

DOSSIER DE CONCERTATION

DU 17.06.2024 AU 17.07.2024

EXTENSION DU PARC D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE LA HAUTE LIMOUGÈRE
UN PROJET QUI ALLIE PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE



• CONTEXTE DU PROJET

Afin de répondre à la demande de développement économique sur le Nord-Ouest du territoire, le secteur de Fondettes a été ciblé comme un site stratégique pour un développement performant et de qualité dans l'agglomération tourangelle. Ce secteur a d'ailleurs été identifié dans le Schéma de Cohérence Territorial de l'agglomération tourangelle (SCOT), approuvé le 27 septembre 2013, comme un « site à dominante économique » et un « espace préférentiel d'extension urbaine à dominante économique devant composer avec le socle agronaturel ».

Plusieurs raisons expliquaient alors cette identification en site stratégique :

- La mise en service du périphérique nord-ouest a permis un renforcement de la qualité de desserte locale et a rendu le secteur de Fondettes facilement accessible depuis le réseau routier national ;
- Les parcs d'activités existants de la Haute Limouillère et des Deux Croix, déclarés d'intérêt communautaire sont attractifs, mais ne permettent pas de répondre en l'état actuel, à toutes les demandes de foncier. La création de ce nouveau pôle économique doit permettre non seulement de participer à une offre cohérente et articulée, mais également de requalifier les sites existants ;
- Les besoins identifiés sont motivés par l'attractivité de l'agglomération tourangelle, et présentent un réel intérêt en matière de développement économique et d'emplois.
- Les réserves foncières, en Zone d'Aménagement Différé (ZAD), sont classées en secteurs dédiés au développement économique depuis 2008.

Le Conseil communautaire Tours(s)plus (devenu Tours Métropole Val de Loire – TMVL) a déclaré d'intérêt communautaire l'opération d'aménagement du pôle économique nord-ouest à Fondettes, par délibération du 30 mars 2015. Il a confié les missions d'études et de réalisation de l'opération à la Société d'Équipement de Touraine (SET), par délibération en date du 16 décembre 2015 dans le cadre d'une concession d'aménagement, en vertu des dispositions de l'article L 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme, et après une mise en concurrence préalable.

• LA LOCALISATION DU SITE

Le site de projet se situe sur la commune de Fondettes, à proximité immédiate des parcs d'activités de la Haute Limougière et des Deux Croix. Situé au nord-ouest de la métropole tourangelle, le site est accessible par la rocade (M37) et la M367.



• LE PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE



Figure 2 : périmètre d'étude à l'échelle de la ville de Fondettes

• LES ACTEURS DU PROJET



La **SET (Société d'Équipement de Touraine)** est une Société d'Économie Mixte d'aménagement et de promotion publique, qui a été fondée pour réaliser des projets d'intérêt général au service des collectivités. Elle participe au développement du territoire à travers des opérations d'aménagement, de construction, de promotion immobilière, de maîtrise d'ouvrage déléguée d'équipements aussi bien publics que privés. Avec plus de 60 ans d'expérience, la SET est un acteur de proximité, qui assiste les collectivités sur tous types de projets : de l'aménagement de quartiers en passant par la construction d'une maison de santé rurale jusqu'à la réalisation d'une deuxième ligne de tramway métropolitaine.

La maîtrise d'œuvre urbaine du projet est assurée par le groupement :

- Bureau d'études Voirie Réseaux Divers : **Suez - Safege**
- Urbaniste, architecte : **JY Barrier ARCHITECTURE**
- Paysagiste : **Feuilles à feuilles**

Autour de ce noyau dur, gravitent de nombreux bureaux d'études qui enrichissent le projet de leurs compétences et réalisent pour le compte de la SET les études complémentaires, réglementaires ou non :

- BE diagnostic écologique, rédaction de l'étude d'impact, études loi sur l'eau :
Théma Environnement
- BE circulation : **Dynalogic**
- BE qualité de l'air : **Rincent Air**
- BE acoustique : **Acoustex**
- AMO procédures : **Systra**
- Géomètre : **Géoplus**

Impliquées dans le développement de leur territoire, la Ville de Fondettes et Tours Métropole Val de Loire contribuent à l'extension de ce parc d'activités avec ces différents acteurs.

• LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

Les études permettant la définition du projet ont été réalisées conformément aux objectifs fixés par la concession d'aménagement, dans le but de répondre pleinement aux logiques de développement durable, à savoir :

- Répondre au mieux au besoin des entreprises afin de renforcer leur compétitivité et la création d'emplois pour les populations locales ;
- Préserver le milieu environnant et les ressources locales ;
- Garantir la pérennité du développement du pôle économique.

Dans ce cadre, les études environnementales ont mis en lumière la présence de zones humides au sens du code de l'environnement, zones qui ont par la suite été hiérarchisées selon leurs fonctionnalités écologiques. Le périmètre opérationnel a évolué en conséquence pour limiter l'impact environnemental du projet tout en conservant un objectif de développement économique.

