06 novembre 2020

OBJET : REUNION D'EXAMEN CONJOINT DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES PORTANT SUR LA DECLARATION DE PROJET DE LA PERREE, VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE FONDETTES

Réunion en visioconférence[1].

Personnes présentes à la visioconférence :

Pour la Mairie de FONDETTES :

M. Cédric de Oliveira	Maire
Mme Corinne Lafleure	Adjointe au Maire en charge de l'urbanisme
Mme Aude Pornin	Directrice des services techniques et de l'urbanisme
M. Raphaël Chemin	Directeur de l'aménagement urbain

Pour la Direction départementale des territoires :

M. Arnold Landais	Responsable de l'unité planification

Pour l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours :

Mme Béatrice Genty	Études générales et planification

Pour Tours Métropole Val de Loire :

Mme Aurélie Thibault	Coordination et pilotage des documents d'urbanisme

Début de la réunion : 14h30

En préambule, Mme Thibault mentionne les personnes publiques associées ou consultées invitées qui se sont excusées :
sans émettre d'avis :

- la Région Centre Val de Loire,
- la Chambre des Métiers et de l'Artisanat,
- le Syndicat des mobilités de Touraine,
- le Syndicat mixte de l'agglomération tourangelle (SMAT),
- la Chambre de commerce et d'industrie,
- l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO),

avec la transmission d'un avis et d'observations :

- la Chambre d'agriculture,
- le Conseil départemental d'Indre-et-Loire,
- le secrétariat de la CDPENAF.

Après un tour de table, Monsieur le Maire présente l'historique du site emblématique de la Commune.
La Perrée a vocation à accueillir un projet immobilier associé au projet d'arboretum s'étendant sur 2 ha et pour lequel un travail important a été mené avec la LPO ce qui a permis à l'arboretum d'obtenir le label LPO.

[1] La réunion d'examen conjoint s'est tenue en période de confinement lié à la COVID-19.

M. le Maire donne ensuite la parole à Mme Lafleure, adjointe en charge de l'urbanisme, qui présente le contexte du projet au regard des enjeux du Vallon des Guillets, le projet résidentiel autour de la ferme de la Perrée, la réhabilitation de la ferme de la Perrée et la prise en compte de la pollution des sols. Elle explique, les motifs justifiant l'intérêt général de l'opération : enrichissement de la trame verte et du corridor écologique, réhabilitation et mise en valeur du patrimoine communal avec la réhabilitation de la ferme, réalisation d'équipements dont une micro-crèche, mise en œuvre du PLH avec la construction d'une cinquante de logements (maisons individuelles et logements intermédiaires) dont 20 logements locatifs sociaux.

Mme Genty de l'Agence d'urbanisme, en charge de la réalisation du dossier présente les éléments de mise en compatibilité du PLU :

- ajout d'une orientation dans le PADD pour faire des projets d'aménagement et de constructions dans le Vallon des Guillets, des opportunités de renforcement et/ou de mise en valeur du corridor écologique,
- modification de l'OAP du Vallon des Guillets pour permettre de développer, au nord de l'avenue du Général De Gaulle, le Vallon des Guillets « urbain », un lieu de travail, d'équipements, d'animation mais aussi d'habitat...
- modification du plan de zonage avec la création d'une zone 2AU constructible et d'un secteur 2AUa pour les logements intermédiaires (permettre le R+1+c),
- ajout d'un règlement pour la nouvelle zone dont les principales règles concernent notamment l'obligation de réaliser une opération d'ensemble comportant au moins 40% de logements locatifs sociaux, un coefficient d'imperméabilisation limité à 60% et une emprise au sol limitée à 20% et des règles encadrant la réhabilitation de la ferme.
- identification des principaux impacts environnementaux figurant dans l'évaluation environnementale.

En complément : cf. ANNEXE 1 - présentation du dossier en réunion d'examen conjoint

Mme Thibault rappelle les éléments de calendrier pour la suite de la procédure :

- le dossier est soumis à l'autorité environnementale (MRAe) qui a 3 mois pour émettre un avis,
- l'enquête publique se tiendra début 2021, pour cela la Métropole va prochainement saisir le tribunal administratif pour la désignation d'un commissaire-enquêteur,
- à l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur aura 1 mois pour rendre son rapport, son avis et ses conclusions motivées,
- le dossier pourra être repris pour intégrer les observations des personnes publiques associées et les résultats de l'enquête publique,
- le Conseil métropolitain se prononcera en juin 2021 sur l'approbation de la procédure de déclaration de projet de La Perrée.

Questions / observations des personnes publiques associées :

- ***M. Landais*** souligne tout d'abord la qualité du projet en termes de formes urbaines, de trame végétale, de renforcement du corridor écologique. Il attire l'attention sur la vigilance à avoir en termes d'architecture et formule plusieurs questions :
  - le classement en zone 2AU de l'espace vert tampon au sud de la Ferme laisse à penser qu'une tranche supplémentaire de l'opération pourrait y être envisagée à terme. Est-ce le cas ? ou sinon, pourquoi avoir classé cet espace en 2AU ?

Réponse de Mme Pornin

Cet espace a été intégré dans l'enveloppe de la zone 2 AU car il fait partie du périmètre cédé à l'opérateur pour y faire un espace vert, c'est potentiellement l'emplacement du bassin de rétention.

Le projet immobilier tel qu'il est présenté se fera en une seule tranche, il n'est absolument pas prévu de réaliser une tranche supplémentaire à terme.

Par ailleurs, un dossier Loi sur l'Eau dans le cadre du permis précisera les besoins en rétention des eaux pluviales.

- qui prendra en charge l'aménagement de la coulée verte sur le chemin Alcuin ? Ne faut-il pas prévoir un emplacement réservé ?

Réponse de M. le Maire — Le Chemin d'Alcuin est propriété de la commune. Il dessert aussi un terrain privé qui pourrait accueillir à terme un projet. Afin d'assurer une cohérence d'aménagement, la Commune en assurera l'aménagement.
Par conséquent, il n'est pas nécessaire de prévoir un emplacement réservé à cet endroit.

- quel sera le phasage du projet ? comment cela se combinera-t-il avec l'arboretum ?

Réponse de M. le Maire — L'inauguration de l'arboretum est prévue pour le printemps 2022. En parallèle, il est prévu que le permis de construire du projet global soit délivré fin 2021. L'arboretum devrait ouvrir avant la fin de l'opération résidentielle.

- qu'advient-il des haies bocagères actuellement présentes sur le site ?

Réponse de Mme Pornin — Seule la haie au nord, le long d'Invacare sera préservée parce qu'elle présente une valeur écologique certaine. Les autres haies ne présentent pas les mêmes caractéristiques et seront arrachées pour être remplacées avec une végétalisation du site autour des constructions.

- Le site sera-t-il clos ou ouvert ?

Réponse de M. le Maire — Le site sera entièrement clôturé mais ouvert à tous en journée notamment pour accéder à la micro-crèche.

Réponse de Mme Genty — Le type de clôture autorisé permettra à la petite faune de pouvoir la franchir du côté de la « coulée verte ».

- une vigilance sur le revêtement du parking de l'arboretum devrait être requise pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Pas d'observation.

Mme Thibault fait lecture des observations/avis formulés par les PPA excusées :

- ***M. Berthonneau, rapporteur de la CDPENAF***, a indiqué par mail du 21/10/2020 que « le projet ne conduisant pas à réduire les espaces agricoles naturels et forestiers ni à créer un STECAL, il n'est pas soumis à l'avis de la CDPENAF »,

  Les personnes présentes à la réunion d'examen conjoint en prennent acte.

- ***Mme Nelly Bucheron, chargée de projets à la Chambre d'agriculture***, a indiqué par mail du 04/11/2020 que « la densité envisagée [une cinquantaine de logements étant prévu] pourrait tout à fait être augmentée sans pour cela nuire à la qualité du cadre de vie prévue dans ce quartier. Un travail sur les implantations et les typologies de logements permettrait à priori d'atteindre sans difficulté une soixantaine de logements. Ainsi, la consommation de foncier serait mieux justifiée.
  Enfin, le dossier intègre la création d'un arboretum (zone N, hors DECPRO). Il est regrettable de soustraire ce foncier utilisé auparavant par l'agriculture, à des fins de loisirs. De plus, cela contribue à l'enclavement et à la dégradation des conditions de culture des parcelles agricoles situées au sud.
  Sous condition de la prise en compte d'une augmentation de production de logements, la Chambre d'Agriculture donne un avis favorable à ce dossier ».

Réponse de Mme Genty — Seul le projet immobilier fait l'objet de la procédure de déclaration de projet en cours.

L'arboretum reste classé en zone naturelle et n'est pas concerné par la présente procédure.

Réponse de Mme Pornin — le Lycée agricole qui utilise ce site à des fins pédagogiques ne dispose que d'un bail précaire pour lequel il a toujours été convenu qu'il s'agissait d'un usage temporaire.

Réponse de M. le Maire — une augmentation de la densité irait à l'encontre de la vocation écologique du site et à la plantation d'arbres et de végétaux. De plus, le projet permet d'assurer la conservation historique de la ferme.

Intervention de M. Landais — Le projet pourrait certes accueillir plus de densité mais celui-ci, par sa conception, permet une végétalisation, l'aménagement de lieu de convivialité avec des placettes qui justifie une densité légèrement inférieure.

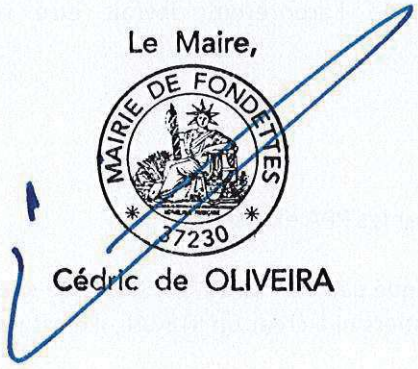
- ***M. Paumier, Président du Conseil départemental***, a indiqué par courrier du 04/11/2020 que la définition et la mise en œuvre du projet d'aménagement devra faire l'objet d'une grande vigilance et de modalités d'organisation spécifique pour tenir compte de la problématique de pollution liées à l'usage passé du site et qu'il convient que ce sujet soit mentionné dans l'OAP Le Vallon des Guillets comme enjeu à prendre en compte.

Réponse générale — Cet enjeu de pollution sera mentionné dans l'OAP Le Vallon des Guillets.

Les autres personnes publiques associées ou consultées ne s'étant pas prononcées, leur avis est réputé tacitement favorable.

Fin de la réunion : 15h30

Le Maire,



Cédric de OLIVEIRA

Mission régionale d'autorité environnementale

Centre-Val de Loire

http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/

Avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Fondettes (37)

n° : 2021-3053

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire s'est réunie par visio – conférence le 22 janvier 2021. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la mise en compatibilité du PLU de Fondettes (37).

Étaient présents et ont délibéré collégialement : Sylvie BANOUN, Isabelle La JEUNESSE et Corinne LARRUE.

Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

* *

La MRAe a été saisie par la communauté de communes de Tours métropole. Le dossier a été reçu le 2 novembre 2020.

Cette saisine était conforme à l'article R. 104-21-2° du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente. En application de l'article R. 104-23 du même code, la mission d'appui à l'autorité environnementale de la DREAL de Centre-Val de Loire en a accusé réception. Conformément à l'article R.104-25, l'avis doit être rendu dans un délai de trois mois.

En application des dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la DREAL a consulté par courriel du 10 novembre 2020 l'agence régionale de santé (ARS) de la région Centre-Val de Loire, qui a transmis une contribution en date du 10 décembre 2020.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Au fil de l'avis, l'autorité environnementale peut être amenée à s'exprimer spécifiquement sur les différents volets du dossier, qu'il s'agisse de la qualité de l'étude d'impact ou de la prise en compte de l'environnement par le projet. Les appréciations qui en résultent sont toujours émises au regard des enjeux et compte tenu des éléments présentés dans le dossier tel qu'il a été transmis par le porteur de projet. Cette précision vaut pour l'ensemble du document et ne sera pas reprise à chaque fois qu'une telle appréciation apparaîtra dans le corps de l'avis.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

1. Présentation du contexte territorial

Fondettes est une commune de 10 307 habitants (Insee, 2017) située dans le département d'Indre-et-Loire, à la périphérie nord-ouest de la ville de Tours. C'est l'une des vingt-deux communes membres de la métropole « Tours Métropole Val de Loire ». Elle est couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 30 juin 2015.

