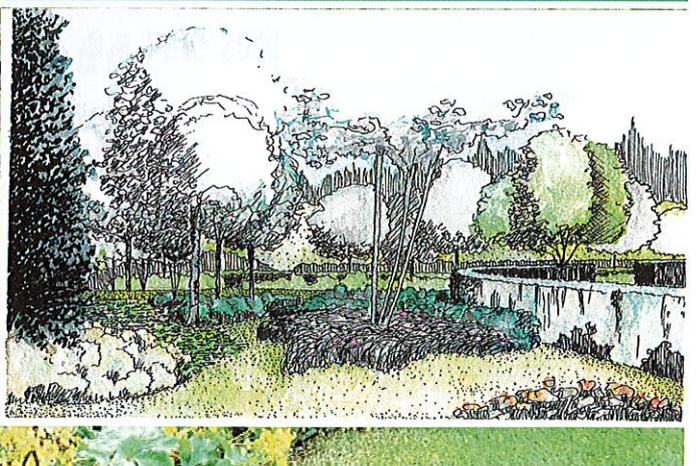




Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU n°1



REGISTRE
D'ENQUÊTE
PUBLIQUE



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

Pour le Président
Le Vice-Président délégué,

Christian GATARD.

Catherine GUENSER
Commissaire enquêteur

PA142

ENQUÊTE PUBLIQUE

du 10 février au 12 mars 2021

DÉCLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE FONDETTES

En exécution de l'arrêté n°2021/8 en date du 18 janvier 2021 prescrivant la mise à l'enquête publique du projet de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fondettes,

Je soussigné, Christian GATARD, Vice-Président délégué, ai ouvert ce jour le présent registre côté et paraphé, contenant 40 feuillets non mobiles, pour recevoir les observations du public du 10 février au 12 mars 2021, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux.

A Tours le 08 FEV. 2021

Pour le Président,
Le Vice-Président délégué



Christian GATARD

mercredi 10 février 2021 - Permanence 1 de communes affectées (P)

jeudi 11 février 2021

Vendredi 12 février 2021

Samedi 13 février 2021

Dimanche 14 février 2021

lundi 15 février 2021

mardi 16 février 2021

mercredi 17 février 2021

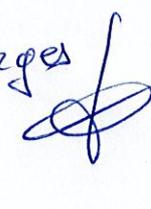
jeudi 18 février 2021

Vendredi 19 février 2021

Samedi 20 février 2021 - Permanence 2 de communes affectées
Ce jour je suis passée pour rencontrer le Commissaire Enquêteur
qui m'a exposé la problématique du domier essentiellement
lié à la présence de pollution dans les sols -
Après consultation du domier j'ai noté la présence
très intéressante d'un piézomètre -
Je prévois d'envoyer mon avis en ligne -

Annie GILLO

Je n'ai pu cet échange. Nous allons vous transmettre nos
observations

 Marie-Dominique
Nathalie AGEORGES 

Madame, Monsieur,

Je me permets de vous contacter suite à la parution de l'enquête publique sur la modification du PLU du site de la Perrée. Différents problèmes m'inquiètent et me pousse à vous écrire aujourd'hui, afin que toute la lumière soit faite sur ces points et le cas échéant de pouvoir y apporter des solutions de remédiation, avant de poursuivre le projet. Tout d'abord, la protection sanitaire des futurs résidents et des bébés de la crèche n'est pas assurée, puisqu'il s'agit de construire sur un site pollué. La dernière stratégie de santé publique en santé-environnement (PNSE4 -en PJ pour votre information) publiée conjointement par les ministères de la santé et de la transition écologique a pour but notamment de "réduire les expositions environnementales affectant la santé. Les bébés sont une population extrêmement vulnérable aux polluants environnementaux qui augmentent considérablement le risque qu'ils développent des pathologies telles que les cancers, diabète, obésité, ainsi que de nombreuses maladies neuro-dégénératives... On parle de la période des 1000 jours de l'enfant (du stade de fœtus aux 2 ans de l'enfant), largement évoquée actuellement par le secrétaire d'état en charge de la protection de l'enfance Adrien Taquet. Elle doit nous pousser à être extrêmement vigilant et en aucun cas une crèche ne doit être construite sur un site pollué. Les mesures proposées sont insuffisantes pour éviter l'exposition à des polluants dangereux pour la santé à moyen et long terme. Pourquoi n'y a -t-il par d'enquête réalisée sur l'évaluation précise des risques sanitaires ? Il semble qu'elle a pourtant été promise par le promoteur Bouygues mais elle n'est pas accessible dans le dossier. La Région Centre Val de Loire a signé la Charte des Villes et Territoires Sans Perturbateurs Endocriniens au mois de janvier.<http://www.reseau-environnement-sante.fr/centre-val-de-loire-signature-vtspe/>Inscrivant ainsi le territoire dans la Stratégie Nationale sur les Perturbateurs Endocriniens n°2, co-écrite par les Ministères de la santé et de la transition écologique. (En PJ pour votre information). Notre belle commune de Fondettes doit s'inscrire dans cette volonté de préserver la santé de tous et l'environnement. L'un n'étant pas décorrélié de l'autre. Ensuite, je m'interroge sur la pertinence d'urbaniser la trame verte et bleue, provoquant ainsi une perte de l'espace dédié à la nature au cœur de Fondettes. Les questions de préservation de la biodiversité sont sur toutes les

bouches, partout sur l'hexagone. Pourquoi ne pas les prendre en compte dans ce projet ? Nous vivons actuellement un exode massif des populations citadines (parisiens en tête) vers le calme et la nature des campagnes. La nature a Fondettes est une valeur ajoutée inestimable et recherchée et pas une contrainte. Enfin, fondettoise depuis 41 ans, je suis un peu déçue qu'un élément du patrimoine fondettois soit privatisé pour les futurs habitants de la résidence et les bébés qui fréquenteront la crèche. J'aurais souhaité un projet pour tous les Fondettois et qui aurait donné plus de charme encore à notre commune.

Espérant que vous prendrez en compte mon mail.

Bien cordialement,

Alexandra Lorenzo

Dans le cadre de Projet d'Aménagement et de Développement Durable dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fondettes publié par l'arrêté n°2021/8 en date du 18 janvier 2021, le Président de Tours Métropole Val de Loire a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan d'Urbanisme (PLU) de Fondettes. Nous vous rappelons le courrier de M. Le Maire du 17 mars 2020 Réf/courrier: 2020/03/13/RC/MB/34 prenant l'engagement :«Votre courrier m'informant de votre souhait de voir rendre constructible la parcelle cadastrée ZL n°89 situé «au Bas Criabé Nord» a retenu toute mon attention. Votre demande de changement de zonage, nécessite de réviser d'une manière générale le Plan Local d'Urbanisme désormais à la charge de Tours Métropole Val de Loire. Le démarrage de la procédure pourrait intervenir au cours de l'année 2021. Le calendrier sera publié dans le bulletin municipal. Dès lors, n'hésitez pas de renouveler votre demande lorsque cette révision sera annoncée.» Dans ces conditions, nous vous demandons de mettre notre demande de cette révision à l'Enquête Publique.

Cordialement

Nous nous joignons à la lettre des citoyens de Fondettes pour nous opposer au PLU numéro 1 concernant le site de la Perrée sylvie richard et patrick nicolas13 RUE DU CRUCIFIX RIGALOU FONDETTES

Madame, Monsieur,

Je me permets de vous contacter suite à la parution de l'enquête publique sur la modification du PLU du site de la Perrée. Différents problèmes m'inquiètent et me pousse à vous écrire aujourd'hui, afin que toute la lumière soit faite sur ces points et le cas échéant de pouvoir y apporter des solutions de remédiation, avant de poursuivre le projet. Tout d'abord, la protection sanitaire des futurs résidents et des bébés de la crèche n'est pas assurée, puisqu'il s'agit de construire sur un site pollué. La dernière stratégie de santé publique en santé-environnement PNSE4 publiée conjointement par les ministères de la santé et de la transition écologique a pour but notamment de "réduire les expositions environnementales affectant la santé. Les bébés sont une population extrêmement vulnérable aux polluants environnementaux qui augmentent considérablement le risque qu'ils développent des pathologies telles que les cancers, diabète, obésité, ainsi que de nombreuses maladies neuro-dégénératives... On parle de la période des 1000 jours de l'enfant (du stade de fœtus aux 2 ans de l'enfant), largement évoquée actuellement par le secrétaire d'état en charge de la protection de l'enfance Adrien Taquet. Elle doit nous pousser à être extrêmement vigilant et en aucun cas une crèche ne doit être construite sur un site pollué. Les mesures proposées sont insuffisantes pour éviter l'exposition à des polluants dangereux pour la santé à moyen et long terme. Pourquoi n'y a-t-il pas d'enquête réalisée sur l'évaluation précise des risques sanitaires ? Il semble qu'elle a pourtant été promise par le promoteur Bouygues mais elle n'est pas accessible dans le dossier. La Région Centre Val de Loire a signé la Charte des Villes et Territoires Sans Perturbateurs Endocriniens au mois de janvier.<http://www.reseau-environnement-sante.fr/centre-val-de-loire-signature-vtspe/>Inscrivant ainsi le territoire dans la Stratégie Nationale sur les Perturbateurs Endocriniens n°2, co-écrite par les Ministères de la santé et de la transition écologique. Notre belle commune de Fondettes doit s'inscrire dans cette volonté de préserver la santé de tous et l'environnement. L'un n'étant pas décorréolé de l'autre. Ensuite, je

m'interroge sur la pertinence d'urbaniser la trame verte et bleue, provoquant ainsi une perte de l'espace dédié à la nature au coeur de Fondettes. Les questions de préservation de la biodiversité sont sur toutes les bouches, partout sur l'hexagone. Pourquoi ne pas les prendre en compte dans ce projet ? Nous vivons actuellement un exode massif des populations citadines (parisiens en tête) vers le calme et la nature des campagnes. La nature à Fondettes est une valeur ajoutée inestimable et recherchée et pas une contrainte. Enfin, je suis un peu déçue qu'un élément du patrimoine fondettois soit privatisé pour les futurs habitants de la résidence et les bébés qui fréquenteront la crèche. J'aurais souhaité un projet pour tous les Fondettois et qui aurait donné plus de charme encore à notre commune. Espérant que vous prendrez en compte mon mail.

Bien cordialement,

Françoise Hérou

Je m'oppose à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU n1 tel qu'il est proposé à ce jour.

Pourquoi ? parce qu'aujourd'hui je suis **inquiète** et aucun élément du dossier ne me rassure

Je suis inquiète devant les **risques sanitaires** de la construction de logements privés, logements sociaux et d'une crèche sur une **zone polluée** : métaux lourds, perturbateurs endocriniens hydrocarbures, cadmium,... avéré et repéré dans le rapport d'ECR environnement. La solution proposée n'est pas une dépollution du site mais un camouflage par le recouvrement d'une épaisseur de terre plus ou moins importante en fonction du degré de pollution. La toxicité de ces produits n'est malheureusement plus à prouver.

