



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Extrait du registre

Séance du 30 Juin 2015

Nouvelle approbation du Plan Local de L'Urbanisme

ACTE N°DL20150630M13 - CONSEIL MUNICIPAL

Date de la convocation du Conseil Municipal : 23 juin 2015
Nombre de conseillers en exercice : 33
Nombre de conseillers présents à l'ouverture de la séance : 26
Nombre de pouvoirs : 7
Nombre de conseillers présents à compter de la question n° 2 : 27
Nombre de pouvoirs à compter de la question n° 2 : 6

L'an deux mille quinze, le trente juin à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune s'est assemblé à la mairie, sous la présidence de Monsieur Cédric de OLIVEIRA.

Étaient présents: Cédric de OLIVEIRA, Catherine PARDILLOS, Jean-Paul LAUNAY, Nathalie LECLERCQ, François PILLOT, Dominique SARDOU à compter de la question n° 2, Hervé CHAPUIS, Mathilde COLLIN, Sylvain DEBEURE, Philippe BOURLIER, Jean-Maurice GUEIT, Michel PASQUIER, Nicole BELLANGER, Virginie AUBRIOT-VERRYDEN, Christophe GARNIER, Anne JUILLET, Bruno MARTEL, David BRAULT, Maryline ZUCARO, Laétitia DAVID, Anne MONNEAU, Camille LECUIT, Philippe LACROIX, Philippe DUBOIS, Gérard GARRIDO, Christine RENIER, Joël AGEORGES.

Représentés par pouvoir : Dominique SARDOU a donné pouvoir à Jean-Paul LAUNAY pour la question n° 1, Yves PARINGAUX a donné pouvoir à Hervé CHAPUIS, Martine ABOT a donné pouvoir à Nathalie LECLERCQ, Benoît SAVARY a donné pouvoir à Philippe BOURLIER, Agnès GALLIER a donné pouvoir à Anne MONNEAU, Luce TROUBAT a donné pouvoir à Philippe LACROIX, Yanne BENOIST a donné pouvoir à Philippe DUBOIS.

Secrétaires de séance : Catherine PARDILLOS et Philippe LACROIX

Session ordinaire

DÉLIBÉRÉ

DL20150630M13 - Urbanisme

Monsieur le Maire donne la parole à Monsieur Jean-Paul LAUNAY, Adjoint au Maire chargé de l'aménagement urbain, qui présente à l'Assemblée le rapport suivant :

L'élaboration du PLU, prescrit par délibération du 29 septembre 2008, répond au projet politique et à l'évolution du territoire communal, permettant le passage d'une commune péri-urbaine à une ville pôle relais de l'agglomération, de promouvoir un développement urbain solidaire et durable et de préserver les espaces naturels et agricoles.

Hôtel de ville

35 rue Eugène Goûin - CS 60018 - 37230 Fondettes
☎ 02 47 88 11 11 / Fax : 02 47 42 29 82 / Courriel : mairie@fondettes.fr
www.fondettes.fr

Le PLU porte sur la totalité du territoire communal. Il met en œuvre le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) définissant la stratégie globale d'aménagement, de développement et de préservation du territoire communal, en cohérence avec les autres documents de planification.

Le PADD présente les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagements retenues par la ville pour la structuration de son espace et la préservation de la qualité de son cadre de vie et de son environnement. Il s'articule autour de 5 axes majeurs :

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

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

Le débat sur les orientations du PADD a eu lieu les 12 décembre 2011 et 19 novembre 2012. Le bilan de la concertation a été établi, présenté et approuvé par le Conseil Municipal le 11 février 2013 et le projet de PLU a été arrêté le 11 février 2013.

Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été consultées sur le projet arrêté.

Par arrêté municipal du 14 Mai 2013, Monsieur le Maire a prescrit l'ouverture de l'enquête publique unique portant sur l'élaboration du Plan Local de l'Urbanisme, le zonage d'assainissement des eaux pluviales et la modification des deux périmètres de protection autour des monuments historiques de l'église paroissiale Saint-Symphorien et du Manoir des Hamardières à Fondettes.

Cette enquête publique s'est déroulée du 5 juin au 6 juillet 2013 inclus.

I. Sur la consultation des Personnes Publiques Associées et consultées

Le projet de PLU a été transmis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration, conformément à l'article L123-9 du code de l'urbanisme. Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont eu à émettre leur avis dans les trois mois qui ont suivi la transmission du projet de PLU arrêté, à défaut de réponse dans les 3 mois, l'avis est réputé favorable.

Sur les 21 PPA consultées, 9 ont répondu, 5 ont donné un avis favorable strict ou n'avaient pas d'observations à formuler, 3 ont formulé un avis favorable avec des observations (Préfecture, Chambre d'Agriculture, ville de Luynes), et enfin l'une d'entre elles n'a pas souhaité donner un avis positif au projet, il s'agit du Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF).

Ce dernier considère en effet que dans le document présenté, la forêt est seulement traitée sous son aspect environnemental, au détriment de la production de bois.