Le site du projet, la « Perrée », se trouve à l'est de la commune, au centre du « vallon des Guillets », une coulée verte qui traverse Fondettes du nord vers le sud, séparant les quartiers est de la commune des quartiers raccordés au centre-ville. Il est ceinturé au nord par le site de la société InvaCare, matériel médical, à l'est par la rue des Joncheries et au sud par l'avenue du Général de Gaulle.

Illustration : localisation du site de la Perrée (source : géoportail)

La zone de la Perrée, en partie couverte de friches herbacées et d'une friche artisanale, de cultures, de prairies mésophiles et d'arbres, abritait, le centre technique municipal qui avait son siège dans une ancienne ferme, au nord de la zone.

Illustration : environnement du site de la Perrée (source : Google Maps)

2. Un projet d'aménagement du site de la Perrée nécessitant une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU)

Le projet consiste à aménager sur le site de la Perrée :

- au sud, un arboretum de 2,5 ha avec 500 arbres et son parc de stationnement ;
- à l'ouest, le chemin Alcuin et ses abords, de manière à assurer une continuité écologique, notamment avec l'aménagement d'une coulée verte le long d'un fossé large de 25 m ;
- au nord, une résidence clôturée d'environ 50 logements sur un terrain de 2,8 ha autour du corps principal de l'ancienne ferme qui sera réhabilité et restauré pour accueillir quelques logements, une micro-crèche privée, une piscine intérieure ainsi qu'une salle commune réservée à la résidence tandis que les autres bâtiments techniques seront détruits.

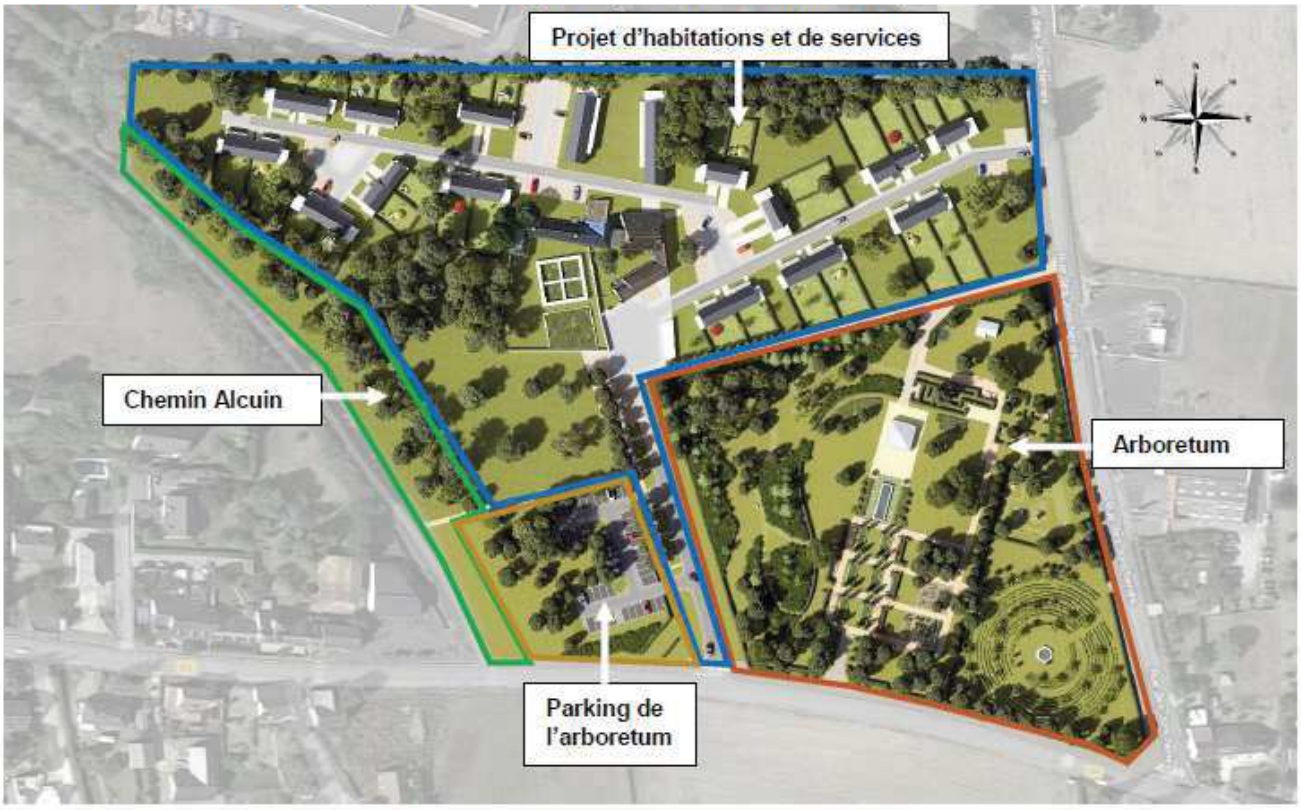


Illustration : vue d'ensemble du projet (source : dossier)

En l'état, le PLU de la commune ne permet par la réalisation de ce projet d'aménagement du site de la Perrée, et plus particulièrement l'opération résidentielle prévue au nord du site. En effet, il n'est pas possible de construire des logements dans ce site qui se trouve dans la trame verte et bleue et est classé en zone UE du PLU, laquelle ne prévoit que la création de grands équipements.

Dans le cadre de cette mise en compatibilité du PLU (MECDU), il est prévu de :

- compléter le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) en ajoutant une orientation supplémentaire permettant de réaliser des projets d'aménagement et de construction dans le « vallon des Guillets » et/ou la mise en valeur de cet élément structurant de la trame verte et bleue du territoire communal ;
- modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du « vallon des Guillets » en autorisant la construction de logements au nord de l'avenue du Général de Gaulle ;
- modifier le zonage en classant le secteur concerné, non pas en zone UE, mais en zone 2AU afin d'autoriser à terme la création de logements.

C'est cette opération résidentielle qui fait l'objet de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Par ailleurs, la commune abrite sur son territoire deux sites Natura 2000[1] (zones de protection spéciale « Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire » et « La Loire de Candes Saint Martin à Mosnes ») qui se situent au sud du projet. Conformément à l'article R. 104-9 du code de l'urbanisme, les PLU

1 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale notamment à l'occasion de leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L. 153-31[2].

La commune motive l'intérêt général de ce projet par :

- le maintien, voire l'enrichissement de la trame verte dans le corridor écologique ;
- la réhabilitation et la mise en valeur d'un élément du patrimoine communal (la ferme) ;
- la contribution aux objectifs du programme local d'habitat de Tours Métropole Val-de-Loire (PLH) par la création des logements sociaux qu'elle prévoit[3].

3. Justification du projet d'aménagement

La justification de l'intérêt général du projet devrait être davantage argumentée, et développée en particulier au regard de l'aménagement résidentiel dans la mesure où :

- il est consommateur d'espaces agricoles et naturels ;
- il ne permet pas, en raison de son caractère fractionné, d'apporter une composante de paysage urbain structuré qui donnerait du sens à la réhabilitation patrimoniale de la ferme ;
- les logements ou d'équipements destinés à des populations sensibles (crèche) sont prévus dans une zone qui apparaît être la plus concernée en matière de pollution des sols ;
- la desserte en transport public est insuffisamment traitée en adéquation avec les futurs besoins ;
- la mise en valeur du corps de ferme comme d'un élément du patrimoine communal par le projet apparaît surestimée au regard du façadisme[4] qui sera opéré[5].

Enfin, il ne ressort pas du dossier qu'il soit justifié par une augmentation de la population, stable depuis plus de 10 ans, par une absence ou une diminution significative des logements vacants[6] ou par un éventuel desserrement marqué des ménages. Il n'est pas présenté dans quelle mesure les logements vacants pourraient être mobilisés pour atteindre des objectifs démographiques non évoqués dans le dossier.

En résumé, dans un contexte de stagnation démographique depuis plus de 10 ans, le besoin d'une telle opération n'est pas démontré.

L'autorité environnementale recommande donc d'étayer l'intérêt général du projet, notamment les besoins réels de la commune en matière de constructions nouvelles.

2 I.1° de l'article L 153-31 du code de l'urbanisme, correspondant au changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

3 La commune de Fondettes, qui doit en application de la loi SRU consacrer 20 %de son parc de logements aux logements sociaux, n'en compteque 12,2 % (2018). Ce projet résidentiel lui permettrait de rattraper son retard en la matière puisqu'il serait générateur de 40 % de logements locatifs sociaux. La future résidence offrirait en outre 30 logements en accession à la propriété et 20 logements à loyer modéré.

4 Pratique qui consiste à conserver sur un édifice une, deux, parfois trois façades d'origine et à démolir le reste pour construire du neuf.

5 Les murs extérieurs seront conservés, l'intérieur étant entièrement remanié pour accueillir une crèche, une salle commune, une piscine et changeant ainsi complètement la destination du bâtiment.

6 En 2012, le nombre de logements vacants était de 155 ce qui représentait 3,7 % de la totalité des logements de la commune tandis qu'en 2017, il était de 227, ce qui représentait alors 5 % du parc.

4. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de mise en conformité du PLU (MECDU).

La consommation de l'espace

Le projet résidentiel à l'origine de la MECDU génère une consommation d'espaces d'environ 2 ha pour les constructions sur les 2,8 ha d'aménagement résidentiel au sein d'un corridor écologique identifié dans la trame verte et bleue (cf. SCoT de l'agglomération tourangelle) et dans un espace de fonctionnalité moyenne de la sous-trame des bocages et autres structures ligneuses linéaires du schéma régional de cohérence écologique (SRCE[7]). Il se situe en partie sur des terres cultivées (0,5 ha exploités par le lycée agricole de Fondettes) mais aussi pour partie sur une friche, en continuité urbaine. Une volonté de modération de la consommation de l'espace se traduit avec une densité brute de 25 logements/ha (supérieure aux 20 logements/ha prévu par le SCoT pour les communes identifiées pôles relais).

Dans l'hypothèse où la nécessité de cet aménagement serait justifiée, il manque l'analyse des solutions de substitution qui est obligatoire et préalable, en vertu de l'article L.122-6 du code de l'environnement. Font également défaut, les propositions de variantes au projet démontrant que celui-ci optimise la consommation d'espace.

Par ailleurs, le dossier ne traite pas des mobilités actives, notamment piétons et cyclistes, et de leur contribution essentielle à la bonne articulation de ce secteur avec le reste de la commune, de nombreux détails étant en revanche apportés sur la prise en compte de la circulation et du stationnement automobile.

L'autorité environnementale recommande de présenter des « solutions de substitutions raisonnables » et d'indiquer les raisons du choix effectué notamment au regard des incidences sur l'environnement et sur les populations qui habiteront ce site.

La biodiversité

Le dossier indique que le secteur objet de la MECDU présente un enjeu faunistique et floristique faible. Bien que le site du projet se situe en partie en zone naturelle du PLU (pour la partie dédiée à l'arboretum) et soit identifié comme trame verte dans le PLU, le site est artificialisé, et ne présente pas de faune ou de flore rares et diversifiées.

Concernant les deux sites Natura 2000 « Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire » et « La Loire de Candes Saint Martin à Mosnes », distants d'environ 2 km environ du projet, le dossier conclut avec pertinence à l'absence d'effet significatif du projet sur ces deux sites.

Il résulte de ce qui précède que le reclassement d'environ 3 ha en zone 2AU du PLU rendu nécessaire pour la réalisation du projet résidentiel n'aura pas d'incidences sur la biodiversité de la commune, y compris en termes de continuités écologiques.

La pollution des sols du site

Le site du projet ne comprend aucun site Basias[8] ou Basol[9] sur son emprise.

7 Désormais intégré au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet).

8 Basias est une base de données nationale recensant les anciennes activités et les anciens sites industriels susceptibles d'avoir laissé des installations ou des sols pollués.

9 Basol est une base de données nationale des sites et sols pollués, ou potentiellement pollués, appelant une action des pouvoirs

Toutefois, dans l'état initial de l'environnement, sont mentionnées deux recherches de pollution des sols effectuées en 2016 et 2019 au nord du site, au niveau du projet de la zone résidentielle. Elles ont mis en évidence la présence de plusieurs polluants dans les sols du site, en lien avec son usage et son occupation antérieurs. Ont ainsi été retrouvés des hydrocarbures et du benzène, toluène, éthylbenzène et xylènes (BTEX), des hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), des métaux lourds, avec des teneurs parfois très élevées[10].