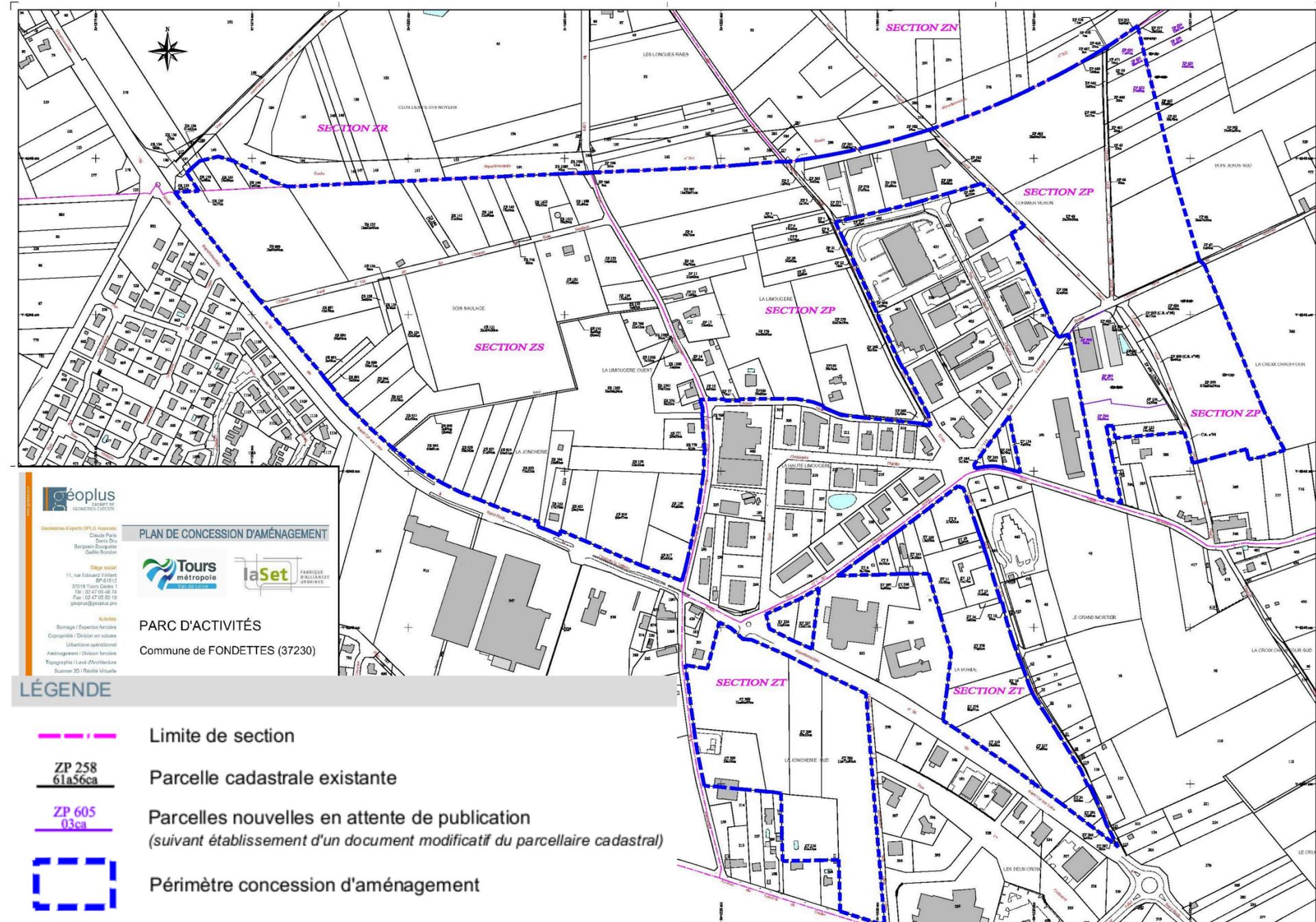


Figure 3: périmètre de la concession d'aménagement

• LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

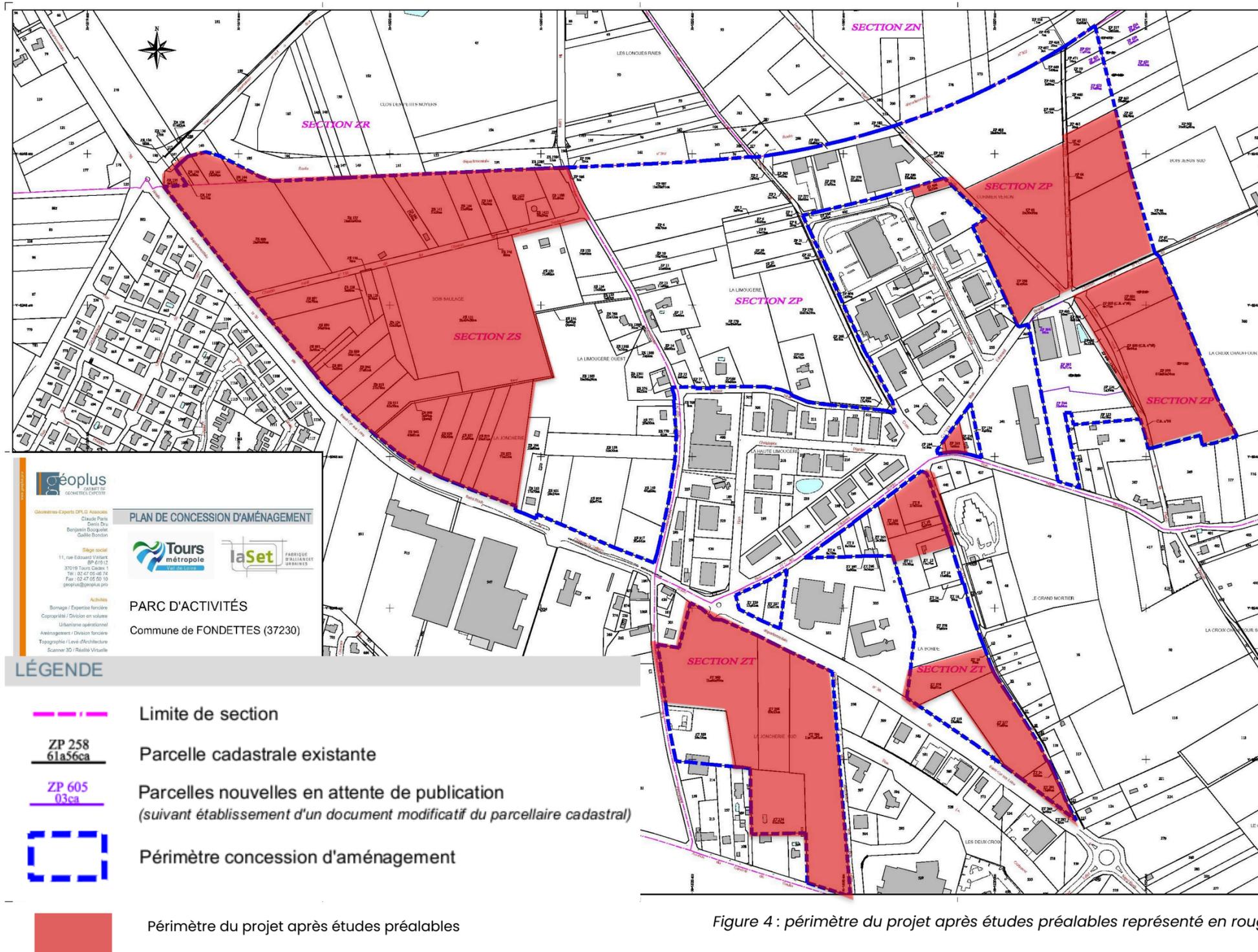


Figure 4 : périmètre du projet après études préalables représenté en rouge

Un fois arrivé à son terme, le projet d'extension des parcs d'activités de la Haute Limougière et des Deux Croix se fondera dans le tissu urbain de la métropole tourangelle et plus spécifiquement de la ville de Fondettes.

Au nord et à l'est du projet, les terres agricoles seront préservées et constitueront la future limite avec l'urbanisation de la ville de Fondettes.

Au sud et à l'ouest, le projet permettra de constituer un continuum urbanisé mettant en cohérence les usages, les espaces publics, les fonctionnalités urbaines tout en préservant et valorisant le caractère naturel et les qualités paysagères du site aujourd'hui.