Le Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle (SMAT) a été également consulté, en tant qu'établissement public en charge de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) sur le territoire dont fait partie la ville de Fondettes, au titre de l'article L122-2 du code de l'urbanisme pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle. Le comité syndical du SMAT a émis le 12 juillet 2013, un avis favorable à l'unanimité sur la demande de dérogation présentée considérant que « la traduction spatiale du document présenté ne remettait pas en cause le respect des grands équilibres du territoire ».

Enfin, la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) a été également consultée au titre de l'article L123-6 du Code de l'Urbanisme. Cette commission a émis le 5 avril 2013 un avis favorable sur le dossier présenté.

II. Sur le déroulement de l'enquête

Par décision du 17 avril 2013, le Tribunal Administratif d'Orléans a désigné Monsieur Richard Ratinaud en qualité de Commissaire Enquêteur.

Monsieur le Maire a prescrit le 14 Mai 2013 l'ouverture de l'enquête publique unique portant sur l'élaboration du Plan Local de l'Urbanisme, le zonage d'assainissement des eaux pluviales et la modification des deux périmètres de protection autour des monuments historiques de l'église paroissiale Saint-Symphorien et du Manoir des Hamardières à Fondettes, qui s'est déroulée du 5 juin au 6 juillet 2013 inclus, pendant 32 jours consécutifs.

Au total, 114 remarques ont été formulées dans le registre, par lettre ou par mail adressé au commissaire enquêteur. Sur ces 114 observations, 86 concernaient le projet de PLU.

Sur ces 86 observations, 4 portaient sur les espaces boisés classés, 26 sur une demande de changement de zonage de parcelle en vue de la rendre constructible et enfin 56 sur le projet de PLU en terme d'accueil de population, de déplacements (emplacement réservé) et de cadre de vie.

Le 12 juillet 2013, le Commissaire Enquêteur a adressé à la Commune le procès-verbal de synthèse des observations de l'enquête publique et un mémoire en réponse lui a été remis le 19 juillet 2013. Monsieur Ratinaud a remis son rapport le 30 juillet 2013 et ses conclusions et son avis le 6 août 2013 .

Avis du commissaire enquêteur :

« Considérant, au total, que le projet permet, sur une quinzaine d'années, le développement d'une ville certainement différente dans son centre, mais conservant, en tous lieux, ses caractéristiques actuelles de relation à la nature et à l'espace », le Commissaire enquêteur a émis un AVIS FAVORABLE avec RESERVES au projet de PLU présenté par la Commune de Fondettes.

Les réserves sont les suivantes :

- Définir davantage les Orientations d'Aménagement et de Programmation du Centre ville élargi et du Grand Ormeau, notamment, la corrélation entre les principes d'aménagement et les schémas, en faisant effort sur les espaces verts publics ;
- Préciser la limite de l'orientation d'aménagement et d'orientation des Coteaux en ce qui concerne le Val de Loire et dans le plan synthétique;
- Reconsidérer le bien fondé du classement en Espaces Boisés Classés de certains secteurs dans les zones ordinaires agricoles et naturelles du Nord de la commune.

Le rapport et les conclusions ont été transmis à Monsieur le Préfet, à Madame le Président du Tribunal Administratif et mis à la disposition du public.

III. Sur les modifications mineures apportées au projet de PLU pour tenir compte des observations des personnes publiques associées et consultées et du commissaire enquêteur

Conformément à l'article L.123-10 du Code de l'Urbanisme, le projet arrêté a été modifié pour tenir compte des observations et avis des personnes publiques associées et des Services de l'Etat d'une part, et des résultats de l'enquête publique d'autre part.

IV. Sur le jugement du Tribunal Administratif d'ORLÉANS du 14 avril 2015.

Le conseil municipal de la Commune de FONDETTES a, par délibération du 7 octobre 2013 :

- décidé d'adopter les modifications mineures au projet de PLU reprises dans l'annexe ci-jointe ;
- décidé d'approuver le plan local d'urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Messieurs François et Philippe JOYAUX, Monsieur et Madame Claude RONCE et Monsieur et Madame Gérard PETIT ont formé recours à l'encontre de cette délibération.

Par jugement du 14 avril 2015, le Tribunal Administratif d'ORLÉANS a sursis à statuer sur lesdites requêtes jusqu'à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la notification de sa décision et imparti à la Commune de FONDETTES de lui notifier, avant l'expiration dudit délai, une délibération régularisant l'illégalité relevée au point 16 dudit jugement.