Il ressort de ces éléments que la construction des logements est prévue dans la zone du site la plus polluée. Or ce choix d'implantation n'est pas justifié.

L'autorité environnementale recommande de réexaminer, au travers de la présentation d'alternatives à l'aménagement, des implantations permettant l'accueil des populations sensibles dans des zones moins polluées du site.

Le porteur de projet a privilégié le maintien avec confinement ou recouvrement des terres contaminées. Ce scénario nécessite la mise en place de mesures de gestion (recouvrement des terres avec grillage, avertisseur au niveau des espaces verts, délimitation des zones de potager avec couverture pérenne, interdiction de plantation d'arbres fruitiers, interdiction de captage des eaux souterraines pour l'arrosage). Au regard des contraintes d'usage imposées aux futurs habitants résultant d'un tel choix, il aurait été souhaitable d'élargir l'analyse des solutions de gestion possibles, en étudiant par exemple l'opportunité d'un scénario alternatif :

- de confinement sous les bâtiments et voiries (comme prévu dans le projet) ;
- mais également de purges des espaces les plus sensibles au moyen de l'excavation des terres polluées, par exemple dans les zones destinées aux espaces verts et aux jardins privatifs afin de diminuer les risques d'exposition des futurs usagers du projet, et de garantir leur sécurité de manière pérenne dans le temps.

Les mesures d'évitement et de réduction prévues apparaissent ainsi insuffisantes pour garantir la compatibilité des milieux avec les usages d'habitation ou de crèche envisagés, et pour garantir la sécurité des habitants dans le temps. Se pose en effet la question de la pérennité des mesures de gestion prévues, de la mémoire de l'identification des zones polluées, notamment dans les propriétés privées ayant vocation à changer de propriétaires au fil du temps.

L'enjeu relatif à la pollution des sols est un enjeu fort notamment au regard des futurs usages sensibles du site (jardins, parcs, crèche). La circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles dispose que « la construction de ces établissements doit être évitée sur les sites pollués, notamment lorsqu'il s'agit d'anciens sites industriels. Ce principe doit prévaloir quelle que soit la nature des polluants. […]Toutefois, compte tenu de contraintes urbanistiques ou sociales, il peut advenir qu'un site alternatif non pollué ne puisse être choisi. Une telle impossibilité mérite néanmoins d'être étayée par un bilan des avantages et inconvénients des différentes options de localisation. »

publics, à titre préventif ou curatif.

10 Taux de cadmium allant jusqu'à 1,75 mg/kg (pour une teneur entre 0,05 et 0,45 mg/kg pour les sols ordinaires, source : valeurs issue du programme de recherche intitulé ASPITET « Apports d'une stratification pédologique pour l'interprétation des teneurs en éléments traces ») ;

Taux de zinc jusqu'à 253 mg/kg (pour une teneur entre 10 et 100 mg/kg pour les sols ordinaires, source : valeurs ASPITET) ;

Taux de d'arsenic jusqu'à 51,2 mg/kg (pour une teneur entre 1 et 25 mg/kg pour les sols ordinaires, source : valeurs ASPITET) ;

Dans l'hypothèse où le parti pris d'aménagement initial serait maintenu, l'autorité environnementale recommande de :

- **compléter l'étude d'impact en élargissant l'analyse des solutions de gestion possibles des terres polluées en fonction de l'usage (jardins privatifs…) des zones sensibles (crèche, habitations individuelles…) ;**
- **de réaliser une étude quantitative des risques sanitaires (EQRS) sur les secteurs qui auront vocation à accueillir des logements en y intégrant le risque par ingestion (présence de jardins privatifs pour les logements en RDC, ainsi qu'aux abords de la crèche) afin de déterminer si l'usage prévu est compatible avec les sols ;**
- **de mettre en place des outils permettant de conserver la mémoire de la pollution qui persistera dans le temps dans la mesure où elle est confinée.**

Les transports et les nuisances associées

Le dossier estime que le projet induira des impacts en termes de transports et de déplacements et ces enjeux les concernant sont jugés forts. En effet, l'apport de nouvelles populations entraînera nécessairement plus de trafic sur le secteur, mais il ressort du dossier que des mesures sont prévues pour les réduire : la circulation sera apaisée (30 km/h) au sein du quartier et l'aménagement d'une liaison destinée aux mobilités actives sur le site est évoquée. Pour trouver sa pleine efficacité, cette liaison devra toutefois être raccordée au maillage déjà existant autour du projet. Enfin, l'offre de stationnement automobile prévue, avec un minimum de 120 places de stationnement dont une couverte par maison individuelle pourrait inciter à la sur-motorisation des ménages.

Plusieurs pistes cyclables semblent présentes le long des axes qui entourent le quartier, mais le document ne le précise pas. Tout comme le fait que deux arrêts de transport en commun routier se situent à proximité du site (ligne 11 du réseau Fil Bleu) mais présentent des fréquences et des capacités de desserte les rendant peu attractifs.

L'autorité environnementale recommande de :

- **veiller à l'adéquation de la desserte en transports publics avec les futurs besoins ;**
- **veiller à la connexion du projet avec le maillage cyclable existant ;**
- **reconsidérer le dimensionnement du parking automobile prévu.**

Le dossier conclut que le projet n'induira pas ou peu d'impact en termes de qualité de l'air et de nuisances sonores. Sur le site du projet, la source principale d'altération de la qualité de l'air est la circulation automobile avec la proximité de la RD 3. Malgré tout, la qualité de l'air sur le site[11] est jugée bonne.

La RD 3 est classée en catégorie 4 par l'arrêté départemental de classement sonore des infrastructures de transport terrestre. La bande de 30 mètres de part et d'autre de la chaussée à l'intérieur de laquelle des mesures de réduction des nuisances sonores doivent être mises en place concerne l'extrémité sud du projet, mais non les futures habitations, semble-t-il. Le dossier indique également que le secteur n'est pas concerné par des risques particuliers en matière de transport de matières dangereuses par voies routières ou ferroviaires.

En outre, l'autorité environnementale constate que les nuisances sonores, générées par les activités du site de la société InvaCare et subies par les futurs habitants n'ont pas été évaluées.

11 La commune n'héberge aucune station de mesure de la qualité de l'air, mais la qualité de l'air étant globalement bonne dans l'agglomération tourangelle dans laquelle se situe le site, la qualité de l'air de ce dernier est par conséquent également bonne. (cf état initial de l'environnement p76 et 77)

5. Conclusion

Le dossier de mise en compatibilité du PLU de Fondettes identifie la plupart des enjeux relatifs au projet d'aménagement de l'espace résidentiel envisagé mais les traite insuffisamment. Ainsi, il devrait être complété sur les questions de pollution des sols, la justification de l'urbanisation et de la consommation d'espaces naturels et agricoles, le maillage du site, sa desserte en transports publics et les nuisances subies par les futurs habitants.

L'autorité environnementale constate que l'évaluation présentée ne présente pas les éléments de justifications suffisants concernant le besoin de constructions d'habitations couvert par ce projet ou le choix du parti pris d'aménagement.

L'autorité environnementale recommande principalement :

- **d'étayer la justification de l'intérêt général du projet, notamment les besoins réels de la commune en matière de constructions nouvelles ;**
- **de présenter des « solutions de substitutions raisonnables » et d'indiquer les raisons du choix effectué notamment au regard des incidences sur l'environnement et sur les populations qui habiteront ce site mais aussi des modalités de desserte du site retenu ;**
- **réexaminer, au travers de la présentation d'alternatives à l'aménagement, des implantations permettant l'accueil des populations sensibles dans des zones moins polluées du site.**

D'autres recommandations figurent dans le corps de l'avis.

Réponse à l'avis délibéré n° 2021-3053 de la Mission Régionale d'Autorité

Environnementale (MRAE) Centre Val de Loire sur la mise en compatibilité du plan

local d'urbanisme de Fondettes

Le 8 février 2021

VILLE DE
FONDETTES
AU CŒUR DU VAL DE LOIRE

Cédric de OLIVEIRA
Maire de Fondettes

Monsieur Christian Le Coz
Président
Mission Régionale d'autorité Environnementale
Centre Val de Loire
5 avenue de Buffon
CS 96407
45064 Orleans Cedex 2

Fondettes, le 09 FEV. 2021

Objet : Déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Fondettes
Pièce jointe : Réponse à l'avis délibéré n° 2021-3053 de la MRAe

Monsieur le Président,

C'est avec attention que j'ai pris connaissance de l'avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) n° 2021-3053 en date du 22 janvier 2021, dans le cadre de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

Vous trouverez ci-joint la réponse de la ville de Fondettes concernant cet avis.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de ma considération distinguée.

Bien à vous,

Le Maire de Fondettes
Cédric de OLIVEIRA

MAIRIE de FONDETTES
37230

Direction de l'Aménagement Urbain, Parcs et Jardins
Dossier suivi par : Monsieur Raphaël CHEMIN
☎ 02 47 88 11 30
Courriel : urbanisme@fondettes.fr
Réf *courrier : 2021/ 02/08/RC/MB/26*

► Concernant des précisions sur la présentation du site et l'objet de la déclaration de projet valant mise en compatibilité (DECPRO)

L'avis de la MRAE stipule :

Le site est situé à l'Est de la commune. Il est ceinturé au nord par le site de la société INVACARE, à l'Est par la rue des Joncheries, au sud par l'avenue du Général de Gaulle.
Le projet génère une consommation d'espace dans un corridor écologique

Eléments de réponses :

Le site de la Perrée est situé au centre du territoire communal. Il jouxte aussi à l'Ouest les quartiers du centre-ville élargi.

Si le Vallon des Guillets a été dans sa plus grande partie préservé de l'urbanisation au point de constituer un corridor écologique identifié au SCoT, il comporte cependant différentes entités dont celle du site de la Perrée considérée comme urbaine et ayant vocation à jouer un rôle spécifique à ce titre.

L'avis de la MRAE stipule :

Le projet est considéré tantôt sur l'ensemble du site (opération résidentielle, arboretum, chemin Alcuin), tantôt pour sa partie résidentielle.

Éléments de réponses :

Si l'ensemble du site de la Perrée fait l'objet d'un projet de mise en valeur, **seul le terrain sur lequel porte l'opération résidentielle est concerné par la DECPRO et par conséquent par l'évaluation environnementale.**
En effet, l'aménagement du chemin Alcuin et de ses abords en coulée verte et l'aménagement d'un arboretum sont des projets (l'arboretum est en cours de réalisation) qui ne nécessitent pas de procédure particulière puisqu'ils sont autorisés par le PLU.

L'avis de la MRAE stipule :

Le projet n'est pas justifié au regard des besoins en logements de la commune. Il manque l'analyse des solutions de substitutions.

Eléments de réponses :

L'objectif du projet est **d'aménager et de requalifier le site de la Perrée** porteur d'enjeux importants (urbain, écologique et patrimonial) pour la structure de la ville :

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

► Concernant l'évolution du PADD :

L'avis de la MRAE stipule :

Une orientation supplémentaire a été ajoutée au PADD permettant de réaliser des projets d'aménagement et de construction dans le « Vallon des Guillets » et/ou la mise en valeur de cet élément structurant de la trame verte.

Eléments de réponses :

L'orientation ajoutée au PADD ne consiste pas à permettre « de réaliser des projets d'aménagement et de construction dans le « Vallon des Guillets » et/ou la mise en valeur de cet élément structurant de la trame verte » mais au contraire à ce que **tout projet serve au renforcement et/ou à la mise en valeur de cet élément structurant de la trame verte et bleue.**

► Concernant la pollution du site :

L'avis de la MRAE stipule :

Tout au long de l'avis, il ressort que l'implantation de maisons avec jardins sur des terrains pollués n'est pas justifiée.

- A l'échelle de la commune, il n'est pas démontré une nécessité impérative de trouver un terrain pour construire des logements ;
- A l'échelle du site, l'implantation des maisons individuelles avec jardin sur les terres polluées n'est pas motivée. L'autorité environnementale recommande de réexaminer, au travers de la présentation d'alternatives à l'aménagement, des implantations permettant l'accueil des populations sensibles dans des zones moins polluées du site.

Eléments de réponse :

Concernant le premier point (cf supra).