• UN DÉCOUPAGE DES FONCIERS POUR TOUCHER UN MAXIMUM D'ENTREPRISES

Depuis plusieurs années, le volume des commercialisations relatif aux locaux d'activité et entrepôts est très élevé. Selon le club immobilier de Touraine, « 125 transactions représentant un peu plus de 133 000 m² de locaux d'activité et entrepôts ont été réalisées en 2022. Il s'agit d'un volume de commercialisation très élevé si l'on s'en réfère au niveau de la moyenne décennale (74 000 m²) ». Pour autant, l'offre foncière neuve se tarit et de nombreux entrepreneurs sont en attente de trouver un terrain afin de pouvoir faire évoluer leur entreprise.

En couplant les données statistiques issues de l'observatoire du territoire :

- plus de 50% des cessions concernent des locaux dont la surface est inférieure à 500m² - ce qui équivaut à des terrains de l'ordre de 1 250m²
- près de 75% des surfaces commercialisées concernent des bâtiments de plus de 1 000m²

et les demandes déjà identifiées de porteurs de projet, le projet entend proposer des surfaces comprises entre 800m² et 20 000m² en proposant une majorité de terrains dont la surface moyenne avoisinera les 2 000m². En outre, le projet est conçu pour que les fonciers puissent être facilement regroupés ou redécoupés dans l'éventualité où un porteur de projet aurait un besoin supérieur à la moyenne observée.

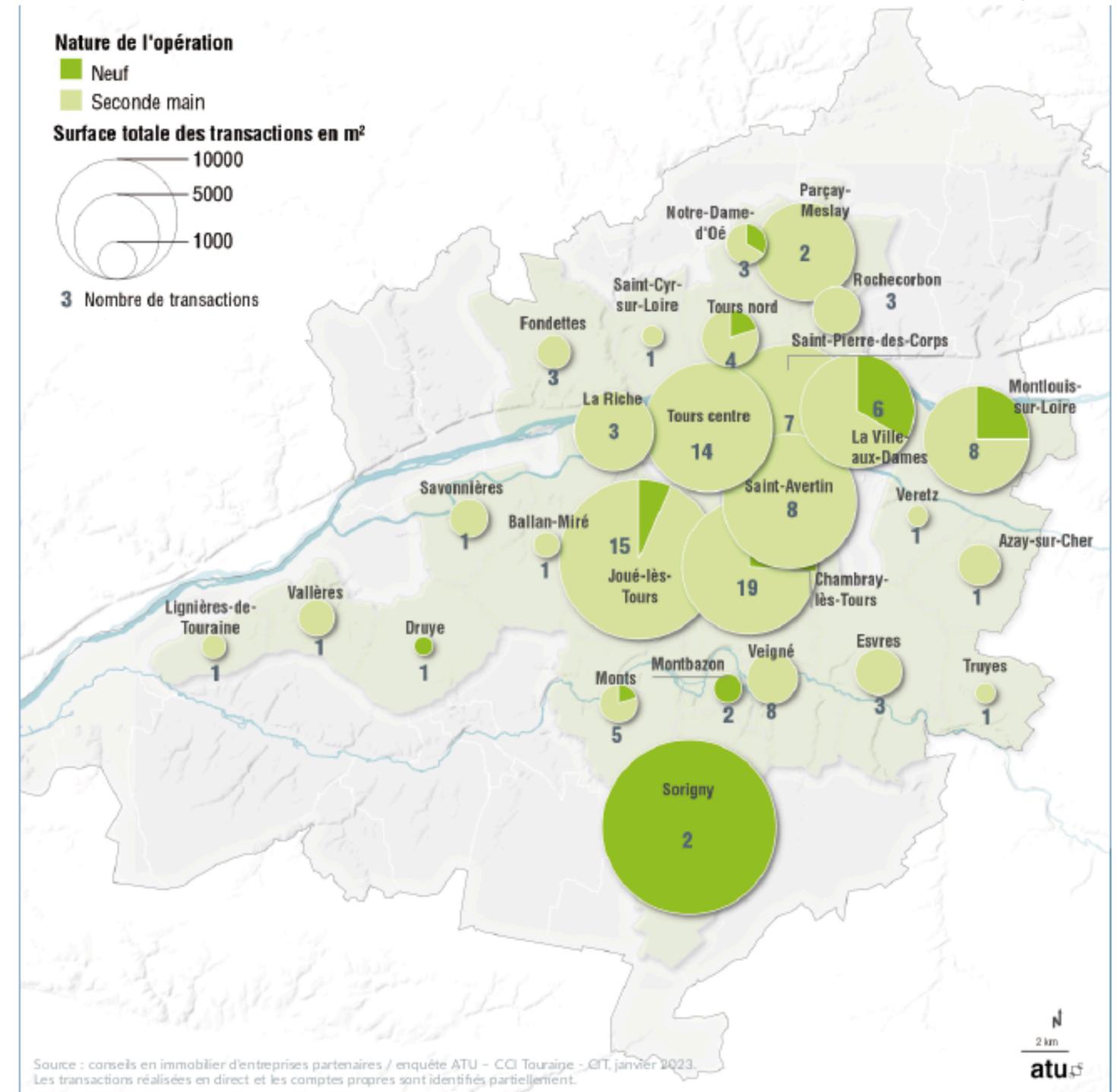


Figure 5 : Répartition géographique des transactions de locaux d'activité et d'entrepôts et état des biens négociés en 2022

- UN DÉCOUPAGE DES FONCIERS POUR TOUCHER UN MAXIMUM D'ENTREPRISES



Figure 6 : Par leur découpage, les fonciers peuvent être regroupés si les besoins d'un porteur de projet le justifiaient