Il est en conséquence demandé au Conseil Municipal de se prononcer à nouveau sur l'approbation du PLU tel qu'il lui est présenté.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants, et L.123-10,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 1999 approuvant le Plan d'Occupation des Sols,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2008 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme valant révision du Plan d'Occupation des Sols et fixant les modalités de la concertation,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 6 juillet 2009 fixant une modalité de concertation complémentaire dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,

Vu les délibérations du Conseil Municipal du 12 décembre 2011 et du 19 novembre 2012 prenant acte du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 11 février 2013 approuvant le bilan de la concertation préalable à l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 11 février 2013 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fondettes,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 11 février 2013 arrêtant le projet de zonage des eaux pluviales de la commune de Fondettes,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 25 mars 2013 portant avis favorable sur le projet de modification du périmètre de protection des deux monuments historiques proposés par l'Architecte des Bâtiments de France,

DIT que la présente délibération est exécutoire conformément à l'article L123-12 du code de l'urbanisme

- après réception par le Préfet ;
- après l'accomplissement de la dernière mesure de publicité visée ci-dessus ;

DIT que conformément à l'article L.123-10 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public en mairie de Fondettes (Direction de l'aménagement urbain) aux heures d'ouverture au public, ainsi qu'à la Direction Départementale des Territoires (cité administrative du Cluzel, 61 avenue Grammont, 37 000 TOURS).

Pour extrait certifié conforme,

Le Maire de Fondettes,



Cédric de OLIVEIRA

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif compétent, dans un délai de 2 mois à compter de sa transmission aux services de l'État et de sa publication

Vu l'arrêté municipal du 14 mai 2013 soumettant à enquête publique unique du 5 juin au 6 juillet 2013 l'élaboration du Plan Local de l'Urbanisme, le zonage d'assainissement des eaux pluviales et la modification des deux périmètres de protection autour des monuments historiques de l'église paroissiale Saint-Symphorien et du Manoir des Hamardières à Fondettes,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 7 octobre 2013 approuvant la modification des deux périmètres de protection autour des monuments historiques de l'église paroissiale Saint-Symphorien et du manoir des Hamardières,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 7 octobre 2013 approuvant le zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune de Fondettes,

Vu le rapport du commissaire enquêteur en date du 30 juillet 2013

Vu les conclusions et l'avis favorable avec réserves de Monsieur le Commissaire enquêteur en date du 6 août 2013,

Vu les avis émis par les personnes publiques associées et consultées,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 7 Octobre 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la Commune,

Vu le jugement prononcé par le Tribunal Administratif d'ORLÉANS le 14 avril 2015, ordonnant un sursis à statuer et invitant la Commune de FONDETTES à régulariser l'illégalité relevée en son point 16,

Vu la note de synthèse, ses annexes et en particulier la liste des modifications proposées après enquête publique et avis des personnes publiques associées,

Vu l'avis de la Commission Aménagement Urbain, Cadre de Vie et Economie verte réunie le 19 mai 2015,

Considérant que le PLU tel qu'il est présenté au Conseil municipal est prêt à être approuvé,

Considérant le sursis à statuer du juge le 14 avril 2015 sur les requêtes contentieuses à l'encontre de la délibération d'approbation du PLU en date du 7 octobre 2013,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

DECIDE d'adopter les modifications mineures au projet de Plan Local d'Urbanisme reprises dans l'annexe ci-jointe ;

DECIDE d'approuver de nouveau le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

DIT que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage d'un mois en mairie, d'une mention dans un journal diffusé dans le Département, et fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la Commune ;

Modifications apportées au projet de PLU suite à l'enquête publique et aux avis des services de l'Etat et des personnes publiques associées

Thème	Objet de la remarque	Origine de la remarque	Réponse de la ville et impact sur le dossier de PLU
Risques Naturels	<p>Prise en compte du risque d'inondation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans l'attente de la révision du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) en cours, ne pas accroître la population dans la bande des 300 mètres derrière la digue. 	Etat	<p>Dans l'attente de la révision du PPRI, la commune peut faire l'usage de l'article R111-2 pour interdire toute nouvelle construction présentant des risques dans la bande de 300 mètres.</p> <p>Traduction dans le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Règlement des zones <u>UP, UV, A et N</u> : dans le caractère de zone il est ajouté un avertissement - <u>Rapport de présentation, explication des choix et impacts du PLU sur l'environnement</u> : cette possibilité est mentionnée
	<ul style="list-style-type: none"> - Mettre que la localisation de l'aire d'accueil des gens du voyage en zone inondable est soumise à la condition de l'établissement d'un plan de Sauvegarde. 	Etat	<p>Les modalités d'évacuation seront inscrites dans le Plan Communal de Sauvegarde (PCS).</p> <p>Traduction dans le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Rapport de présentation, explication des choix et impacts du PLU sur l'environnement</u> : Cette précision est ajoutée
	<p>Prise en compte du risque de mouvements de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Clarifier la prise en compte du risque de mouvement de terrain en l'absence de Plan de Prévention des Risques (PPR). 	Etat	<p>Traduction dans le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Rapport de présentation, explication des choix et impacts du PLU sur l'environnement</u> : il est rajouté qu'en l'absence de PPR il n'est pas possible de mettre des règles spécifiques mais que la connaissance d'un risque amène à interdire tout ce qui peut porter atteinte à la sécurité (règle déjà inscrite dans le règlement)