Concernant le second point, en accord avec Bouygues Immobilier (cf annexe 4), des mesures complémentaires seront entreprises afin d'améliorer le traitement de la pollution du site et la requalification de ce site: le plan de masse sera revu en profondeur, pour rendre encore plus compatible l'implantation des bâtiments par rapport à la pollution existante.

L'avis de la MRAE stipule :

La MRAE demande si le parti pris d'aménagement initial devait être maintenu :

- de compléter l'étude en élargissant l'analyse des solutions de gestion possibles des terres polluées en fonction de l'usage des zones sensibles ;
- de réaliser une étude quantitative des risques sanitaires (EQRS) ;
- de mettre en place des outils permettant de conserver la mémoire de la pollution.

Eléments de réponse :

Bouygues Immobilier (cf annexe 4) s'engage à réaliser :

- Une étude quantitative des risques sanitaires (EQRS) sera réalisée comme préconisé par la MRAE.

- Un suivi pendant la phase chantier, au travers d'un bureau d'étude spécialisé, de la gestion de la pollution qui sera répertoriée pour conserver la mémoire de la pollution
- Excaver les terres polluées en lien avec l'autorité environnementale et en étant accompagné par notre bureau d'étude expert, notamment sur la zone proche de la micro-crèche.

► Concernant la consommation d'espace :

L'avis de la MRAE stipule :

Le projet est consommateur d'espaces agricoles et naturels.

Eléments de réponse :

Le site n'est pas à ce jour un espace naturel mais **une friche d'activité classée au PLU en zone urbaine (UE)**. La ferme de la Perrée accueillait les locaux des services techniques de la Ville de Fondettes qui avaient de plus nécessité la construction à ses abords de hangars et de serres pour répondre à leurs besoins de locaux. Les espaces non construits sont partiellement dégradés, marqués par des dépôts de matériaux.

En ce qui concerne le terrain d'environ 5 000 m² cultivé par le lycée agricole, il est enclavé dans l'urbanisation et était déjà prévu pour être urbanisé. Le lycée agricole exploite ce terrain communal à titre provisoire via une convention de mise à disposition établie à titre précaire. Le Lycée agricole dispose par ailleurs d'une surface a peu prés équivalente à 150 ha sur le territoire de le commune de Fondettes. La ville de Fondettes a pour projet de déclasser certaines zones à urbaniser afin qu'elles puissent devenir agricoles et pour partie être mises à disposition du lycée agricole.

Le PLU n'avait pas prévu de rendre cet espace à la « nature » mais d'y construire des équipements. La DECPRO n'entraîne par conséquent pas de consommation foncière supplémentaire.

De plus, le projet a aussi pour objectif de participer au renforcement de la coulée verte par une présence d'espaces verts conséquente. Ceux-ci représentent environ 8 000 m² sur 30 000 m² soit plus du quart de l'opération qui vont renforcer la présence d'une nature plus diversifiée sur ce site.

Le choix de la forme urbaine de hameau correspond à des espaces caractéristiques dans le tissu urbain de Fondettes. Cette forme urbaine n'est pas particulièrement consommatrice d'espace puisque la densité brute (hors espaces verts collectifs) est de 23 logements/ha.

► Concernant les mobilités actives et la desserte en transport en commun

L'avis de la MRAE stipule :

L'autorité environnementale recommande de :
- veiller à l'adéquation de la desserte en transports publics avec les futurs besoins ;
- veiller à la connexion du projet avec le maillage cyclable existant ;
- reconsidérer le dimensionnement du parking automobile prévu.

L'offre de stationnement prévu dans l'opération pourrait inciter à la sur-motorisation.

Eléments de réponse :

Le parking prévu ne concerne pas l'opération résidentielle mais est prévu pour l'accueil du public visiteur de l'arboretum.

Des cheminements doux inscrits dans l'OAP du PLU[1] existent à la périphérie de l'opération et sont raccordés au réseau communal[2]. Il s'agit du chemin Alcuin qui irrigue la « coulée verte » et à terme l'ensemble du Vallon des Guillets et d'un cheminement doux est/ouest qui rejoint le chemin Alcuin et qui sera à terme prolongé au sein de la zone d'activité voisine des Deux Croix.

D'autre part, une piste cyclable est aménagée le long de l'avenue du Général de Gaulle[3] qui traverse la commune de part en part en desservant le centre-ville et passe au droit du site de projet, au bout de l'allée d'arbres.

En ce qui concerne les transports en commun, la principale ligne de bus de la commune (ligne 11) dessert le site en passant sur l'avenue du Général de Gaulle. L'arrêt de bus le plus proche se situe à environ 100 mètres de l'entrée de la future résidence.

En ce qui concerne le nombre de places demandées il est semblable à celui qui est exigé dans l'ensemble des quartiers pavillonnaires de la commune pour les opérations d'ensemble, de l'ordre de 2,5/logement y compris les places visiteurs. Cela correspond aux besoins d'une commune périurbaine où les distances sont importantes.

► Concernant les nuisances sonores de l'entreprise INVACARE :

L'avis de la MRAE stipule :

L'avis constate que les nuisances sonores générées par les activités du site de la société InvaCare et subies par les futurs habitants n'ont pas été évaluées.

Eléments de réponse :

La carte réalisée par Tours métropole Val de Loire dite carte de type A :« Contribution sonore du bruit industriel exprimée en dB(A) par l'indice Lden »[4], illustre qu'aucune nuisance sonore liée au site InvaCare n'a été répertoriée à ce jour.
De plus, il faut indiquer que l'entreprise InvaCare accueille un site de stockage et d'assemblage de matériel médical et non de fabrication. Les activités au sein de ce site sont réputées non bruyantes. Depuis de nombreuses années, les activités de soudure et de presse ont été externalisées. **Invacare n'est pas répertoriée comme induisant des nuisances sonores.**

1 Voir Annexe 4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

2 Voir Annexe 1 - Schéma Directeur Cyclable Communal 2021

3 Voir Annexe 2 - Schéma Directeur Cyclable « la Perrée » 2021

4 Voir Annexe 3 - Carte de type A : Contribution sonore du bruit industriel exprimée en dB(A) par l'indice Lden

Concernant la réhabilitation de la ferme de la Perrée :

L'avis de la MRAE stipule :

La mise en valeur du corps de ferme comme d'un élément du patrimoine communal par le projet apparaît surestimée au regard du « façadisme » qui sera opéré.

Eléments de réponse :

La ferme de la Perrée n'est plus une ferme depuis bien longtemps. Depuis de nombreuses années ce site accueillait les services techniques de la Ville avant que ceux-ci ne déménagent dans la zone d'activité de la Haute Limougère en 2017.
Depuis, ces bâtiments laissés à l'abandon commencent à tomber en ruine.

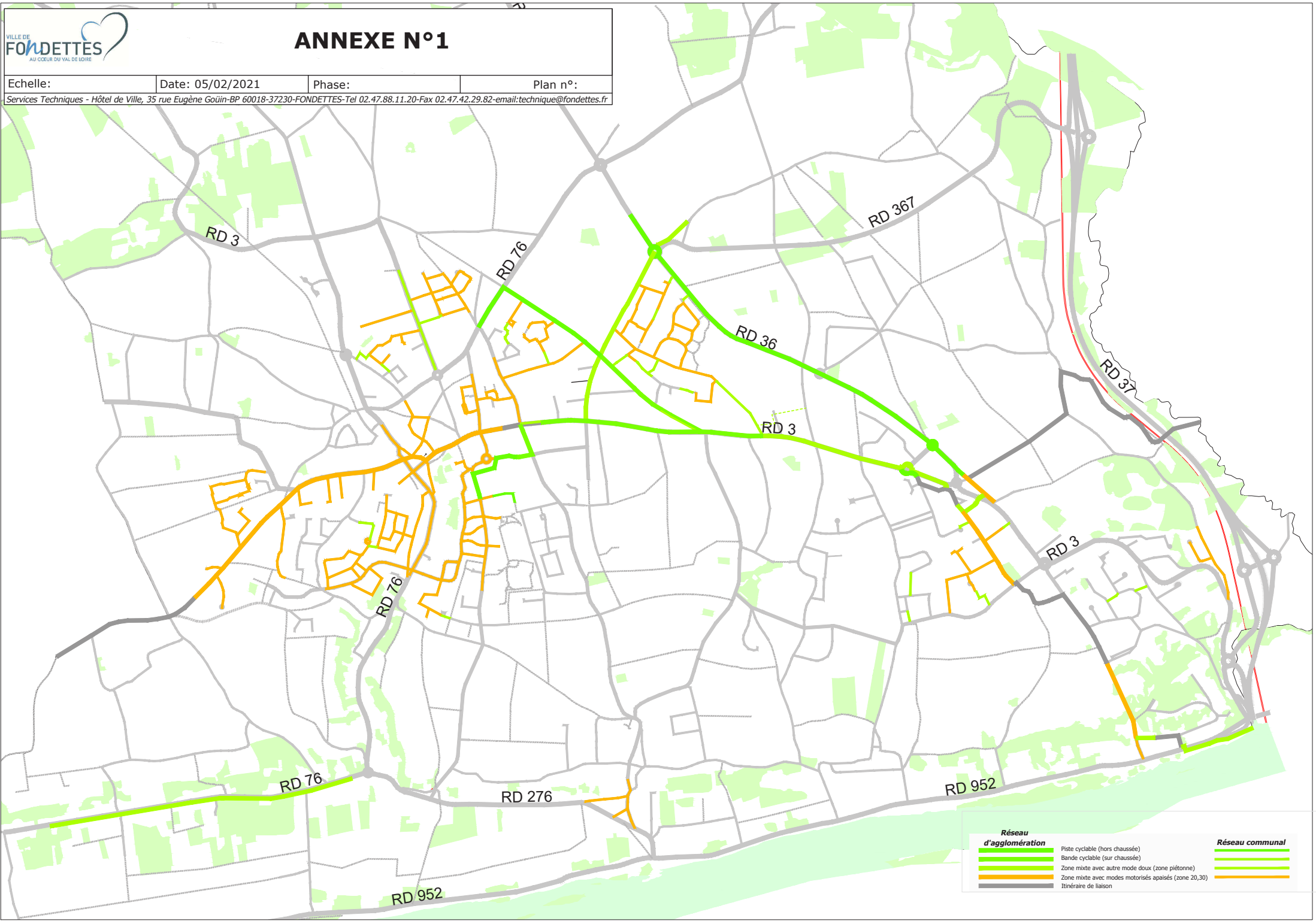
Il s'agit dans le projet de redonner des usages contemporains à cet ensemble qui fait partie du patrimoine rural de la commune. Pour ce faire le projet consiste à réhabiliter chaque bâtiment dans le respect de son architecture tout en autorisant les modifications indispensables à sa sauvegarde (notamment en termes de charpente) et à ses nouveaux usages (percements éventuels).

Il ne s'agit donc pas de « façadisme » mais de la recherche d'un équilibre qui en fera un patrimoine vivant.