• LA DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

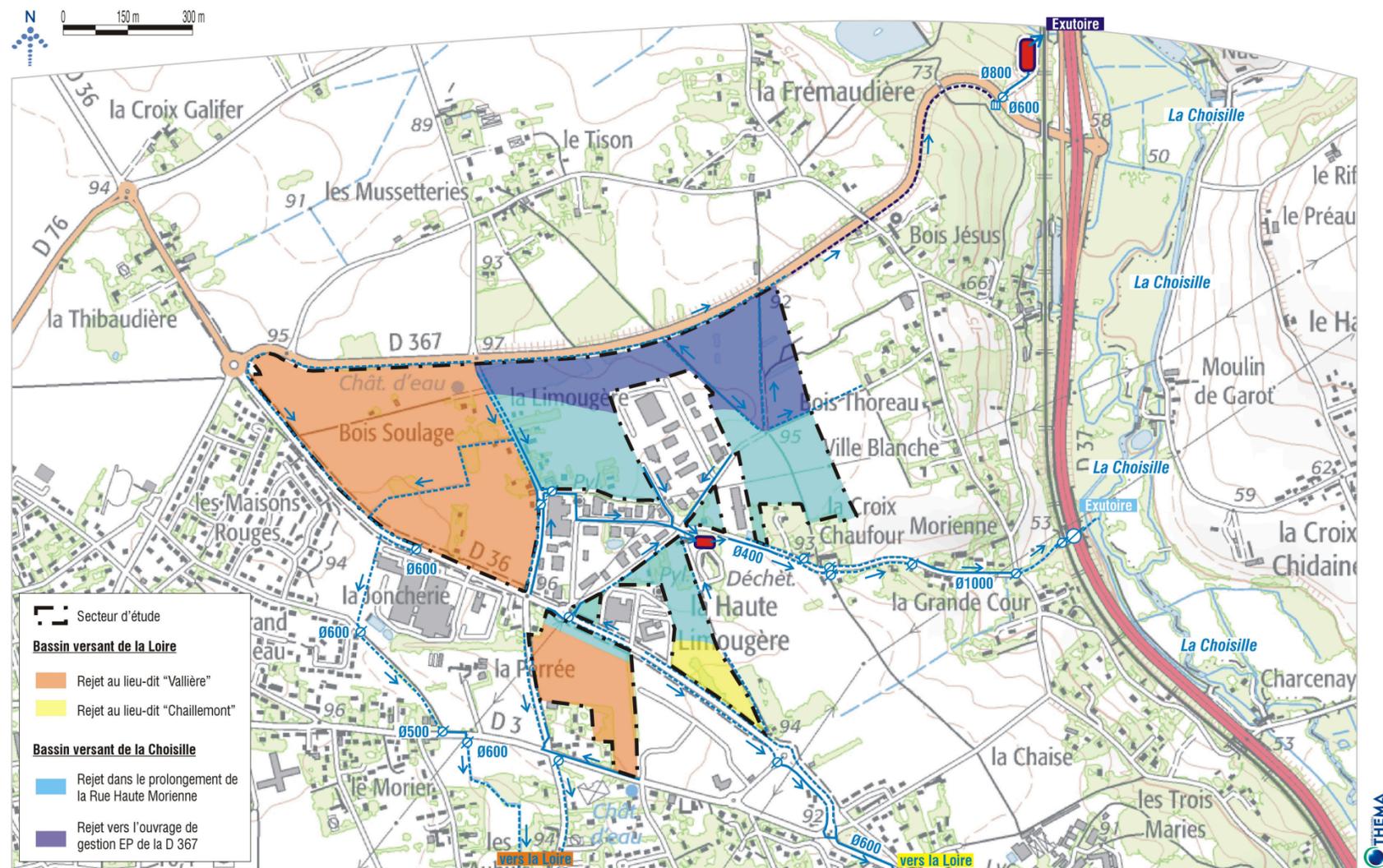
Conformément à la réglementation en vigueur, des études environnementales ont été conduites afin de caractériser l'environnement du projet.

Les éléments saillants du diagnostic sont repris dans les planches ci-après :

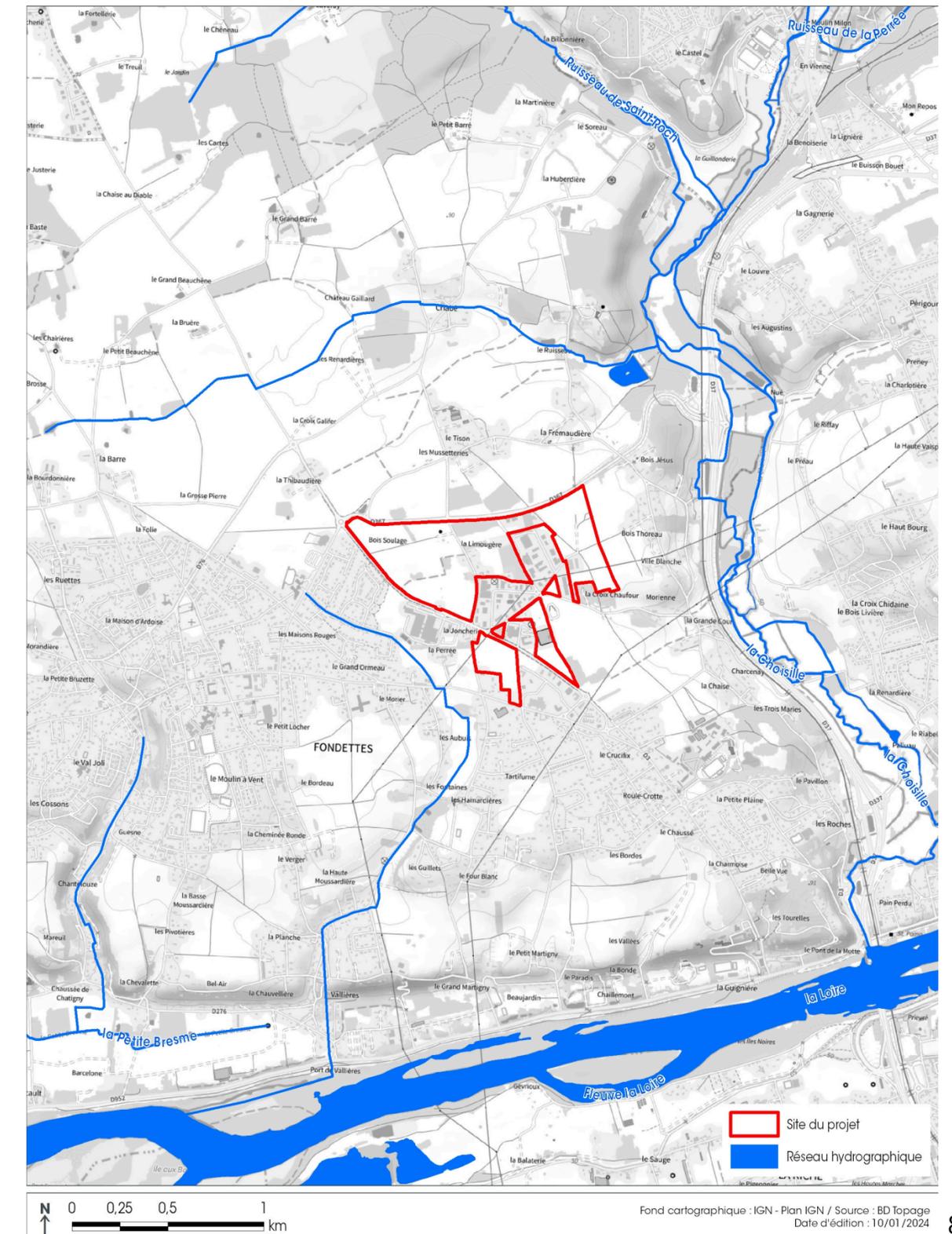
L'aire d'étude est localisée en situation de plateau, à cheval sur les bassins versant de la Choisille (à l'Est) et de la Bresme (à l'Ouest).