Thème	Objet de la remarque	Origine de la remarque	Réponse de la ville et impact sur le dossier de PLU
Perspectives de développement résidentielles et consommation d'espace	<p>- Meilleure explicitation des prévisions démographiques et de leur articulation avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) de l'agglomération tourangelle</p>	<p>Etat CDCEA Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles</p>	<p>Les prévisions démographiques ayant permis d'évaluer le projet de développement de la commune de Fondettes sont cohérentes avec celles du SCOT et celles du Programme Local de l'Habitat (PLH). En particulier, le PLU s'inscrit dans le cadre du SCOT qui fait de Fondettes l'un des trois pôles relais de l'agglomération.</p> <p>Traduction dans le PLU :</p> <p>- <u>Rapport de présentation, explication des choix et impacts du PLU sur l'environnement</u> : la présentation du SCOT et des prévisions démographiques a été reprise pour une meilleure compréhension</p> <p>L'ensemble du projet du PLU vise à ne permettre l'urbanisation qu'au sein de l'enveloppe urbaine : préservation des espaces agricoles et naturels, renforcement du centre-ville élargi et des quartiers péri-centraux. Cependant, de nouveaux espaces sont nécessaires pour accueillir le développement envisagé conformément au SCOT et au PLH. Les espaces retenus l'ont été au regard de leur situation à proximité du centre-ville et de ses aménités et/ou de leur insertion dans la ville actuelle. Si les moyennes retenues en termes de densités sont les moyennes minimales du SCOT, voire légèrement plus, elles seront déclinées de façon différenciée en fonction des situations, elles seront plus élevées à proximité du centre-ville.</p> <p>Traduction dans le PLU :</p> <p>- <u>Rapport de présentation, explication des choix et impacts du PLU sur l'environnement</u> : la présentation des zones à urbaniser et leur rapport à la centralité a été développée. Tarifume est présentée comme une opération de renouvellement conformément au SCOT</p>

Développement économique	- Faire un diagnostic des potentialités mobilisables (locaux, foncier, densification) pour justifier et dimensionner le projet de développement économique.	Etat	<p>Traduction dans le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Rapport de présentation, état initial de l'environnement et diagnostic</u> : des précisions sont apportées sur les disponibilités en foncier et en locaux dans la commune. - <u>Rapport de présentation, explication des choix et impacts du PLU sur l'environnement</u> : des précisions sont apportées sur développement économique à l'échelle du SCOT et à l'échelle de la communauté d'agglomération.
Parcs photovoltaïques	- Interdire les parcs photovoltaïques dans les zones UX, AUX, A et N	Chambre d'agriculture	<p>Les parcs photovoltaïques sont effectivement générateurs d'une grande consommation de foncier. Ils doivent par conséquent être interdits dans toutes les zones.</p> <p>Traduction dans le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>règlement</u> : A l'article 1 de toutes les zones les parcs photovoltaïques sont expressément interdits.

Thème	Objet de la remarque	Origine de la remarque	Réponse de la ville et Impact sur le dossier de PLU
Agriculture	<p>- Vérifier si certains secteurs Ah ne sont pas surdimensionnés.</p> <p>- Développer le diagnostic sur la transmissibilité des exploitations agricoles concernées par l'urbanisation</p>	Etat	<p>Les secteurs Ah concernent des constructions implantées dans l'espace agricole qui n'ont pas de rapport avec cette fonction. 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.</p> <p>Il n'est donc pas possible de les réduire plus encore.</p> <p>En revanche, ce questionnaire a fait apparaître l'oubli d'une construction existante à Mazère qu'il est indispensable de rectifier avant l'approbation du PLU.</p> <p>Traduction dans le PLU :</p> <p>- <u>Rapport de présentation, explication des choix et impacts du PLU sur l'environnement</u> : les objectifs et les modalités de la délimitation des secteurs constructibles en Ah et Nh sont précisés.</p> <p>- <u>Plan de zonage</u> : un nouveau secteur Ah est inscrit à Mazère.</p> <p>Le principal exploitant sur les zones à urbaniser est le lycée agricole. 80% des terres en zone à urbaniser (hors SAFETY) sont exploitées par le lycée agricole.</p> <p>Une mesure de compensation a été prise avec le classement en Ap des terres exploitées par le lycée agricole au Sud du pôle économique en déduction du site d'activités d'agglomération.</p> <p>Traduction dans le PLU :</p> <p>- <u>Rapport de présentation, explication des choix et impacts du PLU sur l'environnement</u> : cet impact du PLU sur l'activité agricole est mentionné.</p>

