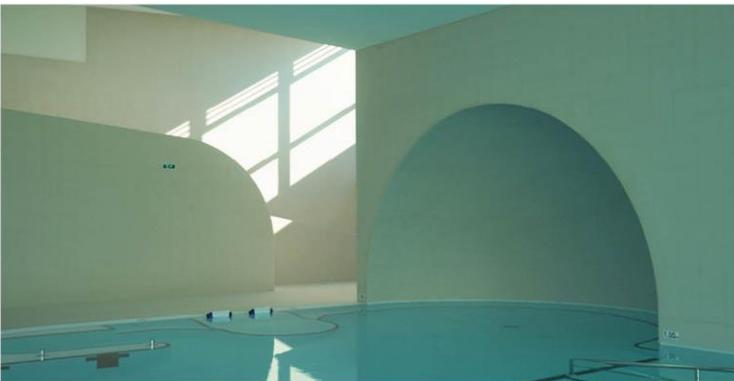




# Plan Local d'Urbanisme Modification n°4



Note de  
présentation

Vu pour être annexé à l'arrêté du

35 rue Eugène Gouin - CS 60018 - 37230 Fondettes  
02 47 88 11 11 / Fax : 02 47 42 29 82  
Courriel : [mairie@fondettes.fr](mailto:mairie@fondettes.fr)  
Site Internet : [www.fondettes.fr](http://www.fondettes.fr)





# Sommaire

<b>Introduction .....</b>	<b>1</b>
<b>I. Le contexte communal.....</b>	<b>3</b>
1.1 Le socle agronaturel .....	3
1.2 Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation .....	4
1.2 L'histoire du développement urbain.....	5
1.3 La réalité sociodémographique et économique .....	5
<b>II. La présentation de la modification : ses justifications et de ses impacts sur le dossier de PLU .....</b>	<b>6</b>
2.1 La mise en concordance du PLU et du PPRi .....	6
2.2 La correction d'erreurs matérielles sur le plan de zonage .....	6
2.3 L'adaptation d'une série de dispositions règlementaires .....	8
<b>III. Les impacts sur l'environnement.....</b>	<b>11</b>



**Maître d'ouvrage :** Tours Métropole Val de Loire  
60 avenue Marcel Dassault CS 30651  
37206 Tours Cedex 03

**Objet de l'enquête publique :** modification n°4 du PLU de Fondettes

## Introduction

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un outil de planification amené à évoluer afin de s'adapter aux mutations diverses qui s'imposent ou sont souhaitées par la commune afin de mettre en œuvre sa politique d'aménagement.

Le PLU de Fondettes a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en 2013 puis le 30 juin 2015, sans modification, suite à un jugement du tribunal administratif.

Depuis, il a été modifié à trois reprises :

- délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2016 ;
- délibération du Conseil Métropolitain du 25 septembre 2017 ;
- délibération du Conseil Métropolitain du 4 avril 2023.

La déclaration de projet n°1 de La Perrée, emportant mise en compatibilité du PLU, a été approuvée par le Conseil Métropolitain en date du 27 mai 2021.

La présente modification regroupe trois catégories d'évolutions devenues nécessaires après plusieurs années d'application du PLU. Il s'agit de :

- la mise en concordance du PLU et du PPRI ;
- la correction d'erreurs matérielles sur le plan de zonage ;
- l'adaptation d'une série de dispositions réglementaires.