Un fossé traverse la partie Ouest du site.

BASSINS VERSANTS À L'ÉTAT INITIAL ET RÉSEAU EP CONCERNÉ



Réseau Hydrographique

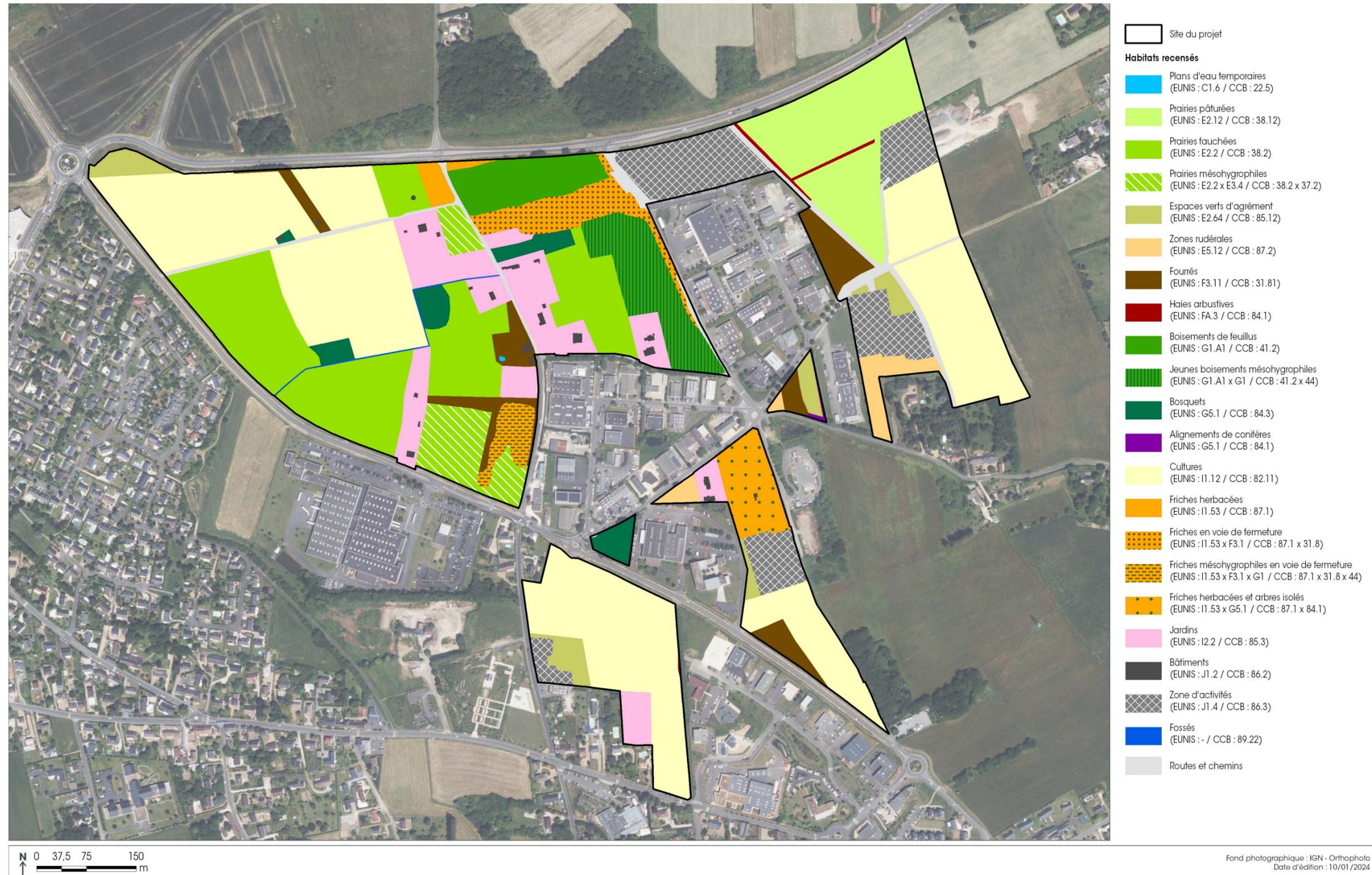


• LA DÉMARCHE ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

L'aire d'étude immédiate initiale (environ 51 ha) a fait l'objet d'inventaires faune flore habitats.

Elle se caractérise par une mosaïque d'habitats constituée de cultures, prairies, friches, boisements, fourrés, jardins...

Occupation du sol



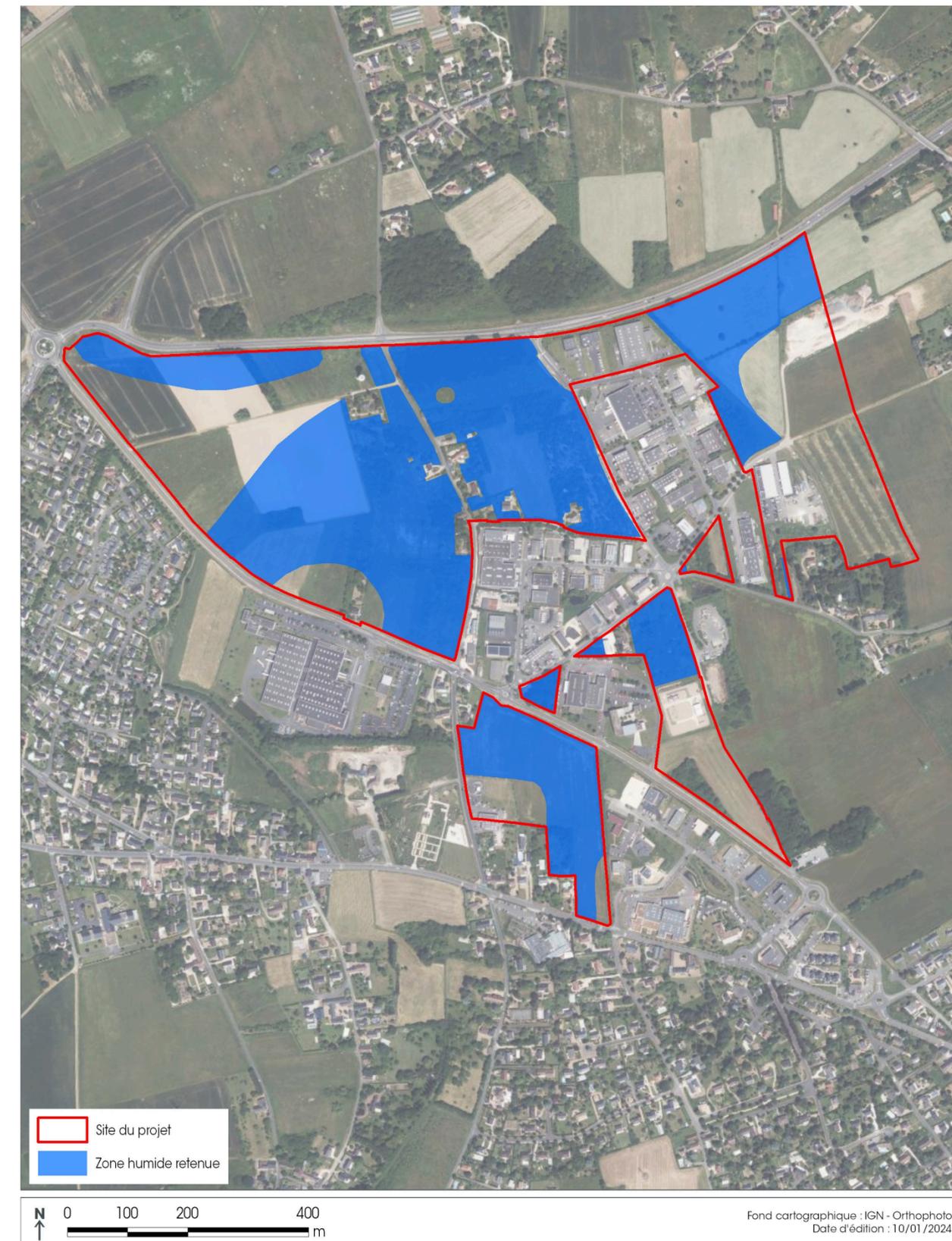
• DÉMARCHE ERC (EVITER, RÉDUIRE, COMPENSER)