Le rapport de la MRAE (avis des services extérieurs p8) stipule que « les mesures d'évitement et de réduction prévues apparaissent **insuffisantes pour garantir la compatibilité des milieux avec un usage d'habitation ou de crèche envisagée et pour garantir la sécurité des habitants dans le temps.**

Il est encore demandé par la MRAE (page 9), une **étude pour mesurer l'impact sanitaire** des polluants sur la population (**Etude Quantitative des Risques Sanitaires : EQRS**). Le promoteur immobilier s'y est engagé, mais **les résultats ne sont pas dans le dossier. Pourquoi?**

Aucune solution de « substitutions raisonnables » (p7 rapport MRAE) n'est proposée pour prendre en compte les incidences sur la santé et sur l'environnement comme encore recommandé.

Les prélèvements sont jugés aléatoires et un maillage plus complet est recommandé par le bureau d'étude ECR : non fait à ce jour.

Je suis inquiète que les enjeux écologiques ne pèsent pas dans les décisions d'aménagement comme le PADD ou le SCOTT le recommande. En effet, cette trame verte et bleue a une réelle existence repérée et est une zone fragilisée à conserver et préserver (cf SCOTT). Hors, cette trame aujourd'hui de 4 hectares sera demain un simple couloir de quelques mètres de large qui jouxtera des habitations avec toute l'activité humaine qui va avec. De plus, il est mentionné p 2 du PV des avis des services extérieurs que ce couloir est voué à desservir la parcelle enclavée à urbaniser à l'ouest de la Perrée : c'est le seul moyen d'accès!

Il n'est non plus mentionné de temporalité à l'aménagement paysagé de couloir puisqu'il est simplement mentionné : quand les travaux seront achevés.....

Une trame verte et bleue n'a pas un rôle esthétique ou cosmétique pour le plaisir des hommes, elle n'a pas pour but de valoriser un bien immobilier mais a une **fonctionnalité** bien réelle pour la nature. Celle-ci sera perdue.

La zone intéressée a fait l'objet d'une enquête faunistique et florale sur seulement une journée. Aucune recherche nocturne n'est réalisée. **Aucune recherche de chiroptères** n'est faite alors que ceux-ci sont visibles dans les environs et que le site se présente comme un habitat privilégié pour ces espèces qui sont protégées au titre de l'article L.411-1 du Code de l'Environnement.

Cette zone abrite des **espèces menacées** selon l'arrêté ministériel du 19 novembre 2007 fixant la **liste des amphibiens et reptiles protégés** sur l'ensemble du territoire, le Lézard des murailles et son habitat sont protégés en France. Il en va de même pour la grenouille rieuse p 47 du Rapport de présentation – État initial de l'environnement et diagnostic

Les investigations de terrain ont permis d'identifier **30 espèces d'oiseaux** au niveau du site de projet. Parmi celle-ci, 27 ont montré des indices de reproduction sur le site d'étude p 48-49 du Rapport de présentation – État initial de l'environnement et diagnostic. Ces **mêmes espèces qui sont pour la plupart protégées** !

Au vu de la présence d'espèces protégées, aucune dérogation selon l'article 411-2 du code de l'environnement n'apparaît dans ce dossier qui est donc incomplet !

L'arboretum ne remplacera pas cette trame puisqu'il s'agit d'un parc voué à accueillir du public. Et d'ailleurs il ne fait pas partie de l'objet de l'enquête publique !

Enfin quelle déception de perdre un monument repéré comme patrimoine de Fondettes. Ce témoin de l'histoire communal sera désormais **privatisé** pour quelques résidents et 10 nourrissons de la crèche

Pour finir, les documents rajoutés dernièrement à cette enquête ne font rien pour être rassurants

P 26 du 4ème plan national santé environnement

Action 9 **Prévenir et agir dans les territoires concernés par une pollution des sols**

Cette portion n'a pas été surlignée : Sommes-nous rassurés? Les personnes exposées recevront une liste de mesures de prévention, ils seront pris en charge et un suivi médical sera assuré. Surtout pour les polluants tels que l'arsenic ou le cadmium (présents sur le site !)

« Cette action vise par ailleurs à mieux informer les populations vivant sur ou à proximité de sites pollués sur les mesures de prévention individuelles à mettre en œuvre pour réduire leur exposition aux polluants des sols. Une liste de mesures de prévention individuelles sera établie par le Haut conseil de la santé publique (HCSP), en fonction des voies d'exposition et des types de polluants concernés. Cette action visera également à mieux prendre en charge et assurer le suivi médical de ces populations, et en particulier, des personnes surexposées à certains polluants comme l'arsenic ou le cadmium »

Pour toutes ces raisons je m'oppose au projet tel qu'il est décrit : il n'y a aucune raison impérative pouvant justifier de l'intérêt public général d'un tel projet. La pression urbanistique actuelle ne peut être raisonnablement pas un motif suffisant pour mettre en danger la population et contraindre l'espace des espèces protégées de cette façon.

Sophie Agier

Bonjour,

Après avoir consulté les différents documents afférent au projet d'aménagement du secteur dit "La Perrée", faisant l'objet d'une enquête publique, un élément de l'avis délibéré de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale Centre Val-de-Loire) n° 2021-3053 (pages 7,8 et 9), a attiré particulièrement mon attention, ainsi que le document d'ECR Environnement n° 4408012 de mars 2019 décrivant les investigations sur le milieu "sol", "eaux souterraine" et "gaz du sol" effectuées sur le site du projet immobilier "La Perrée".

Il s'agit de la pollution des sols du site au niveau du projet de la zone résidentielle.

Des polluants très dangereux ont été retrouvés, notamment des hydrocarbures, du benzène, des HAP (hydrocarbures aromatiques polycycliques) et des métaux lourds, avec des teneurs parfois très élevées.

J'ai bien noté la réponse faite par le Maire de Fondettes par courrier du 9 février 2021, ainsi que la lettre de la société Bouygues Immobilier sur ce sujet, datée du 4 février 2021.

Les mesures proposées par Bouygues Immobilier me paraissent très nettement insuffisantes et ne correspondent pas au niveau de pollution des sols.

Des études plus approfondies sont nécessaires, entraînant des mesures de dépollution plus importantes que celles prévues par le promoteur du projet.

Pour les suites que vous jugerez utiles.

Cordialement.

Michel GALLOIS

Monsieur Jean-Paul LAUNAY,
L'enquête publique actuelle à propos du PLU de Fondettes peut-elle, s'il vous plaît, concerner mon terrain cadastré **ZC0058** (voir ci-joint votre dernier courrier du 17 Octobre 2019)? C'est un terrain pour lequel je souhaite faire une demande de modification de zonage. Il était autrefois constructible. Cette situation a changé depuis l'entrée en vigueur de l'actuel PLU. Ce terrain viabilisé est entouré de terrains bâtis. C'est une "dent creuse", selon l'expression consacrée.

Je suis prêt à vous rencontrer si nécessaire.

Vous remerciant.

Respectueusement,

Monsieur Paul BEZARD

Madame la Commissaire,

Concernant le dossier de modification du PLU de la commune de Fondettes qui fait l'objet de l'enquête publique en cours, je vous prie de trouver ci-après les observations de l'association Robin des Bois, qui, entre autres sujets, est spécialisée dans la gestion des risques sanitaires et environnementaux des sites pollués. Il n'est pas, à notre avis, admissible ni même envisageable que les parcelles 1415 et 1419 soient converties en l'état en zone habitable. La dépollution des parcelles concernées doit être préalable à la modification du PLU. Le retour d'expérience démontre que dans la plupart des cas de reconversion de friches industrielles en secteur résidentiel les pollutions sont sous-estimées de même que les risques sanitaires. Nous estimons que ce dossier souffre d'insuffisances majeures et rédhibitoires et que cette friche industrielle est une pochette de mauvaises surprises. En effet, le passé de ces parcelles tel qu'il est documenté par le dossier d'enquête publique est totalement

insuffisant. Nous n'avons jamais vu dans des cas similaires un tel manque de données documentaires sur l'histoire d'un site péri-urbain pollué. A titre d'exemple, «Le site de la Perrée est occupé depuis plusieurs siècles par une ferme...» (Projet de la Perrée, p.10), «Depuis de nombreuses années ce site accueillait les services techniques de la Ville...» (Réponse à l'avis délibéré de la MRAE Centre-Val-de-Loire, p.6). L'activité agricole a induit des épandages et des stockages d'engrais et de pesticides. De même les activités de maintenance, de réparation et de stockage des services techniques ont été responsables de pollutions et de négligences diverses qui expliquent sans doute en partie les teneurs en hydrocarbures des sols et sous-sols. Parmi les lacunes importantes sur le repérage et la quantification des polluants dans les sols et sous-sols, nous déplorons que les résidus de pesticides n'aient pas été recherchés et que les carottages n'aient pas dépassé la profondeur de 2m. Nous regrettons aussi que l'étude de pollution menée en 2016 n'ait pas été jointe à l'étude de 2019. Ce dernier dossier souligne la présence de nombreux hydrocarbures dont certains sont cancérigènes comme le benzo(a)pyrène, de nombreux Eléments Traces Métalliques (ETM) tels que l'arsenic, le cadmium, le mercure et le plomb. Les concentrations sont, en vrac, qualifiées de «significatives», «d'anomalies», «importantes». Des composés volatils sont détectés en «concentrations importantes» et «la volatilisation de ces composés présente des risques sanitaires pour les occupants futurs... Des mesures devront être prises afin de couper ces voies de transferts si les sols restent en place.» La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE), en date du 22 janvier 2021, préconise expressément une Etude Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS) sur les secteurs qui auront vocation à accueillir des logements. La réponse à cette recommandation majeure de la MRAE est évasive et dilatoire. La commune de Fondettes estime que «le suivi concernant la dépollution des sols ne pourra toutefois être mené que dans le cadre des phases ultérieures du projet.» (Déclaration de projet –Impacts environnements, p.27). La commune de Fondettes ne prend manifestement pas toute la mesure des pollutions existantes et des risques juridiques auxquels elle s'expose. La réponse de Bouygues Immobilier est du même tonneau: «une étude quantitative des risques sanitaires (EQRS)

sera réalisée comme préconisé par la MRAE.» mais selon l'opinion de Robin des Bois cette EQRS doit être réalisée préalablement au déclassement de la zone UEb en zone 2AU et à l'attribution du permis d'aménager. Par ailleurs, nous estimons que l'option de construire du résidentiel à 50 m, pour ce qui concerne la distance minimale, de l'usine INVACARE mérite d'être examinée de très près. Le statut administratif d'INVACARE est trompeur. Bénéficiant des droits acquis (l'entreprise a été créée en 1924 par la société Poirier et a été rachetée en 1992 par INVACARE, Ohio Etats-Unis), l'usine est simplement soumise au régime déclaration. Nous estimons que ce statut doit être réactualisé. INVACARE devrait à notre avis être soumise au régime de l'autorisation avec une évaluation des risques pour les populations riveraines en cas d'incendie et l'établissement d'un Plan Particulier d'Intervention (PPI). Nous notons par exemple que le site d'INVACARE de Fondettes assure le montage des kits de motorisation des fauteuils roulants manuels, ce qui impose un stockage important de batteries au lithium, une substance instable et responsable d'explosions et d'incendies toxiques et que par ailleurs l'entreprise est sans doute amenée à stocker des quantités importantes de polymères et d'élastomères imprégnés de composés bromés retardateurs de feu. En conséquence, l'association Robin des Bois, membre du Conseil Supérieur de Prévention des Risques Technologiques (CSPRT), est, en l'état des informations disponibles, entièrement opposée à la modification du Plan Local d'Urbanisme de Fondettes dans la perspective du projet immobilier porté par Bouygues. Cordialement,

Jacky Bonnemains, Directeur de Robin des Bois

Je suis passée voir Mme Guenser
pour faire part de mes observations concernant
le projet de la Perrée. Je lui
fais parvenir ces remarques par écrit.