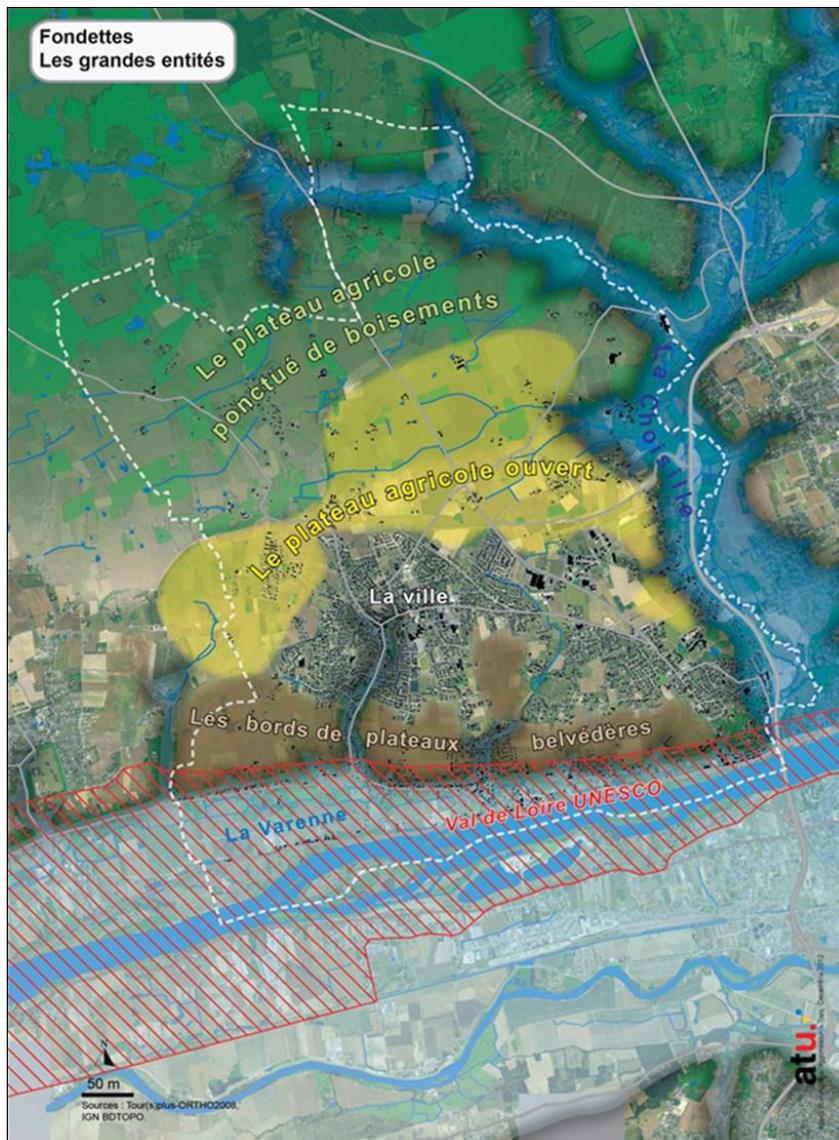
Ces évolutions du document d'urbanisme font l'objet d'une modification avec enquête publique.

Du fait de ses faibles impacts sur l'environnement, cette modification ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale.



# I. Le contexte communal

La commune de Fondettes, située au bord de la Loire, est une commune pôle-relais de l'agglomération tourangelle.



## 1.1 Le socle agronaturel

Fondettes tire son identité du **Val de Loire** (patrimoine mondial de l'UNESCO). Cette situation ligérienne recèle de grandes richesses mais elle est aussi facteur de risques naturels d'inondation et de mouvements de terrains.

Les grandes lignes du **paysage** ont orienté l'implantation humaine depuis les origines, soit pour s'y adosser, soit pour s'en protéger.

- Les vallons perpendiculaires à la Loire génèrent un relief ondulé qui crée vers le Sud un paysage composé de promontoires sur le grand paysage de la vallée de la Loire.