Thème	Objet de la remarque	Origine de la remarque	Réponse de la ville et impact sur le dossier de PLU
Agriculture (suite)	<p>- Mettre dans le rapport de présentation la carte des bâtiments d'exploitation élaborée dans le cadre du diagnostic</p>	Chambre d'Agriculture	<p>Traduction dans le PLU :</p> <p>- <u>Rapport de présentation, état initial de l'environnement et diagnostic</u> : cette carte est ajoutée.</p>
	<p>- Ramener le recul par rapport aux voies de 10 mètres à 3 mètres en zone A</p>	Chambre d'Agriculture	<p>Afin de participer à l'économie d'espaces agricoles, le recul est ramené à 5 mètres minimum mais comme il s'agira principalement de constructions à usage agricole tels des hangars, voir des bâtiments accueillant des animaux, qui génèrent des circulations d'engins, une marge de 5 mètres minimum reste demandée.</p> <p>La même modification concerne la zone N.</p> <p>Traduction dans le PLU :</p> <p>- <u>règlement (article 6 des zones A et N)</u> : Le recul des constructions est ramené de 10 mètres à 5 mètres dans les zones A et N (à l'exception des secteurs qui gardent leurs règles propres).</p>
	<p>- justifier la limite à 200 m² de l'emprise des nouveaux bâtiments en Ah et Ad sinon l'enlever.</p>	Chambre d'Agriculture	<p>Dans la zone A, seuls des secteurs constructibles de taille et de densité limitées sont autorisés. Après consultation, la superficie de 200 m² correspond au maximum de ce qui peut être construit dans ce type de secteur ou existent déjà des constructions à usage résidentiel.</p> <p>Traduction dans le PLU :</p> <p>- <u>Rapport de présentation, explication des choix et impacts du PLU sur l'environnement</u> : la justification de l'emprise au sol est complétée.</p>

Thème	Objet de la remarque	Origine de la remarque	Réponse de la ville et Impact sur le dossier de PLU
Agriculture (suite)	<p>- Revoir les règles de plantation dans les secteurs en zone A car elles seraient difficiles d'application.</p>	Chambre d'agriculture	<p>Après relecture, ces règles s'avèrent effectivement complexes et redondantes avec les prescriptions sur les clôtures. Il en est de même en zone N. En revanche, la règle des clôtures s'avère insuffisante dans la zone UD en limite de zone agricole ou naturelle.</p> <p>Traduction dans le PLU :</p> <p>- règlement : - Article 13 des zones A et N : la référence aux limites avec certains secteurs A ou N est supprimée - Article 11 de la zone UD : la phrase suivante est ajoutée « En limite d'espace agricole ou naturel, les clôtures éventuelles doivent être transparentes et doublées d'une haie vive d'essences diversifiées, sauf dans le cadre du prolongement d'un mur existant. »</p> <p>Cela est aussi pertinent pour la zone N car ces espaces ne sont pas desservis partout par le réseau public.</p> <p>Traduction dans le PLU :</p> <p>- règlement : il est précisé aux articles 4 des zones A et N que « Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation. Pour les autres constructions et installations qui le requièrent, le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire si celui-ci dessert le terrain. »</p>

Thème	Objet de la remarque	Origine de la remarque	Réponse de la ville et Impact sur le dossier de PLU
Logement social	- Rappeler le retard de la commune par rapport à ses obligations de construire des logements sociaux	Etat	<p>Cette réalité était déjà mentionnée dans le rapport de présentation, état initial de l'environnement et diagnostic.</p> <p>Traduction dans le PLU :</p> <p>- <u>Rapport de présentation, explication des choix et impacts du PLU sur l'environnement</u> : ce retard est rappelé en justification du périmètre de "mixité sociale" (L123-1-5 16°)</p>
Les reculs/voies	- Expliciter dans le règlement l'objectif urbain des règles de recul	Etat	<p>Traduction dans le PLU :</p> <p><u>Règlement</u> : une phrase introductive est inscrite aux articles 6 et 7 des zones UA, UB, UC, et UD en référence au projet urbain et aux niveaux de ville. La zone UV comporte des règles très différenciées qui ne peuvent être rassemblées en une seule formule. Les articles 6 et 7 des autres zones ne nécessitent pas une telle introduction.</p> <p>De plus, il est précisé à l'article 13 de la zone UD que le recul par rapport aux voies et espaces publics doit obligatoirement être traité en espace planté.</p>

Servitudes d'utilité publique	<ul style="list-style-type: none"> - Mettre à jour les plans et la liste à partir des nouvelles données 	Etat	<p>Traduction dans le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Plans et liste des servitudes d'utilité publique</u> : mis à jour y compris les nouveaux périmètres de protection des monuments historiques.
--------------------------------------	--	------	--

Thème	Objet de la remarque	Origine de la remarque	Réponse de la ville et impact sur le dossier de PLU
Les déplacements	<ul style="list-style-type: none"> - Représenter graphiquement les liaisons douces et les projets dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable 	Etat	<p>Nécessiterait un plan spécifique dont la précision n'est pas du ressort du PADD mais une synthèse peut judicieusement compléter la justification des emplacements réservés.</p> <p>Traduction dans le PLU :</p> <p>- <u>Rapport de présentation, explication des choix et impacts du PLU sur l'environnement</u> : ajout d'un schéma</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Pour une meilleure lisibilité du projet de voie de plateau, indiquer sur le plan du PADD, la voie existante 	Commune de Luynes	<p>Traduction dans le PLU :</p> <p>PADD : ajout à titre d'information de la rue de la Grosse Pierre.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Des demandes diverses de suppression ou de réduction des emplacements réservés (ER) pour voiries et cheminements 	Enquête publique	<p>ER n°16 : l'intégration de cette voie d'accès dans le réseau des cheminements doux n'a pas pour objet de supprimer son rôle d'accès. Son objet est requalifié en « voie de desserte, support de cheminements doux » au lieu de « cheminement doux »</p> <p>ER n°17 : les objectifs étant de préserver la possibilité d'une desserte du cœur de l'îlot et la création d'un cheminement doux entre les rues A. de Musset, Clos Poulet et l'avenue du Général De Gaulle, la largeur de l'emplacement réservé n°17 est revue à la baisse et passe ainsi de 12 mètres à 7 mètres.</p> <p>ER n°18 : le tracé de cet emplacement réservé est ajusté.</p> <p>ER n°10 : cet emplacement réservé a pour objectif la réalisation d'une voie permettant aux quartiers Ouest d'accéder directement à la Loire. Son trafic ne devrait pas être important, l'emprise de la voie projetée peut être ramenée à 7 mètres et l'emplacement réservé ajusté en conséquence.</p>