06/03/21.

F. Pinard.

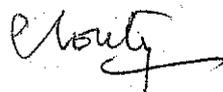


Vendredi 5 mars 2021

Samedi 6 mars 2021

de bureau m'a reçu ce matin et j'ai pu regarder
l'ensemble du dossier du PLU. ce dimanche -
je prépare mes lettres pour Madame Guenser, et
l'adresserai plus tard - avec mes conclusions.

Remerciements:



A l'attention de Madame Catherine GUENSER, commissaire-enquêteur à la Mairie de Fondettes

Bonjour,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous mes remarques et questions concernant l'enquête publique sur le projet de modification et mise en compatibilité du PLU sur le site de La Pérée à Fondettes.

Concernant la pollution

La pollution indiquée dans le dossier est inquiétante. J'ai entendu des remarques informelles sur le fait que le site va être dépollué tout ou en partie, **or cela n'est écrit nulle part dans le dossier**, qui indique plutôt jusqu'à présent qu'un « confinement de pollution » sera fait. **Ce qui n'est pas du tout la même chose.**

- ➔ **Qu'en est-il ? Si oui, quelle garantie avons-nous que cela sera fait ? La lettre de Bouygues écrite le 4 février 2021 montre que tout ceci est bien flou. Aucun engagement réel et concret n'est pris officiellement.**
- ➔ **Si cette information est vraie, comment se fait-il qu'elle ne figure pas dans les dossiers ?** Il est bien difficile d'émettre un avis si le dossier n'est pas complet ou pas clair sur certains aspects, et que nous n'avons pas à notre disposition toutes les informations essentielles, et celle-ci en est clairement une.

Par ailleurs, il y a quelque chose d'assez contradictoire : les prélèvements effectués de pollution sont considérés pour la plupart comme « peu fiables » et il y est mentionné des incertitudes sur les prélèvements : or c'est sur ces prélèvements que l'on va se fier pour privilégier le traitement de certaines zones, ou pas...

- ➔ **Est-ce que de nouveaux prélèvements sont prévus ? Le rapport dit clairement que ça manque.**
- ➔ **Comment peut-on se baser sur autant d'incertitudes pour mettre en place des mesures ?**

Toujours concernant la pollution, **la fameuse analyse des enjeux sanitaires (A320) a-t-elle été finalement effectuée ou sera-t-elle réalisée ?** Il est écrit que cette analyse est **indispensable pour « déterminer la compatibilité du site avec l'usage prévu et vérifier les expositions des futurs usagers ainsi qu'un bilan coût/avantage (A330) afin d'évaluer les coûts de gestion »** (étude pollution ECR, page 38)

S'il n'y a pas de dépollution, je trouve les mesures mises en place dérisoires face aux enjeux. Un exemple. Le rapport préconise clairement de ne pas faire de potagers, je cite : **« Ce confinement peut se faire par le biais de la mise en place d'enrobé, d'une dalle béton ou l'apport de 30 cm de terre végétale saine compactée. De même, la mise en place d'arbres fruitiers ou de potager serait à éviter »** (étude pollution ECR, page 38). Sauf erreur d'interprétation de ma part, il n'y a pas écrit ici qu'il est conseillé de mettre de la terre végétale sous les potagers comme le projet le prévoit, **mais bien d'éviter totalement de faire des potagers.**

Concernant la biodiversité

La zone est identifiée en trame verte. Bien qu'elle ne soit pas identifiée au SRCE comme prioritaire en terme de biodiversité, **je trouve que l'argument apporté garantissant une continuité écologique et « l'enrichissement de l'environnement naturel » est trompeur, voir une contradiction flagrante** : cette trame verte sera amputée de 60% de sa taille, et même si l'impact apparaît comme mineur dans le dossier pour le fonctionnement des écosystèmes présents, il ne faut pas non plus prétendre l'inverse, car **il est évident qu'avec les 40% restants ET l'activité humaine sédentaire qu'il y aura, l'activité écologique sera moindre.**

- Aucune garantie ni étude n'est apportée concernant le maintien effectif de la biodiversité sur place et « l'enrichissement de l'environnement naturel ».
- Cet argument ne me semble pas valable pour justifier de l'intérêt général car non justifié.

Un **inventaire faunistique d'une journée** a été réalisé sur site. Mais sur quelles connaissances scientifiques se base-t-on donc pour affirmer qu'une journée suffit à identifier toutes les espèces ? Je pense que ce travail a été négligé. Il est d'ailleurs plus que surprenant qu'il n'y ait aucune information **relevant de la présence de chiroptères, toutes les espèces étant protégées par la loi.**

- Est-ce qu'une étude complémentaire est prévue ?

Je lis également qu'il y a des espèces protégées sur le site : oiseaux, lézards à murailles...des associations de l'environnement m'ont dit qu'il devrait figurer une dérogation selon L411-1 du code de l'environnement. Cette dérogation est obligatoire à partir du moment où des espèces protégées sont présentes. Cela oblige le constructeur à "compenser" cette perte environnementale.

- **Si cette information est confirmée, je ne vois aucune dérogation dans le dossier sauf erreur de ma part, ce qui est un manquement à la loi. Qu'est-il prévu pour la mise en place de mesures compensatrices pour ces espèces protégées ?**

Concernant l'aspect social et l'intérêt général

J'entends aussi dire partout que cette résidence sera « intergénérationnelle ». Dans le dossier est également écrit que **le projet assure « une mixité sociale »** et cela vient « justifier l'intérêt général du projet » : aucun détail n'est fourni dans le projet en tout cas de manière explicite. **Comment concrètement cela va-t-il se mettre en place ?** N'importe quel immeuble ou quartier est « intergénérationnel et avec mixité sociale », toute classe d'âge peut y vivre, sans pour autant que les habitants se côtoient et que de véritables échanges aient lieu.

→ **Cet aspect ne me semble pas un argument pour venir justifier l'intérêt général**, cette résidence ne sera intergénérationnelle et de mixité sociale que si un véritable lien est créé entre ses habitants. Or rien ne figure dans le dossier concernant la mise en place.

J'ajouterai qu'un site qui devient à 90% privé avec des logements locatifs ne me semble pas vraiment compatible avec l'intérêt général.

Remarques et impressions générales

Globalement, je trouve que le projet tel qu'il est écrit aujourd'hui est trop prématuré :

Une certaine confusion est entretenue constamment comme par exemple avec les termes « corridor écologique », « trame verte » ou « coulée verte » : au bout d'un moment on ne sait plus de quoi on parle. La coulée verte n'a pas de sens officielle. Idem pour la confusion entre « dépollution » et « confinement de pollution ».

- la réponse de Bouygues au 4 février juste avant le début de l'enquête montre une forme de précipitation et vient finalement plutôt confirmé une impression d'absence d'informations claires et amène plus de zones de brouillard que d'éclaircissement
- La réponse faite par la mairie de Fondettes à l'avis de la MRAE, certes tardif car envoyé le 8 février 2021, est du même acabit. Déjà surprenante par sa date : le 9 février, la veille du début de l'enquête, soit une journée après sa réception. Comment ne pas s'interroger sur le fait que ces éléments de réponses ont pu être en partie négligés ? Je ne doute pas de la volonté de bien faire mais je ne pense pas que répondre aussi vite ajoute du crédit au dossier, bien au contraire. A la lecture des réponses de nouvelles confusions s'installent. Je ne prends qu'un exemple : l'avis de la MRAE préconise de repenser les 120 places de parking pour éviter une surmotorisation du site. Il est répondu que le parking concerne l'arboretum. Ceci n'est pas une réponse puisque il y a bien 120 places de voitures prévues sur le site du projet.

En conclusion

J'émet de fortes réserves quant à cette modification de PLU qui me semble précocce. Une dépollution drastique du site est indispensable. Le caractère d'intérêt général n'est pas assez renseigné. Il serait bien que toutes les études et documents attestant que le futur site est entièrement sécurisé, pour les futurs habitants humains et les actuels habitants sauvages, soit effectivement amenés avant la réalisation du projet.

Bien à vous,

Elsa Defrenet

GP

ENQUETE PUBLIQUE

Lors de l'élaboration du PLU le devenir de la zone coulée verte et bleue traversée par le RD3 avait fait débat .

La construction d'un nouveau centre technique municipal permet désormais d'ouvrir le site de la Perrée a un projet cohérent avec l' environnement existant.

Le choix pourrait être de renforcer le caractère du lieu en concevant un espace

Nature public ouvert a tous où Le corps de ferme ancien, était apte à devenir par exemple apres réhabilitation ,une maison de la nature .

Cette opportunité aurait pu (du ?) faire l'objet d'un projet plus étendu de plantations d'arbres en incluant a terme les parcelles classées N (aujourd'hui privées) situées de l'autre côté de l'avenue

La réalisation d'une voie douce emplacement réservé au PLU vers le sud deviendrait alors une perspective plus concrète.

La lecture de la ville depuis les 2 croix par le RD3 en aurait été plus claire :

quittant la zone d'activités , une véritable transition verte annoncerait le cœur de ville par un environnement marqueur de la ville.

Cette idée n'empêcherait pas la construction de logements et d'équipements , le PLU le permet a terme dans des quartiers plus centraux, plus pertinents en offre commerces et services divers,

dont certains appartiennent à des bailleurs sociaux .

Ce qui est envisagé par cette modification du PLU est une opération financière , un foncier cédé au privé pour un aménagement de logements dans une résidence fermée donc interdite à

la population .

Une occasion manquée pour l'intérêt général.

Serge MESKO maire adjoind 2008/2014
18 rue Jean Moulin


2/9

Madame la commissaire enquêteur,

L'association Robin des Bois, spécialisée dans la gestion des risques sanitaires et environnementaux des sites pollués, émet un avis très défavorable sur le projet de modification du PLU applicable aux parcelles 1415 et 1419 afin de les convertir en l'état en zone habitable comprenant des logements privés, des logements aidés et une micro-crèche.