ANNEXE N°1

Echelle:	Date: 05/02/2021	Phase:	Plan n°:

Services Techniques - Hôtel de Ville, 35 rue Eugène Goüin-BP 60018-37230-FONDETTES-Tel 02.47.88.11.20-Fax 02.47.42.29.82-email:technique@fondettes.fr



ANNEXE N°2

Echelle:	Date: 05/02/2021	Phase:	Plan n°:

Services Techniques - Hôtel de Ville, 35 rue Eugène Goüin-BP 60018-37230-FONDETTES-Tel 02.47.88.11.20-Fax 02.47.42.29.82-email:technique@fondettes.fr

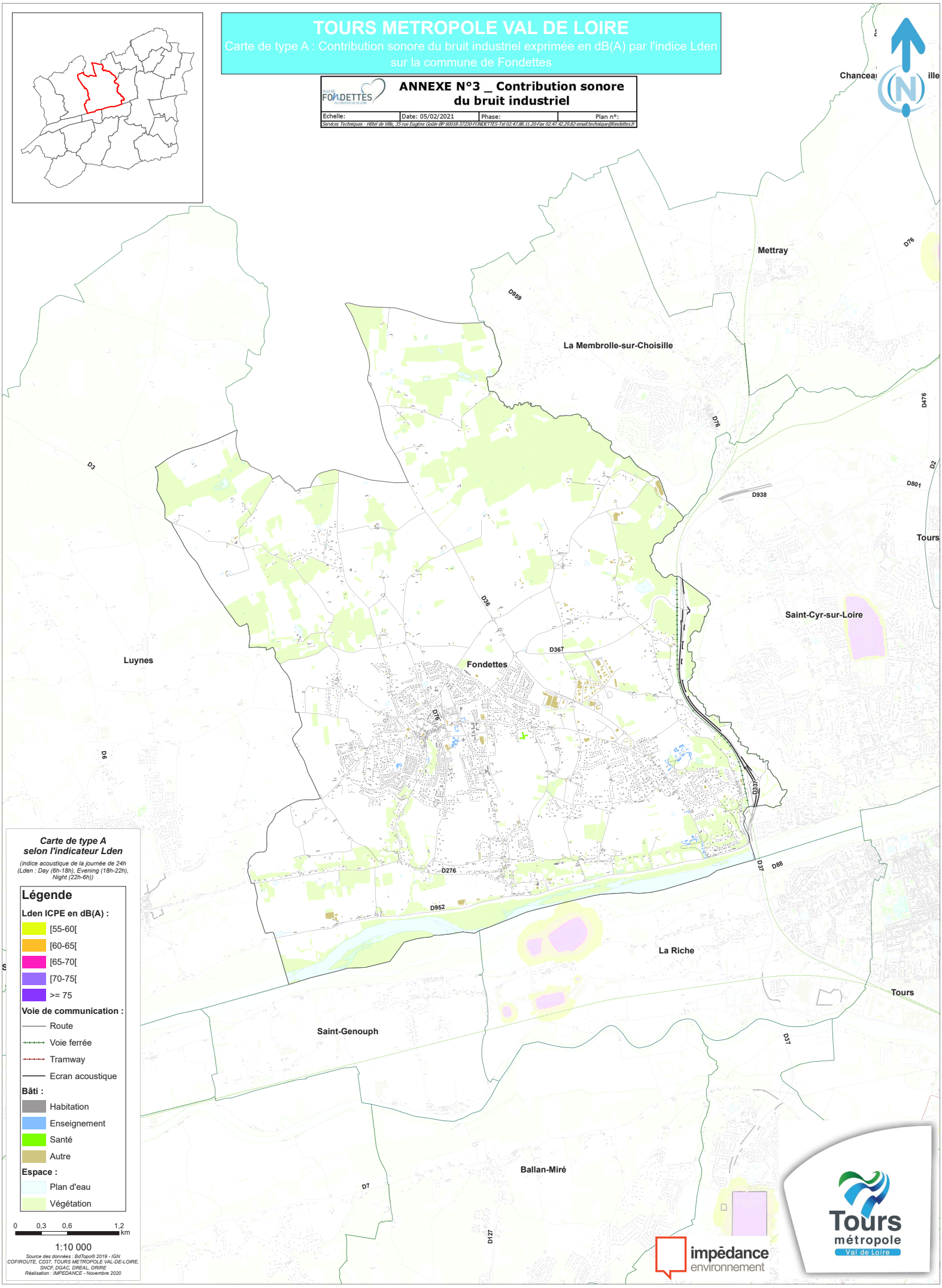
TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE

Carte de type A : Contribution sonore du bruit industriel exprimée en dB(A) par l'indice Lden sur la commune de Fondettes

ANNEXE N°3 _ Contribution sonore du bruit industriel

Echelle:	Date: 05/02/2021	Phase:	Plan n°:

Services Techniques - Hôtel de Ville, 35 rue Eugène Goüin-BP 60018-37230-FONDETTES-Tel 02.47.88.11.20-Fax 02.47.42.29.82-email:technique@fondettes.fr



ANNEXE N°4 _ Orientations d'Aménagement et de Programmation			
Echelle:	Date: 05/02/2021	Phase:	Plan n°:

Services Techniques - Hôtel de Ville, 35 rue Eugène Goüin-BP 60018-37230-FONDETTES-Tel 02.47.88.11.20-Fax 02.47.42.29.82-email:technique@fondettes.fr

3

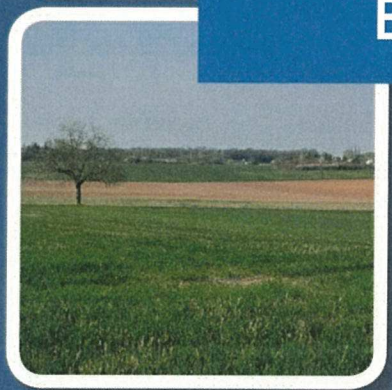
PRÉFECTURE
INDRE-ET-LOIRE
02 JUIL. 2015
COURRIER

PLU

Plan Local d'Urbanisme

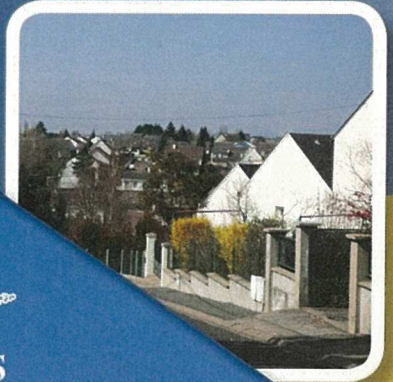
Fondettes

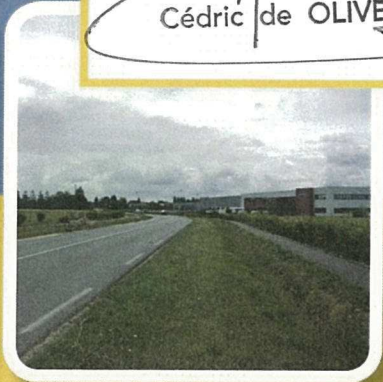
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



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

MAIRIE de FONDETTES
37230





FONDETTES

Sommaire

Préambule	**1**
0. Les trois niveaux de ville	**3**
1. Le centre-ville élargi	**5**
2. Le grand Ormeau	**8**
3. Tartifume et Joachim du Bellay	**13**
4. Les franges Nord : les Grands Champs – les Ruettes	**17**
5. Le vallon des Guillets	**21**
6. Les coteaux	**24**
Plan de synthèse	**30**

Préambule

Afin de mettre en œuvre le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le PLU de Fondettes comporte des orientations d'aménagement et de programmation.

Elles concernent les principaux espaces à enjeux d'aménagement :
- un site de renouvellement urbain majeur : le centre-ville élargi,
- deux zones d'urbanisation future : le Grand Ormeau et Tartifume,
- les franges Nord de l'urbanisation (les Grands Champs et les Ruettes) visant 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 qui participent du patrimoine mondial de l'Unesco.

Pour chaque site, sont développés quelques éléments de contexte avant la présentation des principes d'aménagement proprement dits.

Les orientations sont illustrées d'un schéma. Une planche de synthèse rassemble tous les sites afin de donner à comprendre la cohérence d'ensemble du projet.

Les orientations d'aménagement et de programmation concernant des sites particuliers sont précédées d'une orientation d'aménagement et de programmation définissant les niveaux de ville attendus.

Les orientations d'aménagement sont opposables aux tiers.
Tout projet de construction ou d'aménagement doit tenir compte des orientations définies pour le quartier ou le secteur où se situe le projet et ce dans un rapport de compatibilité.
Cette compatibilité s'apprécie à l'occasion de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.
C'est "l'esprit" du projet qui doit être respecté.
Les orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent en cohérence et en complément du règlement d'urbanisme

0. Les trois niveaux de ville

0.1 Quelques éléments de contexte

La commune de Fondettes est devant un enjeu majeur, celui de passer d'une commune périurbaine au territoire en cours de banalisation, à une ville de plus de 10 000 habitants appelée à devenir un pôle relais de l'agglomération.

Pour répondre à cet enjeu, le projet de PLU s'appuie sur la définition de trois niveaux de ville qui structurent les projets et en particulier le tissu urbain attendu dans les sites faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

0.2 Les principes d'aménagement

Les projets doivent participer, selon leur localisation, à la réalisation de l'un ou l'autre niveau de ville définis ci-après, voire à la transition de l'un à l'autre :

La ville intense :

► La ville intense, c'est la ville des aménités urbaines, la ville de la diversité des fonctions et de l'attractivité, le lieu privilégié des équipements communaux, du commerce, des services.

► La ville intense, c'est la ville où les habitants bénéficient de la proximité des équipements, services et commerces. Sa fonction résidentielle est de ce fait appelée à se développer tout en préservant la diversité des usages.

► Dans la ville intense, les constructions (petits collectifs ou habitat intermédiaire, d'une hauteur de R+2 à R+3) doivent participer à la réalisation du centre-ville élargi de Fondettes et par leurs volumes, leur recherche d'alignement, l'orientation de leurs entrées, structurer l'espace public.

La ville intermédiaire :

► La ville intermédiaire, c'est la ville qui regroupe les quartiers péricentraux, celle où sans être à la porte des équipements, commerces et services, les habitants n'en sont pas éloignés et/ou y sont bien reliés. C'est par conséquent le lieu du renforcement de la fonction résidentielle.

► Dans la ville intermédiaire, les constructions (dominante d'habitat intermédiaire/maisons de ville, d'une hauteur de R+1/R+2) doivent à la fois participer à la montée en puissance du renouvellement urbain et le faire de manière « aimable » vis-à-vis de leur voisinage, en limitant les éventuelles nuisances.

La ville jardin :

► La ville jardin, c'est la ville des quartiers pavillonnaires excentrés.

► L'identité de la ville jardin repose sur la présence de la nature. Tant les jardins, les clôtures que l'espace public doivent participer à sa présence sensible.

► Dans la ville jardin, les opérations à vocation résidentielle doivent prendre part à la diversification des types de maisons individuelles.

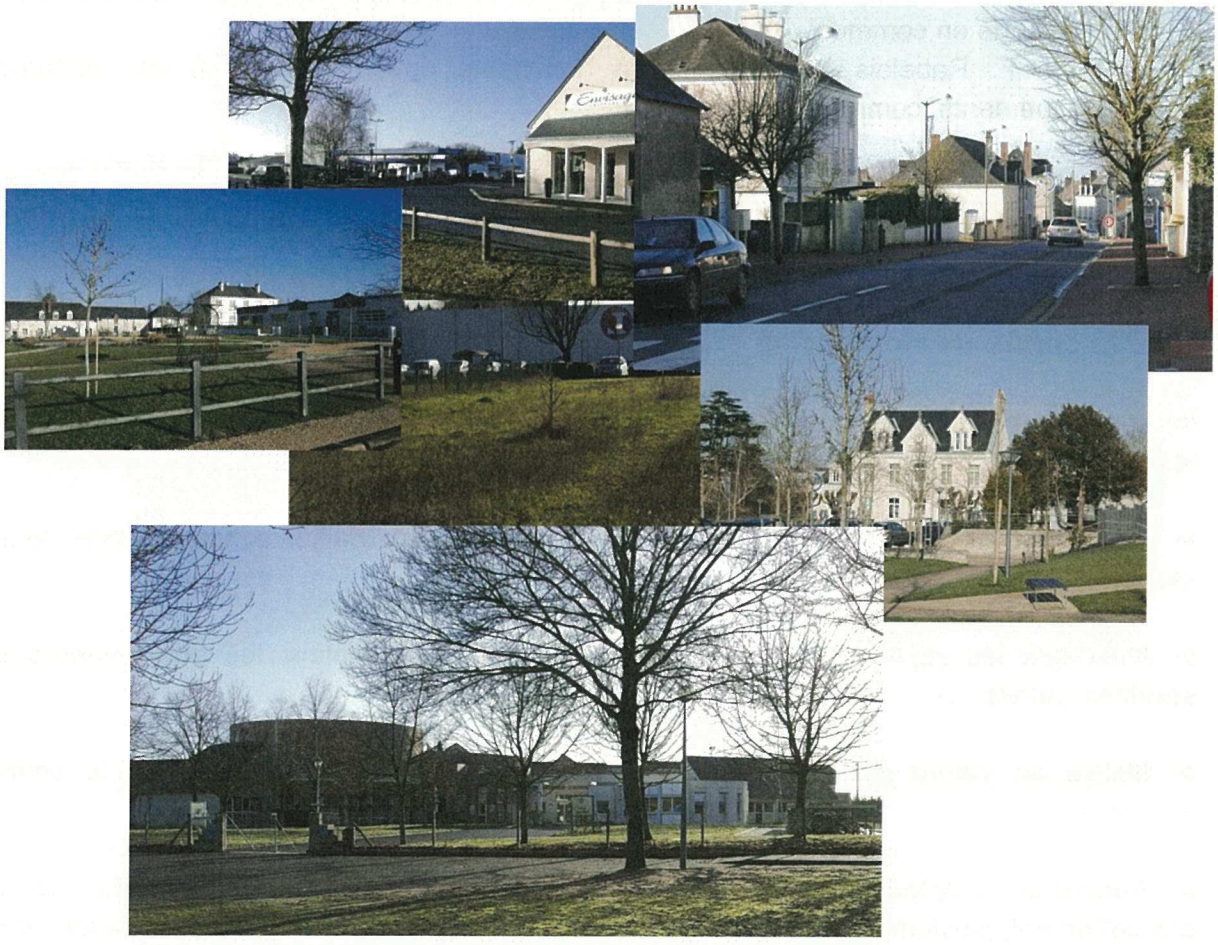
1. Le centre-ville élargi

1.1 Quelques éléments de contexte

Le centre-ville élargi correspond aux espaces à restructurer et renforcer afin de donner à la ville de Fondettes un centre-ville à son échelle. Il se développe entre le centre historique et l'entrée principale du quartier du Grand Ormeau, de part et d'autre de l'avenue du Général De Gaulle et de la rue Rabelais. Il intègre le carrefour de la rue Alfred de Musset avec l'avenue du Général De Gaulle qui revêt une nouvelle importance depuis l'ouverture du boulevard périphérique.