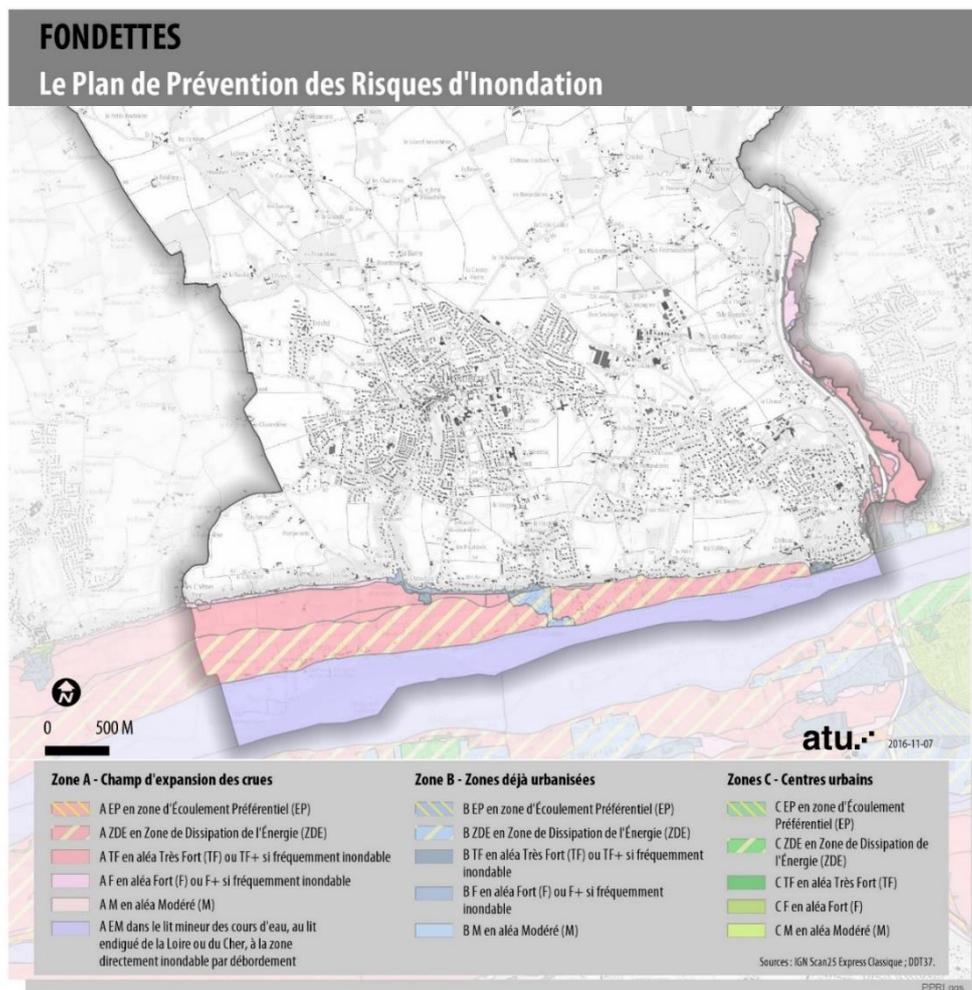
- Au Nord, le contact entre l'espace urbain et le plateau agricole est plus frontal. En face, le plateau est agricole mais aussi habité. L'équilibre des "pleins" et des "vides", des espaces naturels ou agricoles et des espaces bâtis y est fragile.

La majorité des **exploitations agricoles** sont orientées vers les grandes cultures et/ou l'élevage. Le lycée agricole est un acteur incontournable du monde agricole et de l'enseignement.

## 1.2 Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation

Le territoire de Fondettes est concerné par le Plan de Prévention du Risque Inondation du Val de Tours - Val de Luynes, approuvé par le Préfet d'Indre-et-Loire le 29 janvier 2001 et dont la révision a été approuvée le 30 juin 2015.

Les espaces concernés sur la commune de Fondettes sont la vallée de la Loire et une large partie de celle de la Choisille.



## 1.2 L'histoire du développement urbain

L'espace urbain de Fondettes et plus généralement son espace bâti résulte de **l'histoire de son développement** selon un modèle expansif.

L'occupation traditionnelle était déjà relativement éclatée et diversifiée. À partir des années 1960, le développement périurbain qui débute prend principalement deux formes :

- un caractère diffus, au gré des opportunités ;
- un urbanisme d'opérations.

Au cours des années 70 apparaissent les premiers immeubles et les premiers logements sociaux. Nouvelle étape dans les années 2000 avec la construction de logements collectifs privés.

Ces dernières années, 2011-2020 **la construction de logements** s'est élevée à 680 logements commencés, soit 68/an (Source : SOeS - Sit@del2 en date réelle - Données arrêtées fin mai 2022).

Ce développement a généré un **réseau viaire** important avec des aménagements pour **circulations douces** qui sont confortés chaque année.

Longtemps peu aisées malgré la proximité, les relations avec le cœur de l'agglomération sont grandement facilitées grâce au périphérique. En termes de **transport en commun**, la desserte en bus a progressé avec l'existence de deux lignes de bus permettant de rejoindre le centre de Tours : la ligne 11 et la ligne 68. Il existe aussi une gare, aujourd'hui fermée, située à l'entrée de la commune.