En effet, à la lecture du dossier de l'enquête publique, de nombreuses informations n'apparaissent pas clairement, ce qui fausse la bonne information délivrée en amont de la consultation. Le rapport MRAE précise en page n°7 qu'aucune solution de « substitutions raisonnables » n'est proposée pour prendre en compte les incidences sur la santé et sur l'environnement. En page n°9, la MRAE demande une étude pour mesurer l'impact sanitaire des polluants sur la population. Le promoteur immobilier s'y est engagé, mais les résultats ne sont pas dans le dossier. De même, le rapport d'ECR Environnement pages 17 et 18 atteste de la présence de métaux lourds, perturbateurs endocriniens, hydrocarbures et cadmium, sûrement dû au passé du site qui accueillait les services techniques de la ville. Ce même rapport page 34 juge les prélèvements aléatoires et recommande un maillage plus précis des prélèvements dans les sols mais les études n'apparaissent pas non plus. Cependant, il est précisé en page 38 que le promoteur privé devra indiquer aux futurs acquéreurs les lieux sur leurs terrains, où il ne sera pas possible de cultiver de potagers ou de planter des arbres fruitiers.

Il apparaît donc que les pollutions des parcelles sont sous-estimées de même que les risques sanitaires. Une dépollution complète de la zone est donc primordiale.

La modification du PLU pour accueillir ce projet immobilier entrainera une artificialisation des sols à hauteur de 60% de la trame verte et bleue, une dégradation de la biodiversité et la réduction de ce corridor écologique remettant en cause sa pérennité, contrairement à l'objectif annoncé de préservation et de développement de la biodiversité contenu dans la SCOT de 2013.

La ferme, malgré la reconnaissance de son caractère patrimonial, sera réhabilitée, privatisée et réservée exclusivement à l'usage des futurs propriétaires de la résidence. Cette ferme évoquant la mémoire fondettoise pourrait être rénovée pour créer un équipement culturel et collectif comme une salle associative.

La réalisation de pistes cyclables et de chemins piétonniers devrait être priorisée pour permettre la création de liaisons nouvelles, la continuation de liaisons existantes ou la desserte d'équipements collectifs.

Au vu du dossier produit dans la perspective du projet de résidence fermée porté par Bouygues, des remarques émises ci-dessus et en l'absence d'études sanitaires et environnementales plus approfondies de ces deux parcelles et préalablement au déclassement de la zone UEb en zone 2AU, la modification du PLU semble prématurée.

Je vous prie d'agréer, Madame la commissaire enquêteur, l'expression de ma meilleure considération.

Benjamin Thomas

Conseiller municipal

04/03/21



Mes remarques au sujet de la Perrée :

-La valorisation du patrimoine représenté par la ferme de La Perrée n'est pas assurée dans ce projet de logements privés. Pourquoi ne pas avoir utilisé ce bâtiment à des fins agricoles (installation d'un maraîcher évoquée dans le programme du maire) ? Ou pour un projet collectif (médiathèque, tiers lieu...) ?

-Dommage que ce patrimoine ne soit pas à disposition des citoyens de Fondettes; un usage collectif aurait été préférable à un usage privé

-Pourquoi clôturer ces lieux (projet la Perrée, arboretum, jardin à côté des halles, nouveaux immeubles...) ? Les clôtures séparant tous les espaces naturels ou non empêchent la circulation des animaux et des végétaux (c'est une des causes identifiées de chute de la biodiversité).

-Un espace ouvert aurait pu servir de coulée verte dans la commune qui a la chance d'avoir de nombreux chemins. Une réflexion sur ces chemins existants pourrait être intégrée à ce projet de La Perrée (circulation vélo, piétons).

-Le projet se dit "écologique", mais le choix des végétaux souvent horticoles plutôt que locaux (bcp de magnolias à Fondettes), leur gestion (taille stricte plutôt que port libre, ou taille architecturée couteuse en entretien, paillage organique posé sur film synthétique !...) sont peu conformes à une gestion écologique des espaces verts (s'inspirer du référentiel Ecojardin, ou de communes avancées sur le sujet : le grand Lyon, Rennes, Nantes...).

Bonne lecture

F.Pinard

Sujet **remarques sur projet de modification du PLU**
De Martin Pierre <dopi.martin@yahoo.fr>
À enquetepubliquelaperree@fondettes.fr
<enquetepubliquelaperree@fondettes.fr>
Date 2021-03-08 10:18

Bonjour madame la commissaire

Voici mes remarques :

Dans ce dossier on présente trois motifs d'intérêt général justifiant le projet de modification du PLU. Ceux ci sont très discutables au regard des pièces présentes dans le dossier ,d'autant plus qu'une pollution importante affecte la résidence avec un réel danger pour les futurs occupants.

Tout d'abord , **le motif de réhabilitation d'un patrimoine communal** complètement privatisé et inaccessible , n'est pas avéré. Dans le dossier , on utilise les formulations "sevices collectifs" et "résidence intergénérationnelle" qui laisse entendre que cela va permettre le bien public au bénéfice du plus grand nombre et de tous âge.Cest évidemment trompeur puisque cela profitera à seulement 150 résidents et 10 nourrissons et je ne vois pas comment on garantirait la rencontre entre plusieurs classes d'âge . En effet , c'est le seul marché immobilier qui dictera le " profil" du hameau .Ou est l'intérêt général ?

Ensuite , **le motif de renforcement de la trame verte** . Avec plus de 60% des terrains artificialisés (place , constructions voirie) le vert sera minoritaireet encore ce vert ne sera pas naturel avec des végétaux horticoles et du gazon. Seul le chemin ALCUIN (25m de large seulement) assure une petite continuité . Ce chemin borde une zone constructible à l'Ouest et donc il ne fait aucun doute que ce chemin servira d'accès à cette zone dans peu de temps .

De plus , on nous présente le projet d'ensemble (arboretum , chemin alcuin , résidence) comme un réservoir de préservation et 'amélioration de la biodiversité sans études qui nous le démontre. D'ailleurs , comment peut-on améliorer la biodiversité avec une zone habitée et une autre ouverte au public ?

Ou est l'intérêt général ?

Enfin , **le motif de logements sociaux**.Cette résidence comprendra en effet 20 logements sociaux et contribuerait à atteindre les objectifs du PLH . Comme si les terrains constructibles à Fondettes étaient devenus soudains si rares qu 'il y aurait urgence à installer des logements sociaux sur une zone polluée !

Des logements sociaux à quel prix ? A combien s'élèveront les charges communes avec une piscine et une salle commune à entretenir ? Les résidents "sociaux " auront ils les moyens de payer ? De plus , la population de Fondettes augmente pas ou peu ...il y a d'autres programmes en cours ...Y a t-il urgence à construire ?

Ou est l'intérêt général ?

Aucune argumentation n'est donc présente dans le dossier pour justifier l'intérêt général d'autant plus qu'il y a la pollution .Celle ci est constatée par ECR environnement bureau d'étude engagé par Bouygues immobilier le promoteur .Plusieurs questions : Pourquoi un seul bureau d'étude et de surcroît recruté par le promoteur ? Pourquoi la mairie de Fondettes n'a t-elle pas diligénté un autre bureu d'étude pour sécuriser les résultats ? La pollution déjà importante n'a t-elle pas été sous estimée ? Les prélèvements ne seraient pas représentatifs ... Les réponses apportées sont vagues ou insuffisantes ..

La situation est inquiétante ...la mairie de Fondettes veut aller vite alors que son rôle est d'abord de protéger sa population ...

Ou est l'intérêt général ?

L'enjeu de santé publique est énorme : qui peut prendre le risque d'autoriser à construire à cet endroit ?

Je m'oppose donc fermement à cette modification de zonage tant que toutes les études complémentaires et engagements contractuels à réaliser les travaux indispensables n'auront pas été ordonnés.

Pierre Martin

Sujet **Projet ferme de la Perrée**
De lara maupay <lara_maupay@hotmail.com>
À enquetepubliquelaperree@fondettes.fr
<enquetepubliquelaperree@fondettes.fr>
Date 2021-03-08 14:08

Mesdames, Messieurs,

Après étude du projet concernant le site de la Perrée, je souhaite manifester mon inquiétude et mon opposition à ce projet qui vise à privatiser ce site pour en faire un lieu de résidence privé.

Il me paraît essentiel d'en garder l'accès à tous les fondettois, de le préserver pour la valeur de son patrimoine ainsi que comme espace naturel nécessaire à la biodiversité.

De plus, je m'interroge sur les motivations de construire un lieu de résidence et une crèche sur un site pollué qui ne permettra pas l'implantation de jardins.

J'aime Fondettes pour ses espaces naturels et sa campagne, ainsi que pour son patrimoine architectural qui en font son charme .
Charme qu'il faut absolument préserver, me semble-t-il.

Je vous remercie d'avance de prendre en considération mon avis.

Cordialement,

Lara Maupay

Provenance : [Courrier](#) pour Windows 10

Jean Marie GROJEAN
10 Allée Stéphane MALLARME
37230 – FONDETTES
Tph 0247499343 / 0681966859 .

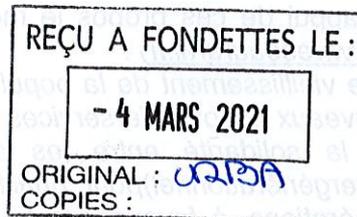
Fondettes le,

3 Mars 2021

Objet : Ouverture d'une enquête publique portant sur le projet dit de LA PERREE nécessitant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fondettes.

A l'attention de madame la commissaire enquêtrice

Madame,



Fondettois depuis plus de quarante ans, il m'apparaît important de témoigner de l'intérêt majeur de ce projet pour la ville de Fondettes. Je ne reviendrai pas sur les arguments développés dans les actes administratifs, les avis des services extérieurs et le dossier de déclaration de projet Fondettes consultables en ligne et auxquels je souscris sans réserve.

Franc comtois d'origine, ayant longtemps vécu à Montbéliard, j'ai pu mesurer les dégâts que peut causer une urbanisation mal maîtrisée, fondée sur de grands ensembles, où la concentration humaine qui se voulait au départ vertueuse et génératrice de mixité sociale, n'a abouti qu'à la création de ghettos où le mal vivre est omniprésent.

Ma carrière militaire dans l'armée de l'air, émaillée de nombreuses mutations, m'a permis de confirmer le constat supra dans toutes les villes qui avaient développé le même type d'habitat.

Le projet de LA PERREE est à l'antipode de ce type d'urbanisme. Comme la totalité des projets conduits par la municipalité depuis 2014, il répond à des règles d'urbanisme et des projets de ville plébiscités par les Fondettois dans les deux derniers scrutins municipaux.

Plus largement, ce projet s'inscrit par ailleurs totalement dans les recommandations de l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) qui recommande pour éviter l'apparition de la détérioration de la santé des personnes âgées et faire reculer l'apparition de la «dépendance», d'agir sur 2 facteurs :

- adaptation de l'habitation : accessibilité des immeubles et adaptation des logements ;
- maintien de liens sociaux, importants pour éviter l'isolement des personnes âgées.