Thème	Objet de la remarque	Origine de la remarque	Réponse de la ville et impact sur le dossier de PLU
Les déplacements (suite)			<p>ER n°20 : L'objectif du projet de prolongement de la rue Rabalais est de constituer une relation forte entre le centre-ville élargi, tous ses équipements, commerces et services et le futur quartier du Grand Ormeau.</p> <p>Cette continuité doit être parfaitement lisible et par conséquent d'une certaine emprise et dans la perspective de la rue Rabalais.</p> <p>Elle doit être fonctionnelle mais n'est cependant pas prioritairement destinée aux voitures car la voie de circulation privilégiée reste l'avenue du Général de Gaulle.</p> <p>C'est pourquoi, la largeur de l'emplacement réservé est réduite de 8 m à 5 m et l'objet est requalifié de « voie de 8 mètres d'emprise » en « mail ouvert aux circulations douces de 5 mètres d'emprise ». Le nouveau tracé s'éloigne des habitations.</p> <p>ER n°32 : la voie pouvant être réalisée plus au Sud dans la zone AU, l'emplacement réservé n°32 est supprimé.</p> <p>ER n°49 : le Département demande la suppression de l'emplacement réservé n°49 suite à la réalisation du périphérique. Il n'est plus nécessaire et est donc supprimé.</p> <p>Traduction dans le PLU :</p> <p>Plan de zonage : modification, voire suppression, des délimitations des ER concernés. Mise en conformité de la liste des emplacements réservés.</p>

Les déplacements (suite)			<p>- <u>Rapport de présentation</u>, explication des choix et impacts du <u>PLU</u> sur <u>l'environnement</u> : mise à jour de la justification des emplacements réservés.</p> <p>- <u>Orientation d'aménagement et de programmation</u> : modification de l'OAP du centre-ville élargi afin d'intégrer le changement de qualification du prolongement de la rue Rabelais.</p>
Nuisances sonores	<p>- Remplacer sur le plan "classement sonore des infrastructures de transport terrestres" les fuseaux par les catégories de voies</p>	Etat	<p>Pour une meilleure information, les deux informations seront mentionnées.</p> <p>Traduction dans le PLU :</p> <p>- <u>plan "classement sonore des infrastructures de transport terrestres"</u> : complété par la représentation des catégories de voies.</p>

Thème	Objet de la remarque	Origine de la remarque	Réponse de la ville et Impact sur le dossier de PLU
Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	<p><u>Réserves du commissaire enquêteur :</u></p> <p>- "Définir davantage les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du centre-ville élargi et du Grand Ormeau, notamment, la corrélation entre les principes d'aménagement et les schémas, en faisant effort sur les espaces verts publics."</p>	<p>Réserve du commissaire enquêteur</p>	<p>Les OAP s'apprécient en termes de compatibilité, contrairement au règlement qui s'apprécie en termes de conformité (L123-5 CU). Elles ont pour objectif d'orienter les projets à venir et non de les définir précisément.</p> <p>Elles peuvent prendre la forme de schéma d'aménagement (L123-1-4 CU) mais ce n'est pas obligatoire. Texte et schémas ont la même valeur juridique.</p> <p>D'autre part, la zone à urbaniser du Grand Ormeau n'est pas ouverte à l'urbanisation. L'OAP ne sera donc pas immédiatement opposable à des projets. Elle a pour objectif premier d'organiser la cohérence des opérations à proximité avec son aménagement ultérieur. C'est pourquoi elle ne fait qu'affirmer les grandes orientations de l'aménagement désiré par la commune, celles qui sous-tendent les lignes de force du projet de territoire communal.</p> <p>Cependant, la commune entend la préoccupation du commissaire enquêteur de faire mieux comprendre le projet de centre-ville élargi aux habitants. C'est pourquoi, elle a apporté des améliorations dans le sens d'une meilleure lisibilité du projet en termes d'espaces verts et d'espaces publics</p> <p>Traduction dans le PLU :</p> <p>- <u>Orientations d'aménagement et de programmation</u> : les modifications suivantes ont été apportées :</p> <p>Espaces publics :</p> <p><i>Le centre-ville élargi</i> : modification de la légende du schéma :</p> <p>- Remplacé « articulation urbaine » par « espace public - articulation urbaine », étant entendu que ce ne sont pas les seuls espaces publics, il est notamment demandé une mise en valeur des équipements et services, ceux qui existent mais aussi les futurs qui ne sont pas nécessairement localisés.</p>