## 1.3 La réalité sociodémographique et économique

**La commune de Fondettes a dépassé le seuil de 10 000 habitants.** Le nombre d'habitants s'élève à 10 301 habitants en 2019 (INSEE RP2019 exploitation principale). Bien que par sa structure par âges, la population fondettoise apparaisse comme une population de ménages d'âge mûr, elle reste encore une population plutôt familiale (près des trois quarts des ménages sont des familles). Mais les perspectives d'évolution annoncent donc un vieillissement important dans les années à venir.

**Le parc de logements** de Fondettes est plutôt récent et reflète une urbanisation et un développement démographique régulier. En 2019, il s'élève à 4 766 logements (INSEE RP2019 exploitation principale).

**Le nombre d'emplois** s'élève à 3 352 en 2019 (INSEE RP2019 exploitation principale). Cette activité génère de nombreux déplacements domicile-travail.

## II. La présentation de la modification : ses justifications et de ses impacts sur le dossier de PLU

La présente modification regroupe trois catégories d'évolutions devenues nécessaires après plusieurs années d'application du PLU. Il s'agit de :

- la mise en concordance du PLU et du PPRI ;
- la correction d'erreurs matérielles sur le plan de zonage ;
- l'adaptation d'une série de dispositions réglementaires.

Ces évolutions ont des répercussions sur les plans de zonage et/ou le règlement.

### 2.1 La mise en concordance du PLU et du PPRI

Lors de la révision du PLU de Fondettes approuvée le 30 juin 2015, les prescriptions du PPRI ont été intégrées dans le règlement du PLU sous la forme de secteurs ayant des règles spécifiques.

En juillet 2016, la révision du PPRI a été approuvée. La limite des zones inondables et les prescriptions ont été modifiées. Des zones non considérées comme inondables dans le PLU ont été qualifiées comme telles dans le nouveau PPRI et inversement.

Conclusion il y a une dichotomie entre le PPRI et le PLU.

=> Les objectifs de la modification sont les suivants :

- clarifier les règles s'appliquant dans les zones inondables ;
- ne pas laisser de contraintes inutiles au regard du nouveau PPRI.

=> Les pièces du PLU impactées sont le plan de zonage et le règlement.

### 2.2 La correction d'erreurs matérielles sur le plan de zonage

Suite à des difficultés techniques lors de la modification n°2, plusieurs erreurs matérielles impactent les plans de zonage du PLU.

Il est donc nécessaire d'y remédier. Les corrections d'erreurs sont les suivantes :

**- Le dessin du secteur UCe a été oublié lors de la modification n°2 alors que sa suppression n'était pas l'objet de cette procédure. Il s'agit donc d'une erreur matérielle.**

=> L'objectif de la modification est de rétablir le secteur UCe sur les plans de zonage.

=> Les pièces du PLU impactées sont les plans de zonage.

**- Lors de la modification n°2, les numéros des périmètres de localisation n°1 et n°3 ont été oubliés sur le plan 4.4 et le numéro du périmètre de localisation n°3 a été oublié sur le plan 4.2.**

=> L'objectif de la modification est de rétablir les numéros des périmètres de localisation sur les plans où ils ont été oubliés.

=> Les pièces du PLU impactées sont les plans de zonage.

**- Lors de la modification n°2, les étiquettes des secteurs Ahi à Port Foucault, la Saulaie et Vallières, UVd au Petit Martigny et UVeà aux Roches ont été oubliées sur le plan de zonage 4.4, celles des secteurs Nh à Gannay et UVeà à Vallières ont été mal positionnées sur ce même plan.**

=> L'objectif est de rétablir les étiquettes oubliées et de corriger les erreurs.

=> Les pièces du PLU impactées sont les plans de zonage.

**- Pour une meilleure lisibilité le plan de zonage 4.4 comportait des zooms pour plusieurs emplacements réservés. Ces zooms n'ont pas été reportés sur le plan de zonage lors de la modification n°2.**

=> L'objectif de la modification est de rétablir les zooms des emplacements réservés.

=> Les pièces du PLU impactées sont les plans de zonage.

**- Lors de la modification n°2, le périmètre concerné par le classement au patrimoine mondial de l'UNESCO a été oublié sur le plan de zonage 4.4.**

=> L'objectif de la modification est de rétablir le report du périmètre concerné par le classement au patrimoine mondial de l'Unesco.

=> Les pièces du PLU impactées sont les plans de zonage.