Le projet de LA PERREE répond totalement à ces objectifs y ajoutant, aussi, l'aspect environnemental avec l'ARBORETUM en cours de finalisation.

L'aspect intergénérationnel est aujourd'hui primordial et la pandémie que nous vivons depuis plus d'un an maintenant met clairement en évidence le bien-fondé de cette démarche. Il n'est qu'à lire les nombreux rapports édités sur le sujet et de regarder l'accélération des réalisations de ce type pour mesurer l'importance et prendre conscience de la crédibilité de ce projet. U

Un projet validé par les urnes, qui s'inscrit avec cohérence dans une démarche d'urbanisme maîtrisée, tournée vers l'avenir. Fondettes ville à taille humaine, avec un urbanisme privilégiant les structures de petit format, avec le souci constant d'éviter le phénomène dangereux de concentration de l'habitat. Une ville qui intègre systématiquement des logements sociaux de qualité dans un souci de mixité et donc de meilleure intégration.

.../...

La présence d'une crèche, d'une piscine, l'arboretum, jardin partagé, salle commune, autant d'éléments qui permettront de :

- favoriser le lien social, renforcer les liens familiaux intergénérationnels,
- lutter contre l'isolement des personnes âgées autrement que dans les résidences dédiées,
- améliorer les relations de voisinage et encourager le mieux vivre ensemble et sûrement de promouvoir une dynamique capable de favoriser la convivialité et l'entraide.

A l'appui de ces propos je me permettrai de citer l'introduction d'une étude du RESEAU RURAL (www.reseaurural.fr) :

« Le vieillissement de la population et le passage de 3 à 4 générations qui se côtoient génèrent de nouveaux besoins de services sur les territoires, et obligent à repenser la cohésion sociale en faisant de la solidarité entre les âges un nouvel enjeu territorial. Terme actuellement en vogue ('intergénérationnel') pour qualifier de nombreux projets visant à renforcer les liens sociaux entre générations, à favoriser la transmission de savoirs et de mémoires, ainsi qu'à créer de nouvelles activités économiques, l'intergénérationnel recouvre ainsi une grande variété de réalités, d'actions et d'objectifs. »

L'emplacement retenu est lui aussi en parfaite adéquation avec les besoins de générations différentes. Il répond parfaitement aux exigences de déplacements, de commerces de proximité, de cadre de vie (nombre de logements limités, vivre à la campagne en ville). Il permet de renouer avec l'esprit des villages d'antan, fortement intergénérationnels, marqués par un relationnel fort, un esprit d'entraide aujourd'hui disparu.

Un lien intergénérationnel « essentiel », qu'il est indispensable de recréer si on veut retrouver un tissu social apaisé. Un habitat adapté aux personnes vieillissantes qui peuvent rester à domicile, symbole d'une autonomie prolongée, d'une liberté individuelle au quotidien, au contact des jeunes générations. Autant d'éléments que l'on ne retrouve pas avec autant d'acuité dans les résidences seniors.

Un projet qui induit une vraie innovation dans les réponses architecturales et la construction, qui préserve le patrimoine urbain, garant d'une dynamique sociale, affective, culturelle et économique avec la proximité d'un bassin d'emploi dynamique.

La domotique, l'informatique sont aujourd'hui des éléments incontournables de la vie quotidienne, la mixité intergénérationnelle permettra cet échange indispensable à la transmission des savoir-faire.

J'ai sûrement été très long, trop long, mais ce projet le mérite largement. Innovant à plus d'un titre, fruit d'une vraie réflexion, plébiscité par les urnes et les Fondettois en général, il est porteur des solutions d'urbanisme de demain.

INNOVANT, COHERENT avec le schéma d'urbanisme développé depuis 2014 et très approuvé par les habitants, PORTEUR avec PRAGMATISME et REALISME des ENJEUX DE DEMAIN en termes de DEVELOPPEMENT DURABLE et de MIXITE INTERGENERATIONNELLE il a toute sa place dans le développement de Fondettes et de la Métropole où il pourra servir d'exemple.

Restant à votre disposition pour tout complément d'information que vous jugeriez nécessaire.

Avec mes salutations les plus cordiales

Jean Marie GROJEAN
3 Mars 2021



Jean-Yves DAUVILLON
19 allée Guillaume Apollinaire
37230 Fondettes

**MAIRIE DE FONDETTES
AMÉNAGEMENT URBAIN
05 MARS 2021
ARRIVÉE**

Fondettes, le 04/03/2021

Madame la commissaire enquêteur (enquête PLU)
Mairie de Fondettes
35, rue Eugène Gouin
37230 Fondettes

Madame,

Pour faire suite à notre rencontre de ce jour à la mairie de Fondettes, je vous résume ci-après mes remarques sur le projet de modification du P.L.U. entraîné par le projet de construction d'habitation sur le site de la Perrée.

Comme indiqué oralement cet après-midi, ce projet me semble d'abord marqué par une incohérence écologique et environnementale notamment bien relevée par la MRAE.

Situé sur le schéma de « coulée verte » ou de « trame verte » validé par le SCOT, ce projet de résidence, avec la construction d'une cinquantaine de maisons (avec parkings attenant, clôture, piscine privée...) aura forcément un impact fort sur cette « coulée verte » la réduisant à un « corridor » dit « écologique » que des « plantations variées » ne sauraient contrebalancer. La proximité de l'arborétum ne saurait également être invoquée pour justifier que l'ensemble va favoriser la création d'un site naturel (un arborétum relève en soi d'un espace à forte maîtrise humaine de l'espace naturel).

Les constructions projetées entraineront une artificialisation des sols supplémentaire alors même que le rapport relève que les sols de ce site sont déjà fortement pollués et que leur dépollution ne semble pas avoir été examinée suffisamment. L'importance en surface utilisée pour les parkings individuels de la future résidence (un taux supérieur à 2 emplacements de parking par maison) s'ajoutant au grand parking du futur arboretum situé sur la parcelle attenante, va accroître cette artificialisation. Le respect de la biodiversité sur un site naturel qu'exige une « coulée verte » ne sera ainsi pas assuré.

L'absence de précisions sur les solutions de mobilité douces comme des voies cyclables, l'accès au transport en commun (ligne de bus Fil Bleu), ne fait qu'accroître le « flou » écologique sur ce projet.

Il est vrai que le site actuel est en friche et à l'abandon alors même que son positionnement est stratégique sur l'un des axes majeurs d'accès à la commune de Fondettes. Situé entre deux zones urbanisées (le centre-ville d'une part et la zone des Deux Croix puis Lycée agricole de l'autre), l'option d'en faire un site à haute valeur environnementale dans le cadre d'une « coulée verte » aurait exigé de ne pas retenir un projet de construction d'habitation qui va en sens contraire.

Une autre option pour ce site, et donc la révision du P.L.U., aurait été clairement d'abandonner l'idée exigeante de « coulée verte » (non respectée en l'état actuel du projet) et de retenir un projet de construction (écologiquement raisonnée avec des espaces vert conséquents) afin d'opérer une continuité urbanistique entre les Deux Croix et le centre-ville.

Mais, une telle alternative aurait supposé plusieurs contreparties fortes : l'assurance d'une dépollution préalable suffisante des sols, un choix d'habitat à très faible consommation d'énergie, des espaces vert conséquents, des solutions de mobilité douce de raccordement à l'extérieur du site. Dans une telle option, la réhabilitation de l'ancienne « ferme » de la Perrée en un lieu ouvert à la culture et au monde associatif (très important sur la commune de Fondettes) aurait pris tout son sens (plutôt que de n'en conserver que la façade et en faire une micro crèche privée pour un espace résidentiel à faible densité de logements eu égard à la superficie globale du site faisant l'objet de la révision du P.L.U.).

L'autre point faible du projet est justement son objectif social qui manque de précision et de consistance concrète. Il est question d'y proposer environ 40% de logements sociaux ce qui est louable. Mais il n'est pas indiqué de quels types de logements sociaux il s'agira. Une plus forte densité de constructions sur la surface du site pourrait alors permettre d'augmenter ce taux de logements sociaux (dont Fondettes a tant besoin) comme d'ailleurs le suggère la Chambre d'Agriculture dans les remarques consignées des services extérieurs.

Au final, ce projet semble constituer un compromis bien imparfait entre la nécessité de justifier la révision du PLU par des objectifs prétendument hautement écologiques non garantis et le souhait d'assurer un projet urbain sur un terrain abandonné qui se traduira, de fait, par une résidence privée à faible intensité sociale.

Veuillez agréer, Madame, l'expression de mes salutations très distinguées,



Jean-Yves DAUVILLON

Sujet **Enquête publique Fondettes**
De mélanie BROCHERIOU <melaniebrocheriou@hotmail.com>
À enquetepubliquelaperree@fondettes.fr
<enquetepubliquelaperree@fondettes.fr>
Date 2021-03-08 22:00

Madame ,

Je m oppose à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU n1 tel quil est proposé à ce jour.

Je suis inquiète devant les **risques sanitaires** de la construction de logements privés, logements sociaux et d'une crèche sur une **zone polluée** : métaux lourds, perturbateurs endocriniens hydrocarbures, cadmium,... avéré et repéré dans le rapport d'ECR environnement. La solution proposée n est pas une dépollution du site mais un camouflage par le recouvrement d une épaisseur de terre plus ou moins importante en fonction du degré de pollution. La toxicité de ces produits n est malheureusement plus à prouver.

Le rapport de la MRAE (avis des services extérieurs p8) stipule que « les mesures d'évitement et de réduction prévues apparaissent **insuffisantes pour garantir la compatibilité des milieux avec un usage d'habitation ou de crèche envisagée et pour garantir la sécurité des habitants dans le temps.**

Il est encore demandé par la MRAE (page 9), une **étude pour mesurer l'impact sanitaire** des polluants sur la population (**Etude Quantitative des Risques Sanitaires : EQRS**). Le promoteur immobilier s'y est engagé, mais **les résultats ne sont pas dans le dossier.**

Aucune solution de « substitutions raisonnables » (p7 rapport MRAE) n'est proposée pour prendre en compte les incidences sur la santé et sur l environnement comme encore recommandé.

Les prélèvements sont jugés aléatoires et un maillage plus complet est recommandé par le bureau d étude ECR : non fait à ce jour.

Je suis inquiète que les enjeux écologiques ne pèsent pas dans les décisions d'aménagement comme le PADD ou le SCOTT le recommande. En effet, cette trame verte et bleue a une réelle existence repérée et est une zone fragilisée à conserver et préserver (cf SCOTT). Hors, cette trame aujourd'hui de 4 hectares sera demain un simple couloir de quelques mètres de large qui jouxtera des habitations avec toute l activité humaine qui va avec. De plus, il est mentionné p 2 du PV des avis des services extérieurs que ce couloir est voué a desservir la parcelle enclavée à urbaniser à l ouest de la Perrée : c est le seul moyen d accès!