Thème	Objet de la remarque	Origine de la remarque	Réponse de la ville et Impact sur le dossier de PLU
Les orientations d'aménagement et de programmation (suite)			<p>- Renommer le prolongement de l'avenue Rabelais en « mail de circulations douces planté » et utiliser une couleur plus verte pour ce tronçon (en cohérence avec la modification de l'emplacement réservé correspondant)</p> <p><i>Le Grand Ormeau</i> : modification de la légende du schéma :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Remplacer « articulation urbaine » par « espace public - articulation urbaine », - Remplacer « principe d'espace ouvert donnant à voir la ville et la campagne » par « principe d'espace public ouvert donnant à voir la ville et la campagne » <p>Espaces verts :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Le centre-ville élargi</i> n'est pas le lieu de grands espaces verts. Il existe notamment à toute proximité l'ensemble sportif et de loisirs du Moulin à Vent. Cependant, certains espaces publics auront une forte connotation végétalisée, comme le nouvel aménagement du jardin des Tonnelles. Ce seront les études des aménagements qui le détermineront. <p>En revanche, il est demandé d'« assurer une présence du végétal dans les opérations afin de renforcer la présence de la nature en ville ».</p> <p>Toutefois, un certain nombre d'<u>espaces verts</u> et/ou de <u>loisirs</u> participent déjà ou participeront prochainement au caractère verdoyant du centre-ville élargi. Ils sont ajoutés sur le schéma.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le <i>futur quartier du Grand Ormeau</i>, de nombreux espaces auront un caractère de jardin. Cependant, l'état d'avancement du projet, qui nécessitera de toutes les façons une modification du PLU, ne permet pas de les positionner même schématiquement.

Thème	Objet de la remarque	Origine de la remarque	Réponse de la ville et impact sur le dossier de PLU
Les orientations d'aménagement et de programmation (suite)	<p>- "Préciser la limite de l'orientation d'aménagement et de programmation des coteaux en ce qui concerne le Val de Loire et dans le plan synthétique"</p> <p>Autres remarques sur les OAP :</p> <p>- Insuffisance de précision des OAP, notamment les « niveaux de ville ».</p> <p>- Remarque sur l'aménagement de la « voie parc » qui devra conserver un gabarit raisonnable pour limiter la consommation foncière et conserver un aspect naturel et rural</p>	<p>Réserve du commissaire enquêteur</p> <p>Etat</p> <p>Chambre d'agriculture</p>	<p>Effectivement la lecture du schéma de l'OAP des coteaux peut être améliorée.</p> <p>Traduction dans le PLU :</p> <p>- <u>Orientations d'aménagement et de programmation</u> : le schéma de l'OAP des coteaux a été schématisé en deux parties : la Choisille et la Loire afin de permettre une échelle plus petite. De plus, le périmètre a été redessiné plus visiblement.</p> <p>Le document rassemblant les OAP a été amélioré dans sa forme et précisé quant au fond.</p> <p>Traduction dans le PLU :</p> <p>- <u>Orientations d'aménagement et de programmation</u> : les modifications suivantes ont été apportées,</p> <ul style="list-style-type: none"> - création d'une OAP n°0 définissant les 3 niveaux de ville - reprise de la rédaction de l'OAP des Franges Nord - précision sur l'aménagement de la "voie parc" qui sera aménagée comme un espace partagé par ses différents usagers, d'aménagement sobre et rustique. <p>- <u>Rapport de présentation, explication des choix et impacts du PLU sur l'environnement</u> : a été mis à jour en conséquence et complété par une explication de ce que sont des espaces évolutifs et réversibles et sur la prise en compte de la ligne HT dans les projets.</p>

Thème	Objet de la remarque	Origine de la remarque	Réponse de la ville et impact sur le dossier de PLU
Les Espaces Boisés Classés (EBC)	<p><u>Réserve du commissaire enquêteur</u></p> <p>Reconsidérer le bien fondé du classement en Espaces Boisés Classés (EBC) de certains secteurs dans les zones ordinaires agricoles et naturelles du Nord de la commune.</p> <p><u>Autre remarque :</u></p> <p>- La forêt n'est envisagée que sous l'aspect environnemental</p>	<p>Réserve du commissaire enquêteur</p> <p>CRPF</p>	<p>- <u>Juridiquement</u>, comme il est précisé dans le rapport de présentation dans la partie « Etat initial de l'environnement, 2.2 », plusieurs règlements, 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).</p> <p>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 proscriit 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 des boisements mais ce classement n'entrave nullement l'exploitation forestière.</p> <p>D'autre part, il convient de préciser que les espaces soumis à un plan simple de gestion ne sont pas soumis 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.</p> <p>- 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, reprises dans le rapport de présentation du PLU dans la partie « Etat initial de l'environnement, 2.3 », les milieux forestiers constituent, avec les milieux humides et les milieux secs ouverts (prairies, pâtures, espaces en herbes, friches) l'un des trois milieux agronomiques porteurs de biodiversité. Ce que ne sont pas les espaces de cultures.</p>