Les investigations pour la délimitation et la définition des zones humides, réalisées conformément à l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par celui du 1er octobre 2009 (analyse des critères de sol et de végétation), ont conduit à la délimitation de 29,7 ha de zones humides.

Ces zones humides sont définies essentiellement selon le critère pédologique (sol).

Les zones humides pédologiques englobent des zones humides botaniques localisées (saulaie, jonchaie)

Zone humide retenue



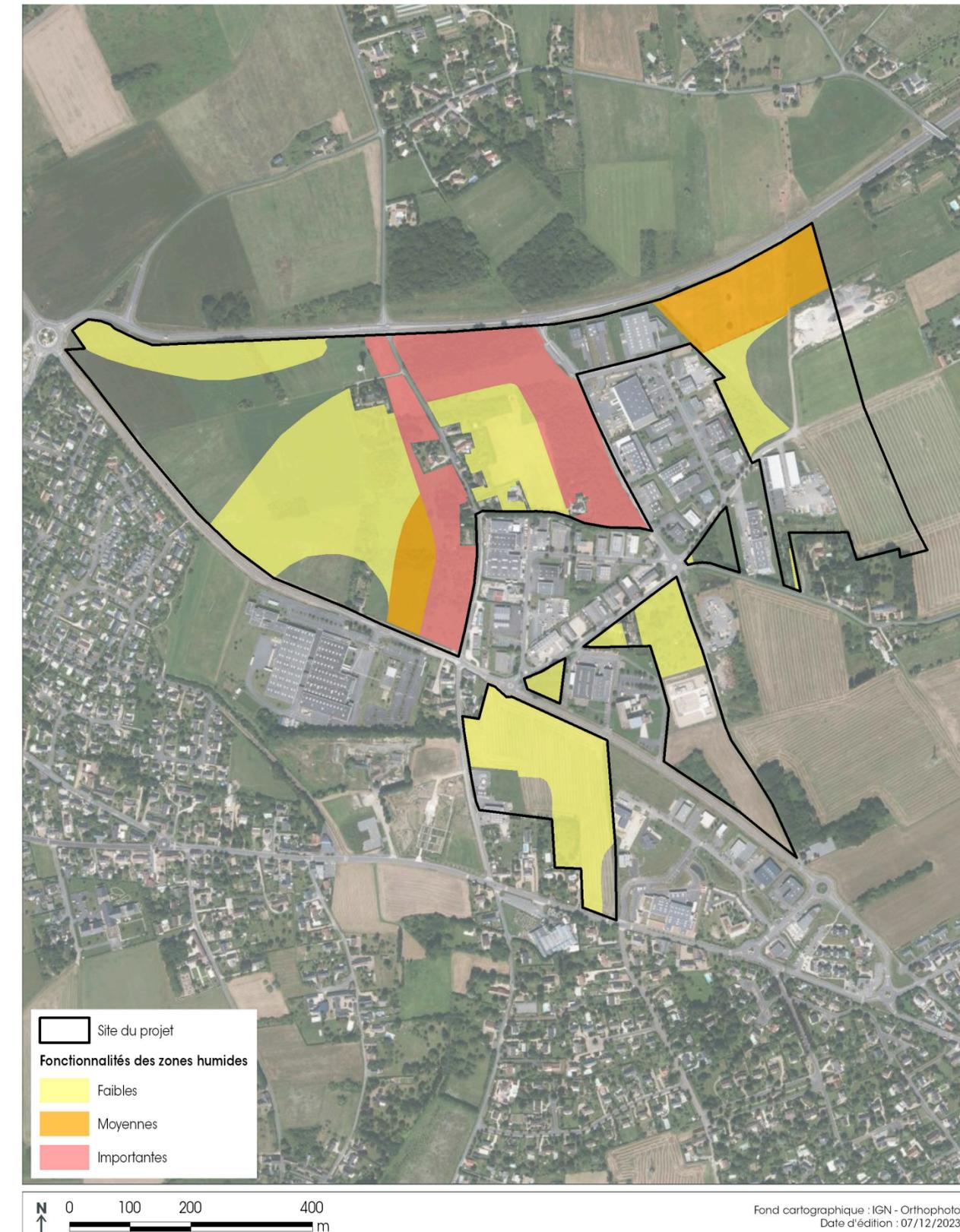
Synthèse des fonctionnalités des zones humides sur le site d'étude

- **DÉMARCHE ERC (EVITER, RÉDUIRE, COMPENSER)**

Afin de mener au mieux la démarche d'évitement et de réduction des impacts du projet sur les zones humides, celles-ci ont fait l'objet d'une hiérarchisation selon leur niveau de fonctionnalités.

- 3 niveaux de fonctionnalités ont été définis.

Les zones présentant les fonctionnalités les plus importantes sont localisées au centre de l'aire d'étude.