Il n est non plus pas mentionné de temporalité à l'aménagement paysagé de couloir puisqu'il est simplement mentionné : quand les travaux seront achevé.....

Une trame verte et bleue n a pas un rôle esthétique ou cosmétique pour le plaisir des hommes, elle n a pas pour but de valoriser un bien immobilier mais a une **fonctionnalité** bien réelle pour la nature. Celle ci sera perdue.

La zone intéressée a fait l'objet d'une enquête faunistique et floral sur seulement une journée. Aucune recherche nocturne n est réalisée. **Aucune recherche de chiroptères** n est faite alors que ceux ci sont visibles dans les environs et que le site se présente comme un habitat privilégié pour ces espèces qui sont protégés au titre de l'article L.411-1 du Code de l'Environnement.

Cette zone abrite des **espèces menacées** selon l'arrêté ministériel du 19 novembre 2007 fixant la **liste des amphibiens et reptiles protégés** sur l'ensemble du territoire, le Lézard des murailles et son habitat sont protégés en France. Il en va de même pour la grenouille rieuse p 47 du Rapport de présentation – État initial de l'environnement et diagnostic

Les investigations de terrain ont permis d'identifier **30 espèces d'oiseaux** au niveau du site de projet. Parmi celle-ci, 27 ont montré des indices de reproduction sur le site d'étude p 48-49 du Rapport de présentation – État initial de l'environnement et diagnostic. **Ces mêmes espèces qui sont pour la plupart protégées !**

Au vu de la présence d'espèces protégées, aucune dérogation selon l'article 411-2 du code de l'environnement n'apparaît dans ce dossier qui est donc incomplet !

L'arboretum ne remplacera pas cette trame puisqu' il s'agit d'un parc voué à accueillir du public. Et d'ailleurs il ne fait pas partie de l'objet de l'enquête publique !

Enfin quelle déception de perdre un monument repéré comme patrimoine de Fondettes. Ce témoin de l'histoire communal sera désormais **privatisé** pour quelques résidents et 10 nourrissons de la crèche

Pour finir, les documents rajoutés dernièrement à cette enquête ne font rien pour être rassurants

P 26 du 4ème plan national santé environnement

Action 9 **Prévenir et agir dans les territoires concernés par une pollution des sols**

Cette portion n'a pas été surlignée : Sommes-nous rassurés? les personnes exposées recevront une liste de mesures de prévention, ils seront pris en charge et un suivi médical sera assuré. Surtout pour les polluants tel que l'arsenic ou le cadmium (présents sur le site !)

« Cette action vise par ailleurs à mieux informer les populations vivant sur ou à proximité de sites pollués sur les mesures de prévention individuelles à mettre en œuvre pour réduire leur exposition aux polluants des sols. Une liste de mesures de prévention individuelles sera établie par le Haut conseil de la santé publique (HCSP), en fonction des voies d'exposition et des types de polluants concernés. Cette action visera également à mieux prendre en charge et assurer le suivi médical de ces populations, et en particulier, des personnes surexposées à certains polluants comme l'arsenic ou le cadmium »

Pour toutes ces raisons je m'oppose au projet tel qu'il est décrit : il n'y a aucune raison impérative pouvant justifier de l'intérêt public général d'un tel projet. La pression urbanistique actuelle ne peut être raisonnablement pas un motif suffisant pour mettre en danger la population et contraindre l'espace des espèces protégées de cette façon.

Melanie Brocheriou

Monsieur RUAULT Maurice
11, rue de la Morandière
37230 FONDETTES

Monsieur Le Maire de FONDETTES
Mairie de Fondettes
35, rue Eugène Guoin
CS 6018
37230 FONDETTES

Tél Fils Patrick RUAULT : 07.66.14.42.10

Fondettes, le 3 Mars 2020

OBJET : PLU

Monsieur Le Maire,

Je fais suite à ma rencontre du 5 Février 2020 avec 3 personnes de votre équipe du service de l'Urbanisme.

Outre les différents sujets que j'ai pu aborder et en vue du nouveau PLU prévu en 2020-2021, je voudrais revenir plus particulièrement sur 3 points essentiels.

Je vous remercie de bien vouloir prendre en considération notre demande de révision du PLU concernant 3 Parcelles, à reconsidérer en zones constructibles. Il s'agit de :

A) **YI 0064** -> 1ha 20 à Tréché

B) **YI 71** ----> 69 arrhes 30 situé aux Grilles

C) **YI 492** ---> 2ha 47 à la Morandière :

Parcelle jouxtant la rue de la Morandière entre le n°13 et n°15, située en zone N - Extrait PLU délibération du Conseil métropolitain du 25 septembre 2017 :

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

- ❖ Pas de vocation constructible, espaces soumis à des risques d'inondationsalors que j'ai été exproprié dans cette zone (anciens abattoirs) pour des constructions à caractère social.
- ❖ Terme agricole : Plus d'exploitation agricole depuis plus de 20 ans.

Je vous remercie de l'intérêt que vous porterez à cette demande et dans l'attente d'informations concernant ces 3 requêtes,

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, mes sincères salutations.

M. RUAULT

Madame le Commissaire-Enquêteur,

Aujourd'hui nous n'entendons pratiquement plus l'expression « compter pour du beurre ». Elle s'adressait surtout aux enfants indiquant qu'ils étaient insignifiants. A présent elle concerne plutôt les personnes âgées. Dans un monde où la vitesse, les performances, les progrès fantastiques vont à la vitesse du rover Persévérance filant sur Mars, les séniors ont un peu le sentiment de « compter pour du beurre ». On les concentre dans des maisons de retraite ou dans des EHPAD où ils ne peuvent que contempler la décrépitude de leurs compagnons de sort. Alors je dis OUI aux structures intergénérationnelles !! Développons-les pour humaniser le vivre-ensemble. Les essais de philosophie politique en font souvent l'éloge mais cela sonne parfois creux. Des faits, des faits, faits, Messieurs les Politiques.

A Fondettes où je vis depuis 50 ans, j'ai été témoin enthousiaste du développement de ma commune. Construction du collège, du gymnase, de la salle des fêtes de l'Aubrière (en remplacement de la modeste MJC). J'ai bataillé pour l'installation plus adaptée de la cantine scolaire pour les enfants de la maternelle (mon fils avait 3 ans, il en a aujourd'hui 51). Je pense encore à l'extension de la mairie et son look résolument moderne qui a fait grincer des dents à l'époque mais que plus personne ne conteste aujourd'hui. La bretelle du périphérique qui a été l'objet de polémiques à coup « d'Azuré du serpolet et de Cuivré des marais » et qui n'a plus de détracteurs. Je ne peux passer sous silence les recours contre la halle de la Morandière qui connaît un succès formidable. Chaque fois qu'un projet aboutit à Fondettes c'est une fierté et un bonheur partagés. Nous allons enfin avoir notre piscine qui profitera en particulier à la jeunesse qui l'attend avec impatience. Je m'en réjouis.

Fondettes a une âme et une identité qui n'a cessé de s'affirmer au fil du temps. Un peu endormie, il y a des années, elle se modernise, se transforme et s'embellit en respectant toutes les tranches d'âges et les types de population. Sa devise pourrait être AU BONHEUR DE TOUS.

Cette nouvelle structure environnementale sur le domaine de la Perrée dont le bâtiment principal tombait en ruine donnait le sentiment d'une friche.

Après les travaux et la rénovation du site, y voir vivre des tout-petits et rencontrer des papis et des mamies leur faisant des sourires ou encore de jeunes couples échangeant des recettes pour le jardinage ou autres complicités. Permettre à chacun de partager des moments ensemble dans un espace prévu à cet effet. Qui peut être contre ?

Je souhaite de tout mon cœur, pour Fondettes, que ce projet aboutisse.

Très cordialement.

Jacqueline mercier

Jean-Paul LAUNAY-FALLASSE
8 Voie Romaine
37230 FONDETTES

FONDETTES, le 10 Mars 2021

MAIRIE DE FONDETTES
AMÉNAGEMENT URBAIN

10 MARS 2021

ARRIVÉE

A

Madame Catherine GUENSER
Commissaire Enquêteur
Mairie de Fondettes
35 Rue Eugène Gouïn
CS60018
37230 FONDETTES

OBJET : Enquête publique relative à Déclaration de projet « La Perrée » mise en conformité du PLU

Madame le Commissaire Enquêteur,

Je me permets d'intervenir au sujet de ce dossier et du projet qu'il contient pour, en tant que citoyen Fondettois, en défendre le bien fondé et sa pertinence.

A TITRE LIMINAIRE, LE CONSTAT DE LA SITUATION ACTUELLE :

J'observe que depuis 2016, date du transfert du Centre technique Municipal vers le site de la Haute Limougière à Fondettes, les lieux précédemment occupés par ce dernier, à la Perrée, sont à l'abandon, à l'état de friche artisanale, ce qui constitue une rupture et une véritable verrue dans l'organisation de l'Avenue du Général de Gaulle.

En effet, il apparaît qu'à partir de l'AGROCAMPUS qui a vu la réalisation, toute récente, d'un parking, d'un nouvel accès, de quais de bus sécurisés, l'avenue du Général de Gaulle dans la partie EST connaît une restructuration importante participant à l'embellissement de l'entrée de la Ville. Celui-ci se poursuit à compter de la boulangerie des Roches vers le Centre Ville, par la venue de nouvelles entreprises, créatrices d'emplois au sein du Pole d'activités des Deux Croix notamment l'installation de l'ESAT dont les locaux s'intègrent parfaitement dans l'environnement bâti en écho des constructions anciennes existantes au sud de l'avenue dont s'agit.

Avec l'Arboretum une liaison verte entre l'Est et le début du Centre ville est en cours de réalisation subitement interrompue par cette friche artisanale de laquelle émerge une ancienne ferme dont la construction des 16^{ème} et 19 siècles, est un témoignage historique et patrimonial de qualité mais dont l'état actuel nécessite une impérieuse restauration afin d'être sauvée d'un délabrement certain et engagé si aucune initiative ne venait en interrompre le cours.

Par ailleurs, au PLU, j'ai pu relever qu'un corridor vert y figurait sans en connaître véritablement, les limites et sa configuration ce, entre l'ouest des parcelles cédées de la « Perrée » et « la Pharmacie des Forges.»

Au delà, vers le Centre Ville, sans trop de ruptures, l'avenue du Général de Gaulle est séquencée de maisons anciennes typiques du bâti Fondettois et de constructions plus récentes.