Déjà aujourd'hui ce centre-ville élargi rassemble de nombreux équipements et services ainsi qu'une grande surface alimentaire.

Il est au cœur du projet urbain de la commune.



1.2 Les principes d'aménagement

Un centre à l'échelle de la ville

► Concevoir des opérations qui viennent **renforcer les fonctions centrales** selon les densités suivantes :

- la ville intense
- la ville intermédiaire

► Aménager les principales **articulations urbaines** du centre avec un caractère urbain correspondant à leur identité : articulation avec le centre historique, accès au centre élargi, présence d'équipements, d'habitat, ouverture vers la Loire …

► Créer des **façades urbaines** qui expriment les typologies des quartiers et façonnent des espaces publics lisibles.

Un centre accessible

► **Hiérarchiser les voies** en fonction de leurs usages :

- av. du Général De Gaulle et rue A. de Musset/av J. Jaurès : accessibilité routière et transports en commun
- rue F. Rabelais, voie apaisée à dominante douce desservant de nombreux équipements, commerces et services

► **Diversifier les cheminements**. Au-delà des liaisons indiquées sur le schéma, s'interroger à chaque opération sur l'opportunité de créer de nouvelles liaisons notamment de circulations douces.

Un centre de vie valorisé

► **Assurer une présence du végétal** dans les opérations afin de renforcer la présence de la nature en ville.

► **Aménager des espaces publics,** encourageant la convivialité, cohérents avec leurs usages et articulés entre-eux.

► Aménager les espaces publics de manière à **mettre en valeur les équipements et services** (parvis …).

► **Mettre en valeur les éléments de patrimoine bâti** et l'articulation avec le centre historique.

► Prendre en compte les données **bioclimatiques** du site (orientation, topographie, vents, ensoleillement, pluviométrie …) dans les formes urbaines et l'architecture afin de favoriser la qualité du cadre de vie et promouvoir des quartiers économes en énergie.

Périmètre OA

Avenue structurante

Voie apaisée de centre ville

Mail de circulation douce planté

Autre liaison : existante ou à créer dans le centre

Principe d'accès automobile à créer

Espace vert et/ou de loisirs public

Espace sportif et de loisirs du Moulin à Vent

Espace public - articulation urbaine

Densité exprimée

Ville intense
Ville intermédiaire
Ville jardin

Façade urbaine de la ville intense

Façade urbaine de la ville intermédiaire

Patrimoine bâti à mettre en valeur

Principe de valorisation des perspectives

2. Le Grand Ormeau

2.1 Quelques éléments de contexte

Le Grand Ormeau est un site (30 ha) encore non urbanisé à proximité immédiate du centre-ville élargi qui permettra d'accueillir de nombreux habitants à toute proximité des équipements, services et commerces.

Il est bordé au Nord par l'avenue du Général De Gaulle, artère principale de l'urbanisation. Sa façade sur cette avenue participe au renforcement de la centralité fondettoise.
A l'Ouest, il jouxte le centre-ville élargi et à l'Est le vallon des Guillets.
Au Sud, il s'ouvre sur le parc agricole donnant à voir le Val de Loire à partir du territoire urbain.

2.2 Les principes d'aménagement

Des quartiers diversifiés participant au développement démographique de Fondettes

► **Accueillir des habitants à proximité du centre-ville,** des équipements et des services

► Créer des **quartiers diversifiés** quant aux fonctions urbaines (résidentielle, équipements/services, espaces publics …) et **mixtes** quant à l'offre de logements (accession et location, logements privés et sociaux, individuels, collectifs et intermédiaires …) selon les densités suivantes :
- la ville intense
- La ville intermédiaire
- La ville jardin

► Urbaniser ce site avec des densités et une organisation urbaine permettant un développement **économe en espace**

► Concevoir des espaces **évolutifs et réversibles** quant à leurs usages, leur fréquentation et leurs aménagements

Des quartiers reliés en particulier au centre-ville

► Créer un **axe "doux", support de centralité** : prolongement de la rue Rabelais dans les nouveaux quartiers

► Créer une **accessibilité** claire et multiple avec **l'avenue du Général De Gaulle,** artère structurante, automobiles et transports en commun, de la commune

► Créer ou renforcer **des liaisons hiérarchisées et diversifiées quant à leurs usages et utilisateurs** (automobiles, piétons, circulations douces) avec le reste de la ville (centre, autres quartiers, vallon des Guillets, "parc agricole" et vallée de la Loire …)

► Organiser les circulations intérieures aux quartiers en donnant toute leur place aux **circulations douces** (cheminements diversifiés, aires ou locaux de stationnement …) et en ajustant celle de l'automobile (ajustement de la largeur des voies aux besoins, mutualisation et externalisation des places de stationnement et des aires de présentation des conteneurs à déchets …)

► Aménager les espaces verts, les espaces publics et collectifs de manière à favoriser les **espaces de convivialité et de rencontre** tant au sein du quartier qu'avec les espaces voisins (situation, visibilité, mobilier, jeux d'enfants, plantations, cheminements …)

Des quartiers tirant leur identité de leur rapport à la Loire

► Aménager un **espace public fédérateur** qui oriente ces quartiers vers la Loire (vues, liaisons, occupations …)
Présence sur cet espace d'un équipement communal

► Préserver et mettre en valeur des **vues sur le grand paysage** et en particulier la perception du val à partir de l'avenue du Général De Gaulle

► Participer à la **mise en relation "douce"** de la Loire, de Vallières, du "parc agricole" et de la coulée verte avec le centre-ville

S'appuyer sur l'identité du site

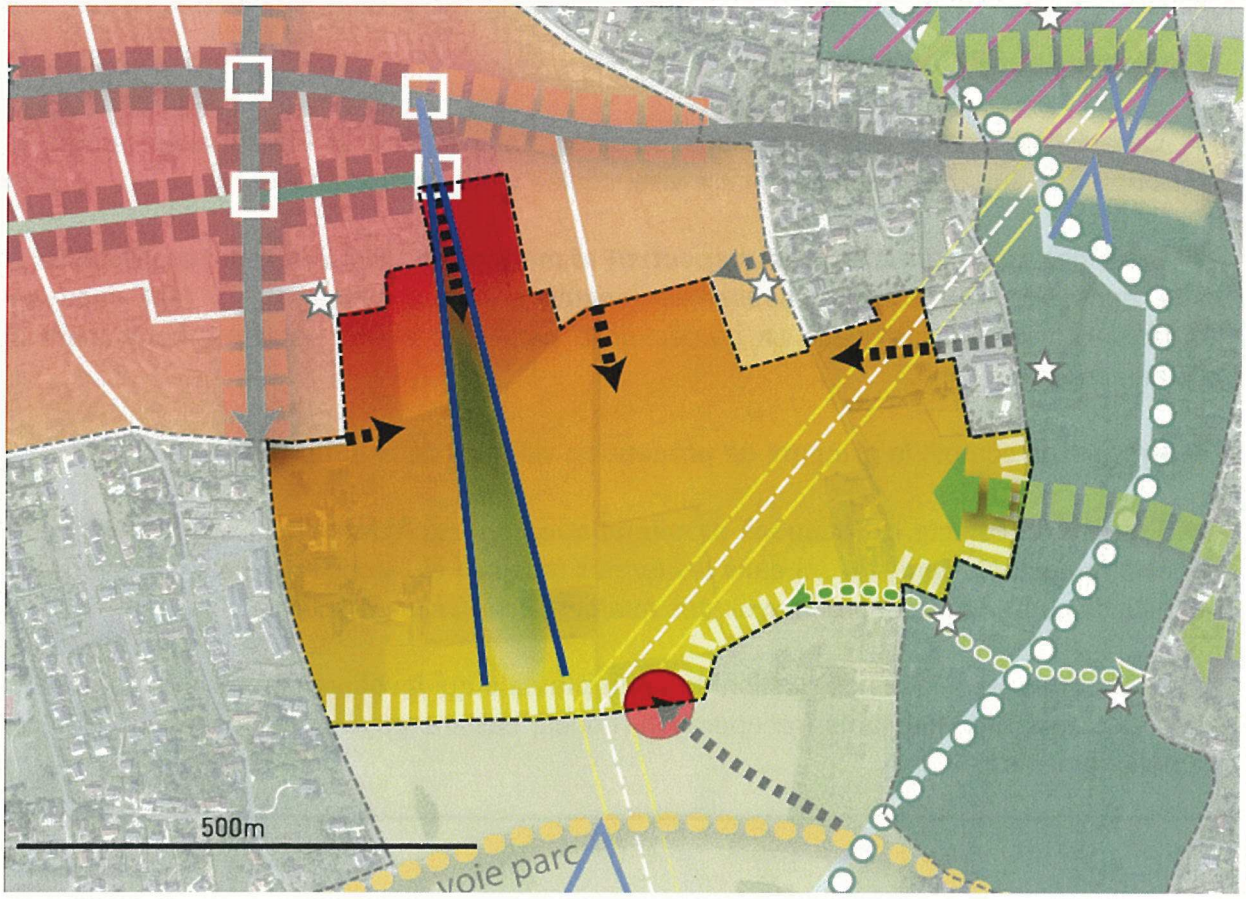
► Organiser la forme et les fonctions urbaines, l'architecture et les espaces publics **en fonction des espaces voisins** : centre-ville, coulée verte, parc agricole …

► Créer des formes urbaines **qui respectent et mettent en valeur le relief et l'identité du site** dans ses différentes composantes (orientation, eau, paysage …), tant dans son organisation interne que dans sa perception à partir des autres espaces, notamment du coteau de Ballan-Miré

► Prendre en compte le **principe de précaution** vis-à-vis de la **ligne HT**

► Prendre en compte les données **bioclimatiques** du site (orientation, topographie, vents, ensoleillement, pluviométrie …) dans les formes urbaines et l'architecture afin de favoriser la qualité du cadre de vie et promouvoir des quartiers économes en énergie

► Utiliser des techniques de gestion de **l'eau pluviale** qui favorisent la prise de conscience des enjeux par les habitants (récupération, noues, bassins paysagers, fossés intégrés aux aménagements …)



Périmètre OA

Principe d'accès automobile à créer

Cheminement de circulation douce fonctionnelle

Principe de circulation douce

Seuil entrée de ville

Principe d'espace public ouvert donnant à voir la ville et la campagne

Espace public - articulation urbaine

Densité exprimée

Ville intense
Ville intermédiaire
Ville jardin

Frange urbaine

Zone non aedificandi (40m)

Principe de valorisation des perspectives

3. Tartifume et Joachim du Bellay

3.1 Quelques éléments de contexte

Ces deux espaces sont situés au cœur des quartiers Est de Fondettes. Il s'agit de deux "dents creuses" au sein de l'urbanisation existante, l'une Tartifume de 6,5 ha et l'autre J. du Bellay de 0,7 ha.
Les quartiers dans lesquels ils sont insérés sont à dominante pavillonnaire avec la présence de quelques éléments de patrimoine bâti dispersés.
Le terrain J. du Bellay ouvre sur le "parc agricole".