Thème	Objet de la remarque	Origine de la remarque	Réponse de la ville et impact sur le dossier de PLU
Les Espaces Boisés Classés (EBC)			<p>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.</p> <p>De plus, un tel déclassement de zones importantes dans le Nord serait contraire à l'orientation du PADD qui stipule la volonté de la commune de « Préserver et mettre en valeur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les espaces naturels majeurs que sont la Loire, l'écosystème à dominante forestière du Nord de la commune, la vallée de la Choisille, - le patrimoine dispersé que sont les mares, les bosquets, les haies » <p>Dans ce contexte, la commune ne souhaite pas remettre en cause sa politique en faveur de la pérennité des boisements du plateau Nord.</p> <p>Cependant, pour faire suite à cette remarque, les EBC ont été vérifiés et quelques ajustements seront apportés avec notamment le déclassement de quelques peupleraies dans le Nord de la commune.</p> <p>Traduction dans le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plans de zonage : 1 ha d'EBC sont supprimés.

Thème	Objet de la remarque	Origine de la remarque	Réponse de la ville et impact sur le dossier de PLU
Les Espaces Boisés Classés (EBC)	<p>- une demande du Département de déclassement de peupleraies en très mauvais état et en friches afin de reconstituer des 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 (ENS) de la vallée de la Choisille.</p>	Enquête publique	<p>D'autre part, les demandes particulières à ce sujet ont été examinées. Deux d'entre-elle font l'objet d'une modification du dossier :</p> <p>Il est répondu positivement à cette demande qui va dans le sens d'un enrichissement de la biodiversité et du projet de mise en valeur des coteaux et de leurs perspectives paysagères.</p> <p>Traduction dans le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Plans de zonage</u> : les EBC concernés (6 ha) sont supprimés des plans de zonage. - <u>Rapport de présentation</u> : état initial de l'environnement et diagnostic : la présentation de l'ENS est développée.
	<p>- un EBC qui serait trop important par rapport à la réalité sur la parcelle BH107.</p>	Enquête publique	<p>C'est effectivement le cas. Il est rectifié.</p> <p>Traduction dans le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Plans de zonage</u> : le dessin de cet EBC est rectifié.

Thème	Objet de la remarque	Origine de la remarque	Réponse de la ville et impact sur le dossier de PLU
Un ajustement de zonage	<p>- Une propriété classée en grande partie en zone NB dans la vallée de la Choisille suite à un échange de terrains pour la réalisation du boulevard périphérique, d'intérêt général, a été déclassée dans le zonage du PLU.</p>	Enquête publique	<p>Le nouveau zonage résulte du projet de préservation et de mise en valeur de la vallée de la Choisille mais aussi d'une non-connaissance des termes de l'échange intervenu entre le Département et les propriétaires de ces terrains. Cette propriété n'est pas la seule à avoir vu sa constructibilité limitée par le PLU.</p> <p>Cependant, l'accord réalisé entre les parties a facilité la réalisation du périphérique. C'est pourquoi, la commune a décidé de rectifier le zonage de façon limitée afin de rendre un peu de constructibilité à cette propriété de la façon la moins perturbante possible pour l'environnement et les paysages de la vallée et notamment de classer en zone Uve la piscine de la propriété.</p> <p>Traduction dans le PLU :</p> <p>- Plans de zonage : le secteur UVe est modifié au lieu dit "la Haute Choisille"</p>

Diverses améliorations du dossier :

D'autre part, plusieurs modifications ont pour objet des ajustements mineurs relevant, pour certains, d'erreurs matérielles mais aussi la clarification et l'amélioration du dossier comme notamment :

- la clarification de l'organisation des secteurs de la zone UV des coteaux et des règles afférentes,
- la précision des règles s'appliquant aux quelques constructions existantes dans la zone AUh,
- la correction ponctuelle de zonage (trait passant sur une maison, oubli de deux piscines, ajustement à la marge du périmètre du secteur AUh),
- l'ajout d'une carte des bois et mares dans le rapport de présentation,
- l'ajout des dénominations des zones sur les plans de zonage,
- l'amélioration de la lisibilité des plans de zonage,
- la mise à jour de la carte du réseau d'eau pluviale,
- la réduction de l'emplacement réservé n°21 pour tenir compte d'acquisitions déjà réalisées,
- la transformation d'une partie de l'emplacement réservé n°7 en "servitude de localisation" afin de tenir compte des réflexions en cours dans le cadre d'un permis d'aménager,
- la suppression des superficies annoncées dans la liste des emplacements réservés pour les bassins de rétention puisque non obligatoire et prêtant à confusion,
- la justification de la zone UXc dans le Rapport de présentation, explication des choix et impacts du PLU sur l'environnement.