Quand bien même, l'avenue du Général de Gaulle a vu, depuis la réalisation de la bretelle du périphérique aboutissant à la rue Alfred de Musset, une réduction de son trafic, elle reste et restera pour longtemps encore une voie entrante et sortante importante empruntée par de



nombreux Fondettois, pour regagner qui, le périphérique via les Hautes Roches qui Saint Cyr sur Loire et Tours par la Rive droite de la Loire et vice-versa ;

SUR L'INTERET DU PROJET :

Ces observations, non exhaustives, étant faites à titre liminaire, et après une lecture sérieuse de nombre de documents fournis à l'appui de la procédure engagée dont celui **des orientations d'aménagement et de programmation nommé « OAP »** le projet qui en respecte les dispositions largement, doit être, selon moi, mené à son terme pour plusieurs raisons :

SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL et ARCHITECTURAL

1°- il est de nature à poursuivre le séquençage de l'avenue du Général de Gaulle et à constituer une liaison entre l'Est et l'amorce du Centre ville **participant ainsi au dialogue entre la campagne et l'urbain souhaité, comme une transition tranquille ;**

2°-il permettra de définir concrètement les limites de la coulée verte en l'aménageant de sorte qu'elle puisse constituer un lieu de promenades pour les Fondettois en complément de l'Arboretum et d'être tout aussi propice au développement recherché de la biodiversité ; d'organiser et d'ordonner les écoulements des eaux de ruissellement venant du plateau Nord vers le Vallon des Guillets, constitutifs d'une incitation à poursuivre l'œuvre en aval ;

3°- Il participera concrètement à une valorisation certaine du site « de la Perrée » par la restauration de l'ancienne ferme et son sauvetage d'un délabrement inévitable à court terme, en utilisant des matériaux de choix, adaptés au type de bâti, en l'ouvrant et en **l'affectant à un usage d'habitat de qualité**, dans sa configuration actuelle, mais aussi par la qualité architecturale des pavillons projetés et par celle des prestations pressenties, **le tout dans un parc paysagé élargi constitutif d'une respiration verte importante dans ce secteur ;**

4°- Par suite d'une souillure avérée d'une partie du site, l'obligation et l'assurance d'une entière dépollution désormais urgente d'icelui, par le décaissement en profondeur des terres ainsi touchées, leur évacuation et leur remplacement par un apport de terres végétales saines outre la neutralisation et le traitement de l'amiante pour les constructions qui en sont affectées et ce, aux frais exclusifs du promoteur ;

SUR LE PLAN HUMAIN ET SOCIAL

- Le fait qu'il soit envisagé une résidence intergénérationnelle répond à une demande sans cesse croissante de la population, **l'une vieillissante qui aimerait pouvoir continuer de vivre à Fondettes, dans une habitation domotisée et sécurisée, l'autre plus jeune aspirant à une mixité générationnelle, pour une proximité, facteur d'échanges, les premiers voulant quitter des propriétés trop grandes et inadaptées désormais à leurs besoins et les seconds s'inscrire dans un parcours résidentiel novateur et humaniste.**
- Le fait de permettre à 40% de personnes éligibles à des aides au logement, de pouvoir vivre dans un tel environnement ne peut qu'être salué et s'inscrit concrètement et pleinement dans ce que doit être **LA MIXITE SOCIALE telle qu'elle est voulue par la loi ALUR allant, dans le cas d'espèce, bien au-delà du pourcentage imposé par icelle.**



- Le fait que des locaux communs soient prévus pour partager ou susciter des moments de convivialité participe à la volonté de faire de cette résidence un lieu patent de mixité sociale, une vitrine du **BIEN ET BON VIVRE ENSEMBLE** ;
- Le fait qu'une crèche soit prévue ajoute au caractère intergénérationnel de l'opération et répond, par une amplitude d'ouverture élargie, à un besoin de souplesse horaire, pour les familles travaillant sur Fondettes en générant de surcroît **une offre supplémentaire et une prise en compte anticipée d'une évolution démographique de la Commune de Fondettes manifestement en cours.**

Pour ces raisons non limitatives, l'on ne peut que soutenir la modification du PLU engagée dans le cadre de la déclaration de projet dont la finalité est à l'évidence **d'INTERET GENERAL** au regard des objectifs affichés, où **l'HUMAIN et SON CADRE DE VIE y trouvent une large place**, mais aussi de **l'URGENCE à sauver le site et du bénéfice manifeste qu'en retireront la collectivité et ses habitants, sans, faut-il le rappeler, que des deniers publics soient engagés.**

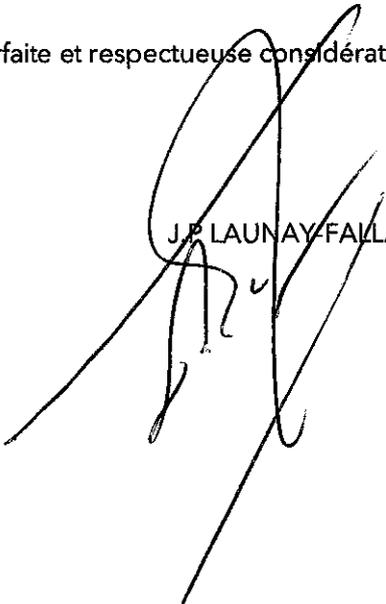
Il est, de surcroît, en cohérence avec les orientations voulues pour le territoire telles qu'énoncées dans les documents fournis à l'appui de cette procédure.

Enfin pour mémoire seulement, il n'est pas vain de rappeler que le projet de la Perrée figure depuis 2014 parmi les propositions de contrat municipal soumises aux Fondettois par la majorité en place depuis cette date, **reconduite en mars 2020**, et qu'elles ont été approuvées, par eux, à une large majorité.

Les présentes observations vous sont adressées par courrier déposé en Mairie à votre intention,

Veuillez croire, Madame le Commissaire Enquêteur, en ma parfaite et respectueuse considération.

J.P. LAUNAY-FALLASSE



Madame la Commissaire enquêtrice,

Dans un contexte sanitaire qui nous prive de la présentation publique du projet de la Perrée et des indispensables débats démocratiques qui auraient dû se tenir pour une affaire de cette importance, je tiens à participer à cette enquête publique et j'ose espérer une prise en compte des observations formulées.

J'ai lu très attentivement l'ensemble du dossier consultable sur le site de Fondettes et voici les remarques qu'il m'inspire :

- 1) En premier lieu, je déplore qu'un bien communal – je parle ici essentiellement de la ferme de la Perrée – soit cédé à un promoteur privé pour l'usage de quelques habitants, alors que les salles communales font terriblement défaut pour répondre aux besoins de la vie associative à Fondettes (ex : la salle du Médico dans un préfabriqué, dépourvue de toilettes est un lieu de réunion inacceptable au 21^{ème} siècle ; autre exemple : les difficultés rencontrées par certaines associations pour se voir attribuer une salle gratuitement). La ville de Fondettes aurait dû faire le choix de conserver tout ou partie de ce bâtiment public et négocier autrement avec le promoteur immobilier la réhabilitation et la destination du corps de ferme pour créer un programme mixte (privé et public). Ces négociations auraient pu être conduites avec détermination au regard du prix de vente au mètre carré de ce terrain qui ne correspond pas de notoriété publique, au prix du foncier à Fondettes. Le parking de l'arboretum aurait ainsi été utilisé en dehors des horaires d'ouverture du parc et son utilisation augmentée, ce qui rentabiliserait l'investissement payé par les Fondettois.
- 2) Par ailleurs, je m'interroge sur l'aspect environnemental de ce projet de la Perrée. Le vallon des Guillets, en tant que trame verte et bleue telle qu'elle est définie par le Grenelle de l'environnement, est un élément fort du PLU et du SCOT. Il doit donc absolument conserver son caractère naturel. Or le projet immobilier ainsi qu'il est actuellement conçu, impacte fortement cette coulée verte et la diminue : une grande partie des sols – environ 60% - sera artificialisée par les habitations, les nombreuses places de stationnement et les voiries ; de plus ce corridor écologique ne sera pas réellement respecté puisque la résidence sera close par des haies (même annoncées perméables à la petite faune) des grillages et des grilles, d'autant que l'arboretum voisin est également clos. Peut-on encore appeler trame verte une bande qui serait aussi étroite ?
- 3) De plus, la lecture des pages du dossier consacrées à la pollution des sols de cet ancien site du Centre Technique Municipal m'inquiète au plus haut point. Je ne conçois pas que la construction d'habitations entourées de jardins potagers et d'agrément et d'une crèche puisse être envisagée à l'endroit probablement le plus pollué de notre ville. Cette situation sanitaire est tellement grave que le Président du Conseil Départemental, M. Paumier indique dans son courrier 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 spécifiques pour tenir compte de la problématique de pollution ». Je m'interroge sur la définition et l'application réelle des mesures de précaution qui s'imposent alors que les études préalables à cette enquête publique sont parcellaires et incomplètes, et ce à tel point que La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) préconisait en janvier 2021 une Etude Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS) pour les secteurs qui auront vocation à accueillir des logements. Comment faire confiance à un promoteur privé pour opérer une dépollution importante et rigoureuse ? Quelle surveillance de la part des pouvoirs publics envisager pendant les travaux et après pour informer plusieurs générations d'habitants de l'état des sols ?

- 4) Si j'ai bien compris que l'enquête publique ne porte que sur les parcelles 1415 et 1419, je me questionne sur l'absence de vision globale de l'aménagement de cette zone péri-urbaine. Pourquoi choisir de construire des habitations sur des sols pollués en raison de l'activité des services techniques et créer un arboretum juste à côté sur des terres plus saines, jusque-là consacrées à une exploitation agricole ? Et selon la même logique absurde, pourquoi réaliser un parking sur la partie des sols la moins polluée ?
- 5) Enfin, je tiens à rappeler que le PLU a été élaboré et adopté à l'unanimité du conseil municipal pendant le mandat de M. GARRIDO, grâce à une large concertation de la population. Sa modification liée au projet de la Perrée, inscrit dans un projet plus large englobant l'arboretum et son parking non concernés par cette enquête, aurait dû faire l'objet d'une réelle concertation avec tous les habitants de Fondettes et non pas avec seulement quelques riverains invités.

Pour toutes ces raisons, je m'oppose à la modification du Plan Local d'Urbanisme de Fondettes qui autoriserait ce projet immobilier.

Recevez Madame, mes salutations distinguées.

Madame Christine BOIDRON-JAMET

Thierry DREANO
Conseiller municipal Groupe Cap Citoyens
21 rue de la Haute Bruzette
37230 Fondettes

Fondettes, le 09/03/2021

Madame GUENSER
Mairie de Fondettes
35, rue Eugène Gouin
37230 Fondettes

Madame,

En tant que citoyen et conseiller municipal, permettez-moi de vous faire part de quelques points de réflexion concernant le projet de modification du P.L.U. lié au projet de construction d'une résidence privée sur le site de la Perrée.

D'après les documents que nous avons à notre disposition, il semblerait que depuis le départ des services techniques de la ville la ferme soit abandonnée et que suite aux études entreprises, il est impératif de dépolluer le site avant de démarrer un projet.

Nous avons aussi un parc en cours de construction l'Arboretum à côté et il est logique de valoriser l'espace attenant.

Enfin il faut situer l'emplacement de ce terrain qui est stratégiquement important car au point de jonction des deux parties urbanisées de Fondettes c'est-à-dire à l'Est à dominante pavillonnaire et à l'Ouest le centre-ville historique.

Parmi les multiples remarques que l'on pourrait faire sur ce projet, j'ai choisi de vous présenter trois points.