Terrain "J. du Bellay"

Tartifume

3.2 Les principes d'aménagement

Une diversité de logements respectueuse des quartiers existants

► Introduire un peu de **diversité** dans un quartier pavillonnaire selon les caractéristiques de la ville jardin

► Implanter des formes urbaines **compatibles** avec l'existant sur les franges de l'opération

► Concevoir des espaces **évolutifs et réversibles** quant à leurs usages, leurs fréquentation et leurs aménagements

Un quartier relié au reste de la ville

► Organiser le quartier de Tartifume de façon à ce qu'il soit **traversant** avec une multiplicité d'accès hiérarchisés

► En particulier, aménager un **cheminement doux Est/Ouest** vers la coulée verte

► Aménager les espaces verts, les espaces publics et collectifs de manière à favoriser les **espaces de convivialité et de rencontre** tant au sein du quartier qu'avec les espaces voisins (situation, visibilité, mobilier, jeux d'enfants, plantations, cheminements ...)

S'appuyer sur l'identité des sites

► Sur le terrain J. du Bellay préserver la **vue sur le val de Loire**

► Prendre en compte le **principe de précaution** vis-à-vis de la **ligne HT** et s'en servir pour orienter l'opération sur le terrain de Tartifume

► Prendre en compte les données **bioclimatiques** du site (orientation, topographie, vents, ensoleillement, pluviométrie ...) dans les formes urbaines et l'architecture afin de favoriser des cadres de vie agréables et des quartiers économes en énergie

► Utiliser des techniques de gestion de **l'eau pluviale** qui favorisent la prise de conscience des enjeux par les habitants (récupération, noues, bassins paysagers, fossés intégrés aux aménagements ...)

Périmètre OA

Principe d'accès automobile à créer

Cheminement de circulation douce fonctionnelle

Principe de circulation douce

Espace public structurant à créer

Densité exprimée

Ville intense
Ville intermédiaire
Ville jardin

Frange urbaine

Façade urbaine de la ville jardin

Zone non aedificandi (40m)

Principe de valorisation des perspectives

4. Les franges Nord : les Grands Champs-les Ruettes

4.1 Quelques éléments de contexte

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 sur la rue Alfred de Musset à celle de l'avenue de la République.

Deux espaces de projets principaux sont concernés : les Grands champs (12 ha) et les Ruettes (5 ha). Le premier borde la rue Alfred de Musset et participera à la composition de la principale entrée de ville. Le second est une petite zone d'urbanisation future incluse dans l'urbanisation.

Les Grands Champs

Les Ruettes

4.2 Les principes d'aménagement

Un dialogue permanent ville - campagne

Une frange urbaine qui montre la campagne : de la ville on voit la campagne

► Créer des **espaces publics ouverts sur la campagne** et qui donnent à **voir le grand paysage du plateau**

► Prendre en compte les **éléments boisés et les hameaux** environnants dans la composition urbaine

Une frange urbaine qui montre la ville : de la campagne on voit la ville

► Créer des **espaces publics** qui donnent à **voir la ville**. A travers ses différents éléments (espaces publics, constructions …) la ville ne doit pas tourner le dos à la campagne

► Donner une **perception de la profondeur, voire de l'épaisseur de la ville**

Une frange urbaine qui fait communiquer la ville et la campagne

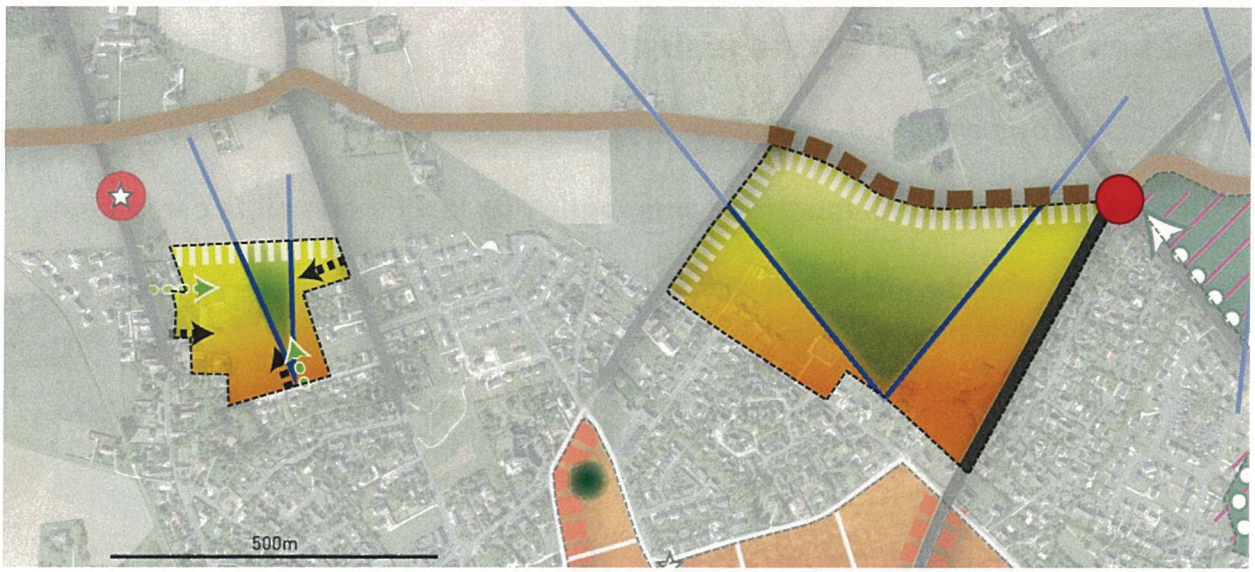
► **Articuler les cheminements** et les voies avec les liaisons existantes qu'elles viennent de la "campagne" ou de la "ville"

► Valoriser et/ou créer **des repères**

Une frange urbaine respectueuse de la nature

► Prendre en compte les données **bioclimatiques** du site (orientation, topographie, vents, ensoleillement, pluviométrie …) dans les formes urbaines et l'architecture afin de favoriser des cadres de vie agréables et des quartiers économes en énergie

► Utiliser des techniques de gestion de **l'eau pluviale** qui favorisent la prise de conscience des enjeux par les habitants (récupération, noues, bassins paysagers, fossés intégrés aux aménagements …)



---------- Périmètre OA

Voie de plateau

Avenue structurante

Principe d'accès automobile à créer

Cheminement de circulation douce fonctionnelle

Seuil entrée de ville

Principe d'espace public ouvert
donnant à voir la ville et la campagne

Densité exprimée

Ville intense
Ville intermédiaire
Ville jardin

Frange urbaine

Principe de valorisation des perspectives

5. Le vallon des Guillets

5.1 Quelques éléments de contexte

Le vallon des Guillets est une coulée verte, exutoire des eaux de pluie du plateau qui traverse l'urbanisation de Fondettes de part en part, du Nord vers le sud, de l'espace rural au "parc agricole". Il sépare les quartiers Est des quartiers raccordés au centre-ville.

Au Sud de l'avenue du Général De Gaulle, c'est un espace naturel de prairies, jardins, bosquets, cultures.
Au Nord, les seules occupations sont aujourd'hui une grosse entreprise et dans une ancienne exploitation agricole, les services techniques de la ville.

Le vallon des Guillets est identifié au SCOT comme un corridor écologique.

5.2 Les principes d'aménagement

Le Vallon des Guillets : la nature irrigue la ville

► Préserver les éléments de **continuité écologique** existants

► **Aménager le fossé** de manière à ce qu'il participe à la richesse des milieux, à la mise en valeur de l'eau

► A travers les projets d'aménagement ou d'urbanisation, préserver et mettre en valeur **les différentes ambiances** : intimes ou perspectives vers le grand paysage

► Utiliser des techniques de gestion de **l'eau pluviale** qui favorisent la prise de conscience des enjeux par les habitants (récupération, noues, bassins paysagers, fossés intégrés aux aménagements ...)

► **Rendre sensible** la présence de cet espace imprégné de la nature à ses différents points de contact, de rencontre, avec la ville, en particulier :

- L'entrée de ville de la rue A. de Musset et l'entrée Sud du Grand Ormeaux qui constituent **des seuils** de la ville
- Les séquences de l'avenue du Général De Gaulle et de la RD36 qui doivent exprimer **le passage au sein d'un espace spécifique**, la traversée d'un "parc" inséré dans le tissu urbain

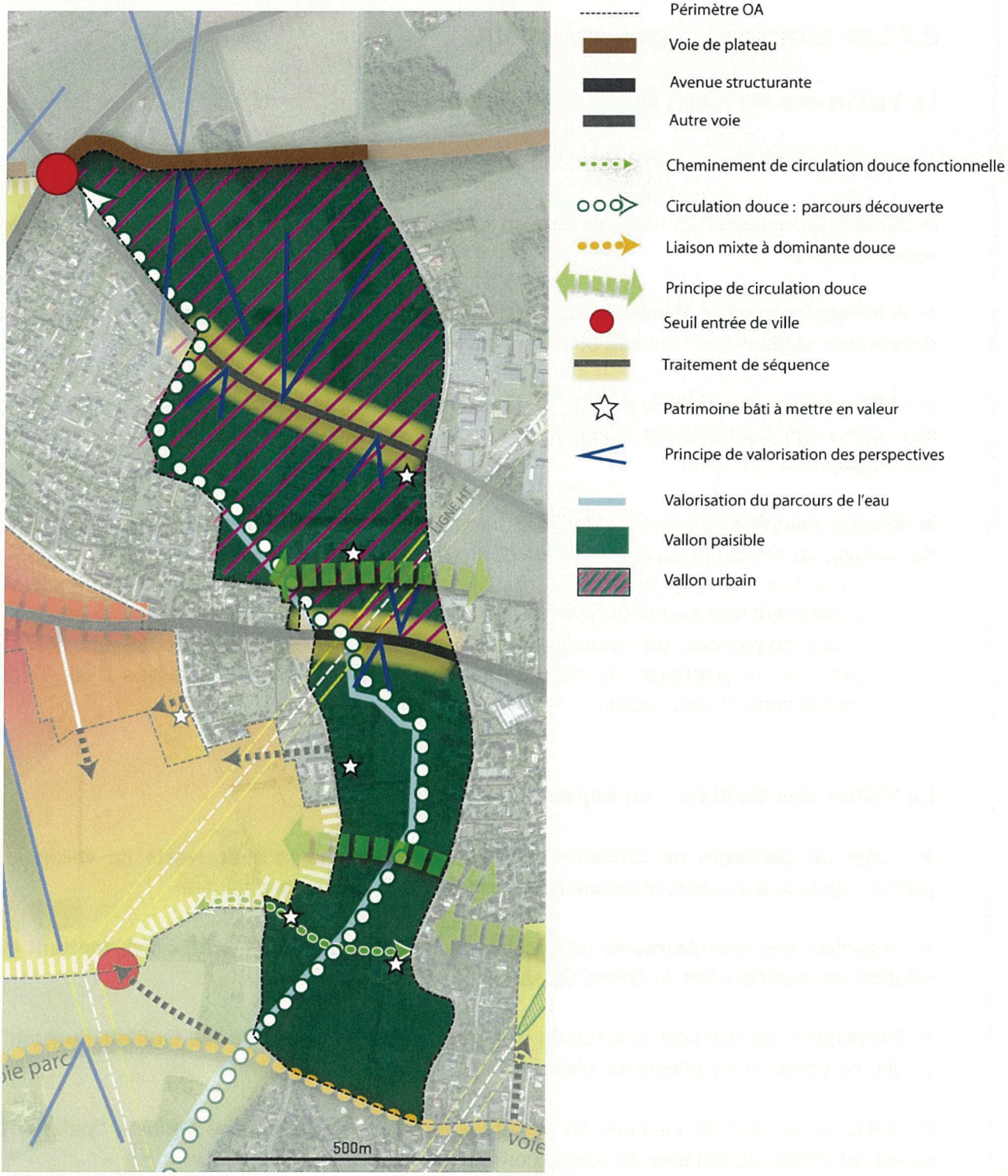
Le Vallon des Guillets : un espace à vivre

► Créer **un parcours** de circulations douces qui permette **la découverte** du vallon, du plateau agricole à la Loire, la lecture de la ville selon un parcours d'histoire

► Organiser des cheminements de circulations douces qui, à travers le vallon, **mettent en relation** les quartiers Est, le Grand Ormeau et le centre-ville

► Développer, au Nord de l'avenue du Général De Gaulle, **le Vallon des Guillets "urbain"**, un lieu de travail, d'équipements, d'animation ...