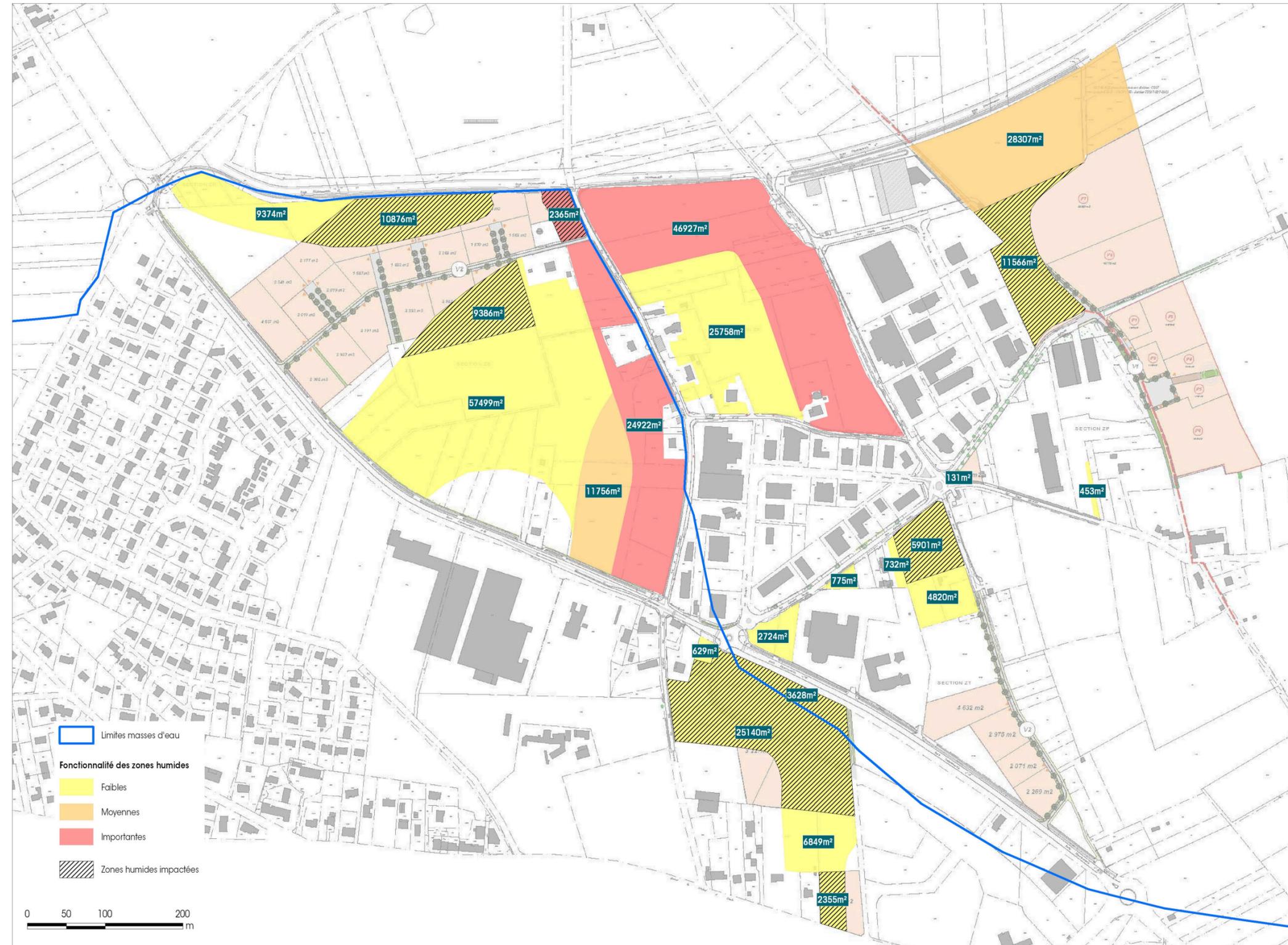


• IMPACT RÉSIDUEL SUR LES ZONES HUMIDES

La présence de zones humides a conduit à réinterroger le périmètre opérationnel.

Un évitement maximal des zones humides a été recherché, en évitant en priorité les zones les plus fonctionnelles.

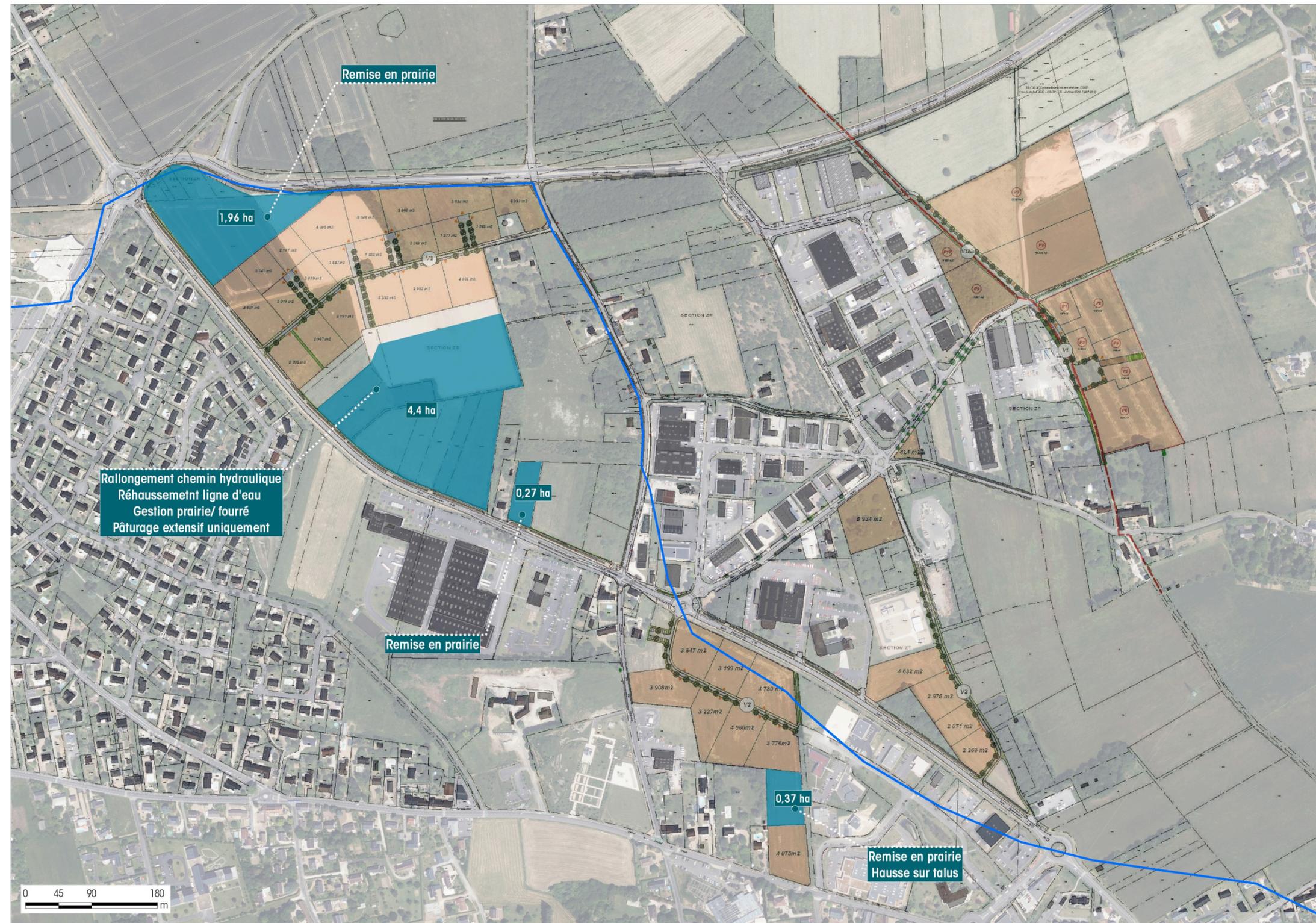
Après mise en œuvre de mesures d'évitement et de réduction, le projet d'aménagement a un impact résiduel sur les zones humides d'environ 6,9 ha.