## **2.3 L'adaptation d'une série de dispositions réglementaires**

### **- Modification des règles de stationnement dans le secteur UCe**

Avec l'apparition de nouveaux modes de déplacements et de nouveaux besoins d'occupation de la voirie et des espaces publics (végétalisation, circulations douces...), une concurrence de plus en plus forte apparaît sur ces espaces qui ne sont pas extensibles.

=> L'objectif de la modification est donc de créer de nouveaux équilibres entre les différents usages et fonctions de l'espace public, ainsi qu'entre les différents modes de déplacements au profit des plus durables et dans ce but de mutualiser les espaces de stationnement et d'appliquer ce principe au secteur UCe à destination d'équipements dans le centre-ville.

=> La pièce du PLU impactée est le règlement

### **- Autorisation du festonnage pour les clôtures en zone UA**

Le festonnage est un mode de clôture de qualité existant dans le centre-bourg et qui contribue pleinement à l'ambiance de la rue. Les festonnages participent à la qualité architecturale et patrimoniale du secteur si les matériaux et couleurs employés s'insèrent dans le tissu urbain environnant existant. Son usage favorisera par ailleurs l'intimité des jardins dans un secteur urbain plus dense.

=> L'objectif de la modification est d'autoriser le festonnage dans le centre-ville.

=> La pièce du PLU impactée est le règlement.

### **- Précisions sur la nature de l'adaptation au sol dans toutes les zones**

Dans un souci d'adaptation de chaque projet au terrain sur lequel il s'inscrit, il est précisé, dans le règlement de plusieurs zones, que « la construction doit s'adapter au maximum à la topographie du terrain naturel ». Néanmoins, sans plus de précision, l'application de cette règle est délicate. Dans certains cas par ailleurs, les projets peuvent être améliorés en réalisant justement des mouvements de terre limités.

=> L'objectif de la modification est de permettre une certaine souplesse dans l'application de cette règle.

=> La pièce du PLU impactée est le règlement.

### **- Précision de la hauteur de référence pour le calcul des reculs aux articles 7**

Actuellement, le règlement du PLU prévoit dans les articles 7 de plusieurs zones que les constructions peuvent être implantées « soit en limite séparative, soit avec un recul minimal par rapport à ces limites au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres. »

L'absence de précision de la hauteur de référence rend l'application de cette règle difficile.

=> L'objectif de la modification est de remédier à cette imprécision.

=> La pièce du PLU impactée est le règlement.

### **- Précision de la nature des niveaux pour le calcul de la hauteur maximale**

Les articles 10 de certaines zones réglementent la hauteur des constructions en termes de niveaux ou en mètres par rapport à un point de référence. La compréhension des niveaux est parfois difficile pour le lecteur.

=> L'objectif de la modification est de sécuriser cette disposition en précisant les termes employés, à l'instar des précisions déjà apportées pour les zones UA, UB et UC.

=> La pièce du PLU impactée est le règlement.

### **- Autorisation des nouveaux pylônes pour antenne relais dans la zone UX de la Haute Limouillère**

Le secteur de la Haute Limouillère est particulièrement recherché par les opérateurs qui sont par ailleurs tenus à des obligations de déploiement du réseau de téléphonie mobile. Il n'y a plus de possibilité de mutualisation dans la zone d'activité. Le pylône existant a d'ores et déjà atteint sa capacité maximale. Un nouveau pylône est nécessaire au fonctionnement des services publics et pour répondre aux enjeux liés à l'aménagement numérique du territoire.

=> L'objectif de la modification est d'autoriser de nouveaux pylônes dans la zone d'activité de la Haute Limouillère.

=> La pièce du PLU impactée est le règlement.

### **- Assouplissement des conditions d'intégration des panneaux photovoltaïques**

Le PLU demandait à l'article 11 l'encastrement des capteurs solaires dans le pan du toit. Cette exigence a des coûts techniques et financiers.

=> L'objectif de la modification est, devant l'urgence climatique et la crise énergétique, d'assouplir les conditions d'intégration des capteurs solaires.

=> La pièce du PLU impactée est le règlement.