► Instaurer, au Sud de l'avenue du Général De Gaulle, **le Vallon des Guillets "paisible"**, un lieu de repos, de détente, de respiration


Périmètre OA
Voie de plateau
Avenue structurante
Autre voie
Cheminement de circulation douce fonctionnelle
Circulation douce : parcours découverte
Liaison mixte à dominante douce
Principe de circulation douce
Seuil entrée de ville
Traitement de séquence
Patrimoine bâti à mettre en valeur
Principe de valorisation des perspectives
Valorisation du parcours de l'eau
Vallon paisible
Vallon urbain
LIGNE HT
500m

6. Les coteaux

6.1 Quelques éléments de contexte

La commune de Fondettes est bordée à l'Est par la vallée de la Choisille et au Sud par celle de la Loire.

L'urbanisation de la vallée de la Choisille dessine une urbanisation en chapelet où les vides, espaces naturels, agricoles et vues sur la vallée ont autant d'importance que les pleins constitués principalement de groupements de maisons individuelles.

L'urbanisation du coteau de la Loire est plus complexe. Elle associe une organisation étagée (alternance de strates végétales et bâties) de la varenne au coteau puis au plateau agricole, à une lecture horizontale de la campagne à la ville alternant des séquences d'occupations et d'identités diverses : espaces agricoles, troglodytes, "village" de Vallières, constructions disparates, lotissements, jardins, grandes propriétés avec leur parc …

Le coteau de la Loire fait partie du patrimoine mondial de l'UNESCO.

La vallée de la Choisille

Le coteau de la Loire

6.1 Les principes d'aménagement

Créer le parc agricole

► Conserver deux entités agricoles cohérentes et continues :
- le "parc agricole Loire"
- le "parc agricole Choisille"

► Faire de ces espaces des lieux ouverts à tous, agriculteurs qui y travaillent et citadins qui s'y déplacent, s'y promènent.

► Aménager une frange urbaine qui dialogue avec la campagne par ses espaces publics, par l'implantation des constructions, leur volumétrie, par la continuité des cheminements et des voies …

► Aménager la "voie-parc" sur l'ensemble de son parcours comme un trait d'union et de découverte entre la ville et l'espace agricole, comme un espace partagé par ses différents usagers, d'aménagement sobre et rustique

► Préserver les vues sur le "parc agricole" et sur les vallées de la Loire et de la Choisille, vues qui participent pleinement à la compréhension du territoire et appartiennent à chaque habitant

La vallée de la Choisille, respecter l'identité de l'urbanisation en chapelet

► Préserver les espaces encore naturels comme autant de respirations dans le linéaire urbain

► Préserver les vues sur la vallée de la Choisille qui donnent à voir et à comprendre cette entité géographique et paysagère

► Limiter la constructibilité aux espaces déjà bâtis

► Respecter les éléments de la trame végétale (haies, bosquets, arbres …)

La vallée de la Loire, respecter la progressivité de la campagne à la ville

► Confirmer le caractère agricole et rural à l'Ouest de Vallières

► Mettre en valeur le village de Vallières, une des entrées de ville de Fondettes
- intégrer les caractéristiques du vieux hameau dans la manière de le faire évoluer,
- embellir les espaces publics en fonctions de leurs usages.

► Valoriser, par une politique d'accompagnement qualitative et adaptée, les usages de la "varenne habitée" : liaisons, voies et cheminements, résorption des friches diverses …

► Protéger les parcs des grandes propriétés

► Qualifier le quai de la Guignière en particulier dans son rapport à la Loire

► Préserver les vues sur la Loire qui donnent à voir et à comprendre cette entité géographique et paysagère

Construire dans le respect des sites

► Inscrire toutes interventions dans la lecture du coteau. Elles devront enrichir et ne pas contrarier les différentes composantes de cette lecture

► Prendre en compte les risques inhérents à cette situation géographique : risques d'inondation, risques de mouvements de terrain

► Limiter la constructibilité aux espaces déjà construits

► Insérer les constructions dans leur environnement, dans la topographie des terrains sur lesquels elles sont implantées

Vallée de la Choisille

Périmètre OA

Voie de plateau

Densité exprimée

Ville intense
Ville intermédiaire
Ville jardin

Principe de valorisation des perspectives

Parc agricole

La vallée de la Loire

Périmètre OA

Principe d'accès automobile à créer

Cheminement de circulation douce fonctionnelle

Circulation douce : parcours découverte

Liaison mixte à dominante douce

Seuil entrée de ville

Densité exprimée

Ville intense
Ville intermédiaire
Ville jardin

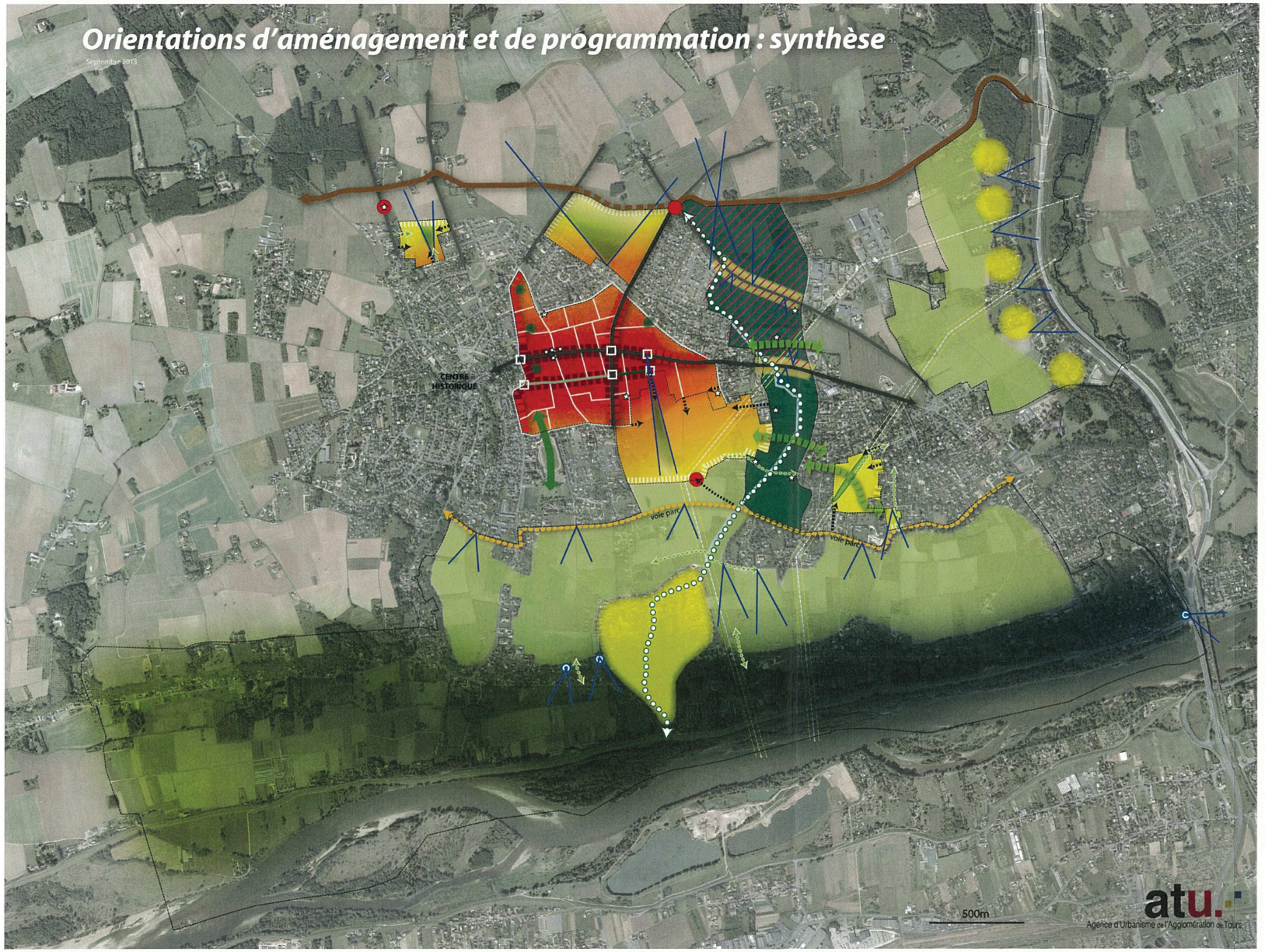
Principe de valorisation des perspectives

Point de vue belvédère

Valorisation du parcours de l'eau

Parc agricole

Lecture du paysage ligérien : *de la campagne à la ville*



- Périmètre OA
- Voie de plateau
- Avenue structurante
- Autre voie
- Voie apaisée de centre ville
- Mail de circulation douce planté
- Autre liaison : existante ou à créer dans le centre
- Principe d'accès automobile à créer
- Cheminement de circulation douce fonctionnelle
- Circulation douce : parcours découverte
- Liaison mixte à dominante douce
- Principe de circulation douce
- Seuil entrée de ville
- Traitement de séquence
- Espace vert et/ou de loisirs public
- Espace sportif et de loisirs du Moulin à Vent
- Espace public structurant à créer
- Principe d'espace public ouvert donnant à voir la ville et la campagne
- Espace public - articulation urbaine

Densité exprimée

- Ville intense
  Ville intermédiaire
  Ville jardin
- Frange urbaine
- Façade urbaine de la ville intense
- Façade urbaine de la ville intermédiaire
- Façade urbaine de la ville jardin
- Patrimoine bâti à mettre en valeur
- Zone non aedificandi (40m)
- Principe de valorisation des perspectives
- Point de vue belvédère
- Valorisation du parcours de l'eau
- Vallon paisible
- Vallon urbain
- Parc agricole
- Lecture du paysage ligérien : *de la campagne à la ville*

Bouygues Immobilier
Créateur de mieux vivre

Mairie de FONDETTES
A l'attention de
Monsieur le Maire Cédric de Oliveira
35 Rue Eugène Gouin
37230 Fondettes

Tours, le 04 février 2021

Objet : Réponse à l'avis de la MRAE
Projet : La Perrée - FONDETTES

Monsieur le Maire,

Je fais suite à l'avis rendu par la MRAE sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Fondettes (37) sous le numéro 2021-3053.

Cet avis a mis en évidence la pollution des sols sur le site suite aux rapports de 2016 et de 2019, notamment au nord de la parcelle et il recommande de réexaminer les implantations permettant l'accueil des populations sensibles dans les zones moins polluées du site.

Cet avis met également en avant la préconisation d'élargir les solutions de gestion de pollution possible.

Fort de cela et en tant que porteur du projet, BOUYGUES IMMOBILIER, s'engage à améliorer la gestion de la pollution afin d'avoir un impact positif dans la requalification de ce site.

Nous nous engageons à aller plus loin que les mesures que nous avions déjà prescrites dans la mise en conformité du plan local d'urbanisme.

Aussi voici ce sur quoi nous allons travailler dès à présent en réponse à l'avis rendu :

- le plan de masse et l'implantation des bâtiments seront réinterrogés pour qu'ils soient d'avantage compatibles par rapport à la pollution existante.
- une étude quantitative des risques sanitaires (EQRS) sera réalisée comme demandé.
- suivi pendant la phase chantier, au travers d'un bureau d'étude spécialisé, de la gestion de la pollution qui sera répertoriée pour conserver la mémoire de la pollution,
- la pollution du terrain sera excavée en lien avec l'autorité environnementale accompagnée par notre bureau d'étude expert, notamment sur la zone proche de la micro-crèche.

Je vous réitère également, notre engagement fort concernant le traitement de la pollution du site et la requalification de ce site.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations les plus distinguées.

Alexandre Veronneau
Directeur d'Agence Val de Loire

Région Bretagne – Pays de la Loire – Centre / Agence Val de Loire
37, rue Edouard Vaillant –F-37000 TOURS
Tél : 02 47 75 24 40 www.bouygues-immobilier.com
Siret 562 091 546 01488 RCS Tours
BOUYGUES IMMOBILIER SAS au capital 138.577.320 Euros - 562 091 546 RCS Nanterre - NAF 4110A - Siège social : 3 Boulevard Gallieni F92445 ISSY LES MOULINEAUX CEDEX
Garantie professionnelle - CA-CIB - Certifié ISO 9001 - N° QUAL/1996/6465c
TVA - identification fiscale : FR72562091546