• MESURES COMPENSATOIRES ZONES HUMIDES À L'ÉCHELLE DE L'OPÉRATION

Des mesures de compensation zones humides ont été définies à l'échelle de l'opération par requalification / amélioration des fonctionnalités des zones humides existantes.

Les mesures compensatoires zones humides à l'échelle de l'opération portent sur une superficie d'environ 7 ha.



• LA STRUCTURE URBAINE DU PROJET

Le projet poursuit l'objectif de réaliser une couture urbaine entre des zones actuellement urbanisées à vocation économique, la ville constituée et les franges agricoles de la ville de Fondettes au Nord et à l'Est du site de projet.

L'accent est mis sur la qualité paysagère, architecturale et environnementale du projet, qu'il s'agisse des futurs espaces publics ou privés. A ce titre, les espaces publics sont pensés pour accueillir les usages « communs » d'un parc d'activités économiques (largeur des voiries permettant le passage des poids lourds, gestion des entrées, ...) mais aussi des usages synonymes d'amélioration des pratiques comme des circulations dédiées pour les modes doux, mise en place d'un gestion intégrées des eaux pluviales, proposition d'une offre de stationnements publics...

Le plan masse actuellement à l'étude détermine 3 secteurs d'urbanisation (nord-ouest, nord-est, sud), conçus selon des principes similaires :

=> 2 types de voiries seront créées :

- des voiries en sens unique lorsqu'elles permettent de connecter deux voiries existantes à double sens ;
- des voiries à double sens lorsqu'elles prolongent des voiries existantes déjà à double sens ou lorsqu'elles sont en cul de sac.

=> la gestion des eaux pluviales de voirie privilégiera l'infiltration et le plus court chemin de l'eau. Quand le sol le permet (en fonction de la perméabilité du sol), des chaussées réservoirs favorisant l'infiltration seront créées, de même que des ouvrages d'infiltration à très faible pente (il s'agira de très faibles dépressions topographiques plantées).

=> Les voiries seront plantées d'arbres en alignement, bordées de noues de récupération des eaux, d'une voie verte permettant le passage des vélos ainsi que des piétons, et de stationnements perméables intercalés.

Les projets des entreprises sur les terrains cessibles seront encadrés par un cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales. Le taux de pleine terre, les teintes des matériaux, les principes de gestion des eaux pluviales seront prescrits afin que les projets s'insèrent harmonieusement dans l'environnement du projet.

• LE PROJET EN CHIFFRE

Au stade d'avancement des études, les chiffres clefs du projet sont les suivants :

- **22 ha de zones humides évités sur 29.7 ha découverts ;**
- **16.5 ha cessibles destinés à accueillir les entreprises ;**
- **7.5 ha de compensation ;**
- **1 ha de domaine public.**

A titre de comparaison, le projet initial de la zone d'aménagement différé arrêté le 22 avril 2008 par le préfet dédiait un peu plus de 71 hectares au développement économique.

• POURQUOI FAIRE ÉVOLUER LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ?

A l'heure actuelle, la quasi-totalité des fonciers concernés par le projet sont classés AUx dans le PLU de la ville de Fondettes. Or l'article 2 du règlement du PLU de la zone AUx précise que « pour ouvrir à l'urbanisation la zone AU, une modification ou une révision du PLU est obligatoire ». Par conséquent, une évolution du PLU est indispensable pour permettre l'urbanisation du secteur et donc pour rendre possible le projet d'extension des parcs d'activités de la Haute Limouillère et des Deux Croix.

• POURQUOI RÉALISER UNE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE (DUP) ?

Le Code Civil (art. 545) précise que « nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité ».

La démarche d'acquisition amiable déjà engagée par la SET n'a pas permis d'assurer la maîtrise foncière de l'ensemble des terrains nécessaires au projet. Par conséquent, la SET sollicite la mise en œuvre d'une Déclaration d'Utilité Publique, procédure qui permet à une personne publique de réquisitionner une parcelle ou un terrain privé afin de faire réaliser une opération d'aménagement (urbanisme) nécessaire à la collectivité, en l'occurrence TMVL.

• LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU DOCUMENT D'URBANISME

Afin de limiter le nombre de procédures à engager, le législateur, dans la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967, a introduit dans les codes de l'urbanisme et de l'expropriation une procédure de mise en compatibilité du plan d'occupation des sols (devenu depuis PLU) avec la DUP, jamais remise en cause depuis. Il est ainsi possible simultanément de déclarer d'utilité publique le projet et de mettre en compatibilité le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur.

C'est cette procédure de DUP valant MECDU qui est engagée par la SET en vue de pouvoir réaliser le projet d'extension des parcs d'activités économiques de la Haute Limouillère et des Deux Croix.

• CALENDRIER PREVISIONNEL

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL
MÉTROPOLITAIN
PRESCRIVANT LA PROCÉDURE
DE DÉCLARATION D'UTILITÉ
PUBLIQUE VALANT MISE EN
COMPATIBILITÉ DU PLU

CLÔTURE
DE LA
CONCERTATION
PRÉALABLE

ENQUÊTE PUBLIQUE

MAI
2024

JUIN
2024

JUILLET
2024

SEPTEMBRE
2024

HIVER
PRINTEMPS
2025

ETE
2025

DÉMARRAGE
DE LA
CONCERTATION
PRÉALABLE

DÉLIBÉRATION DU
CONSEIL MÉTROPOLITAIN
TIRANT LE BILAN DE LA
CONCERTATION
PRÉALABLE

DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE
VALANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU
PLAN LOCAL D'URBANISME