### **- Le classement en zone N des abords du chemin Alcuin**

Le Vallon des Guillets est une coulée verte qui parcourt l'ensemble du territoire urbain de Fondettes du Nord au Sud. Le projet d'aménagement de la ferme de la Perrée prévoit l'aménagement d'une « coulée verte » aux abords du chemin Alcuin. Or dans la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU pour ce projet, cet espace avait été laissé classé en zone UEb, destiné à des équipements.

=> L'objectif est d'afficher et confirmer le caractère naturel des aménagements à réaliser sur ce terrain en le classant en zone naturelle N.

=> Les pièces du PLU impactées sont les plans de zonages.

- Tableau des évolutions des superficies des zones

Zones PLU	Superficies PLU avant modification n°4	Superficies PLU après modification n°4
UA	6,6	6,6
UP	15,5	15,5
UB	49,0	49,0
UC	196,8	196,8
UD	228,0	228,0
UV	80,3	80,3
UE	60,3	59,3
UX	48,6	48,6
UY	8,4	8,4
<b>Total zones U</b>	<b>693, 5</b>	<b>692,5</b>
1AU	17,4	17,4
2AU	3	3
<b>Total zones 1AU et 2AU ouvertes à l'urbanisation</b>	<b>20,4</b>	<b>20,4</b>
AU	37,6	37,6
AUX	55,2	55,2
<b>Total zone AU non ouvertes à l'urbanisation</b>	<b>92,8</b>	<b>92,8</b>
A	1573,8	1573,8
<b>Total zone A</b>	<b>1573,8</b>	<b>1573,8</b>
N	793,2	794,2
<b>Total zones N</b>	<b>793,2</b>	<b>794,2</b>

### III. Les impacts sur l'environnement

La présente modification aura peu d'impacts sur l'environnement.

- La mise en concordance du PLU et du PPRI n'a que des impacts marginaux sur l'environnement en redonnant un peu de constructibilité à quelques terrains qui ne sont plus considérés comme inondables. Elle a par ailleurs permis de préciser les projets et de resserrer les occupations et utilisations du sol admises dans la varenne et dans la vallée de la Choisille. Elle vise aussi à une meilleure compréhension du risque d'inondation
- La correction des erreurs matérielles sur le plan de zonage n'a aucun impact sur l'environnement.
- Parmi les adaptations des dispositions réglementaires, les améliorations de formulations n'ont aucun impact sur l'environnement. Seules les règles suivantes vont avoir des effets mineurs :
  - La modification des règles de stationnement dans le secteur UCe : les impacts attendus sont le développement des moyens de déplacements doux et la limitation des surfaces imperméabilisées grâce à la mutualisation des parkings.
  - L'autorisation du festonnage pour les clôtures en zone UA aura des impacts en termes de fermeture du paysage urbain du centre mais tout en restant dans son caractère traditionnel.
  - Les précisions sur la nature de l'adaptation au sol dans toutes les zones vont avoir probablement ici ou là pour conséquences quelques mouvements de terrains supplémentaires lors de constructions. Cependant, ceux-ci sont encadrés afin de minimiser leurs impacts tant paysagers que sur le remodelage des sols.
  - L'autorisation des nouveaux pylônes pour antennes-relais dans la zone UX de la Haute Limouillère aura un impact sur le paysage mais celui-ci sera limité par sa situation en zone d'activité et par la politique de mutualisation mise en place par la Métropole.
  - L'assouplissement des conditions d'intégration des panneaux photovoltaïques aura des impacts visuels sur le paysage urbain. Cependant, il s'agit d'un arbitrage en vue de favoriser une énergie décarbonée et par là avoir une action locale positive sur le dérèglement climatique. De plus des précautions d'insertion restent demandées lors de l'installation de ces équipements.
  - Le classement en zone N des abords du chemin Alcuin n'est que la confirmation d'une volonté politique de préservation de cette coulée verte. Il n'aura pas d'autre impact que de préserver plus clairement ce terrain de l'urbanisation.

Enfin, aucune de ces évolutions du dossier de PLU ne concerne **les sites Natura 2000** de la Loire présents sur la commune. Il n'a pas non plus été identifié d'incidence indirectes. Ainsi la présente modification n'a **aucune incidence notable prévisible** sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des **sites Natura 2000** situés sur le territoire de Fondettes. Les changements apportés au PLU ne remettent pas en cause l'état de conservation de ces sites, ni leurs objectifs de gestion.