Premier point :

Cette enquête fait suite à une proposition de la Mairie de construire une résidence privée, fermée par un grillage, composée de maisons individuelles et d'appartements en bordure de la Coulée Verte validée par le SCOT.

Selon la définition donnée dans le document déclaration de projet p259 : « A l'échelle du SCOT, le vallon des Guillets (dont fait partie la Perrée) est un élément structurant du corridor écologique qui relie les noyaux de biodiversité du plateau Nord et ceux de la Loire. »

C'est-à-dire qu'en 2017 entre les 2 options : urbaniser le vallon ou préserver un poumon naturel au cœur de l'espace urbain, la solution de maintenir une Coulée Verte a été choisie.

Aujourd'hui, changer la destination de ces parcelles c'est revenir sur une décision de bon sens, celle d'aérer l'espace urbain tout en préservant un corridor écologique.

Le projet de la Mairie prévoit une Coulée Verte passant de 25m de largeur en un corridor de 5 m ! Est-ce que ce corridor respecte l'ambition de départ d'avoir au milieu de Fondettes un espace structurant écologique dans l'axe Nord Sud ?

Il semblerait que non si on lit les réponses des services extérieurs.

Avis de la MRAE : « L'autorité environnemental recommande de présenter des solutions de substitutions raisonnables au regard des incidences sur l'environnement. »

Deuxième point :

La Mairie précise que le projet de la Pérrée participe à l'objectif de construction de logements mais il suffit de voir les autres parcelles retenues pour les futurs projets d'urbanisation (notamment les Franges Nord sur le document de déclaration de projet) pour comprendre qu'il y a nombre de terrains sur Fondettes d'une très grande superficie qui peuvent accueillir des projets conséquents et qui ne sont pas en zone Coulée Verte. Il n'y a donc pas de nécessité à proposer sur le terrain de la Perrée un projet résidentiel. Les réserves foncières à proximité du Centre-ville élargie sont largement suffisantes.

Troisième point :

De par sa situation centrale, il y a un vrai intérêt à conserver ce terrain pour un ou des projets à vocation collective.

Il sera nécessaire dans l'avenir de disposer d'une réserve foncière dans ce périmètre, l'urbanisation le long de l'avenue du Général de Gaulle étant active.

Ce qui serait à faire dans l'immédiat est une dépollution du sol et la réhabilitation de la ferme.

Cette ferme présente un certain intérêt architectural (p 260) confirmé par l'architecte des Bâtiments de France avec des bâtis des XVI et XIXe siècles.

Ce lieu qui est déjà la propriété des Fondettois devrait rester à proximité de l'Arboretum comme un espace public à aménager et non comme le propose le projet de la Mairie la privatisation de la ferme à travers l'implantation d'une micro-crèche et d'une salle commune réservée aux habitants de la résidence.

Je propose donc de lancer une consultation pour confier la gestion de ce lieu à une association sous forme d'une délégation de service public pour des activités culturelles.

Pourquoi ne pas proposer un Tiers Lieu ?

De nombreuses initiatives dans ce sens se développent à l'heure actuelle et peuvent bénéficier de soutiens financiers de la part des collectivités locales.

En conclusion la nécessité de trouver une destination à ce terrain n'a pas abouti à mon sens à un projet structurant qui répond aux enjeux environnementaux et collectifs.

Je reste à votre disposition si vous souhaitez échanger sur les points évoqués et vous remercie de l'attention que vous porterez à cette lettre.

Veuillez agréer, Madame, l'expression de mes salutations très distinguées,

Thierry DREANO
06 83 16 10 35

Sujet **PLU site Perrée**
De <nvigreux@yahoo.fr>
À <enquetepubliquelaperree@fondettes.fr>
Date 2021-03-10 21:36

A l'attention de Madame Catherine GUENSER - Commissaire-enquêteur à la Mairie de Fondettes

Madame,

Je vous adresse ce courriel en exerçant mon droit d'avis au sujet de l'enquête publique sur la modification du PLU du site de la Perrée. Je possède un DU en Ingénierie et Conseil en Prévention Santé de l'université du Maine dans lequel j'ai suivi des cours sur l'impact très négatif des polluants environnementaux sur la santé et notamment dans les sols.... Nombre de cancers et autres maladies graves sont malheureusement liés à des pollutions environnementales... Ces problèmes sont de réels enjeux de santé publique qui sont malheureusement parfois évincés pour simplement faire des économies budgétaires... !. Je ne dis pas que c'est ici le cas mais les éléments visibles dans le dossier présenté ne me rassurent pas vraiment en ce sens.

Par conséquent, à la vue de ces éléments et des différentes remarques d'autres citoyens fondettois qui ont parfaitement détaillé ce propos, je souhaiterais également qu'une garantie de dépollution totale et sérieuse de l'ensemble du site soit exigée avant validation du projet. J'ai également eu officieusement écho du fait que cette dépollution serait mise en oeuvre mais je ne vois pas d'éléments précis dans l'enquête en faisant état, pourquoi ?.

Ne conviendrait-il pas de prendre d'extrêmes précautions pour la santé des enfants, personnes âgées, etc. qui seront amenés à vivre sur ce beau site ?. Faut-il prendre le risque de voir des maladies graves apparaître à moyen ou long terme chez des citoyens fondettois et ensuite le regretter ?.

Il me semble qu'il en relève ici du simple bon sens mais aussi du souhait de prendre soin des personnes en les protégeant.

En vous remerciant,

Cordialement,

Nathalie Vigreux

Bonnet Sébastien
Président d'Horizon Fondettes
1 rue Michel Petrucciani
37230 Fondettes

A Fondettes, le 10 mars 2021

Madame la commissaire enquêtrice,

Pour faire suite à l'enquête publique, dont vous avez la charge, l'association Horizon Fondettes qui réfléchit au devenir de notre cité, souhaite apporter sa contribution à cette consultation concernant le site de la Perrée.

Notre association qui réunit 243 adhérents sur la ville de Fondettes est très largement représentative de la population Fondettoise. A ce titre, nous nous permettons de rapporter les avis de nos adhérents, sous forme de synthèse.

Le site de la Perrée est un lieu vétuste dont l'état ne fait que se dégrader depuis plus d'une vingtaine d'années. Comme vous le savez, un centre technique municipal y était implanté et a été transféré, par la municipalité, sur la zone d'activité de la Haute Limougière. Une décision que nous saluons car il n'était pas cohérent de disposer d'un centre technique municipal sur une grande artère de la ville.

De nombreux projets ont été envisagés par les précédentes municipalités pour La Perrée, comme l'intégration d'un équipement public in situ tels qu'une salle de spectacles ou une maison des associations. Nous sommes défavorables à cette idée, car ce ne serait absolument pas en cohérence avec le schéma de développement de notre commune, prévu dans la dizaine d'années à venir.

En effet, ces équipements doivent faire l'objet d'une implantation sur le site des « grands champs » où ils rejoindront des structures existantes telles que le dojo et le centre de loisirs ou encore l'espace aquatique, décidée par la municipalité en 2014 et en cours de construction, mais aussi le futur groupe scolaire ainsi qu'une maison de retraite qui doit sortir de terre prochainement.

Le projet proposé par la municipalité a fait l'objet, de notre part, d'une attention toute particulière. La méthode initiée mérite déjà d'être saluée. En effet la municipalité a mis en place un comité de travail avec des représentants de la majorité municipale et de la minorité, ainsi que des membres du centre communal d'action sociale qui ont participé à l'élaboration du cahier des charges de ce projet de réaménagement. La population, quant à elle, a reçu une plaquette explicative qui a fait l'objet d'une distribution dans l'ensemble des boîtes aux lettres de chaque citoyen, cela a permis à chacun de pouvoir réagir comme il le voulait.

La municipalité a aussi mis en place, à l'entrée de l'hôtel de ville, une exposition permanente pour apporter les explications nécessaires à la population ce qui est une démarche de transparence, conforme aux valeurs que nous portons.

Le projet de logement qui est proposé s'intègre merveilleusement bien sur le site de la Perrée.

En effet l'architecture traditionnelle proposée est de grande qualité et reflétera avec la partie centrale qu'est la ferme de la Perrée. Cette dernière, dans un état lamentable depuis plus de 25 ans, mérite une attention très particulière pour sa rénovation.

Or, le projet de réhabilitation de la ferme centrale, mérite lui aussi d'être salué sur le plan patrimonial. De plus, l'intégration d'une micro-crèche au sein de ce futur bâtiment, nous paraît pertinent et judicieux. Ce nouveau service sera ouvert à l'ensemble des familles

Fondettoises ce qui permettra à chacun de s'approprier le site en question et de compléter l'offre des modes de garde.

A travers ce dernier aspect du projet nous souhaitons souligner sa dimension intergénérationnelle, et appeler de nos vœux la mise en place d'activités en rapport avec cette dimension.

Les logements proposés, au nombre de 50, seront proches du cœur de ville et de l'ensemble des commodités de la vie. Soulignons l'opportunité qu'offre la présence d'un arrêt de bus au pied de ceux-ci ainsi que la rotation régulière des bus qui y est très avantageuse pour les utilisateurs des transports en commun. C'est un encouragement pour les futurs propriétaires et locataires de ces logements à se saisir de ce mode de transports à l'heure de la transition écologique.

Un atout dont de nombreuses résidences ne disposent pas.

La mixité sociale proposée avec 40 % de logements sociaux et 60 % d'accession à la propriété, nous paraît très appropriée à l'heure du vivre ensemble, cette mixité proposée est exemplaire. Elle n'est d'ailleurs pas automatique sur l'ensemble des communes qui délivre un permis de construire. Cette mixité est pour nous une vraie référence, elle met en avant, et de façon claire, la volonté de la municipalité d'en faire une cité pour tous, en phase avec la vision que nous souhaitons pour notre ville.

La partie écologique de ce projet nous interpelle encore plus à l'heure où ce choix ne doit plus en être un mais devenir une priorité.

Nous nous apercevons que la municipalité a bien pris en compte cet élément fondamental pour l'avenir de tous, à commencer par la végétalisation proposée du site ainsi que le projet de l'arboretum qui est actuellement en cours de réalisation et qui jouxte ce projet de résidence.

Cela offrira clairement un grand poumon vert à l'ensemble des habitants, chose si rare aujourd'hui.

Enfin, l'aménagement de la coulée verte deviendra plus qu'une intention grâce à ce projet. Or, il est attendu depuis de très nombreuses années, et participera à la préservation et à l'expression de notre biodiversité.

Ce projet est d'ailleurs conforme au PPADD et aux orientations environnementales attendus par nos habitants. Ainsi, la ville de Fondettes aura un temps d'avance sur ce sujet.

Madame la commissaire enquêtrice, à travers nos impressions, vous l'avez compris nous estimons que ce projet est plus que positif pour la ville de Fondettes et ses habitants, nous sommes même persuadés qu'il pourrait avoir valeur d'exemple pour la métropole tourangelle.

Nous vous remercions pour l'attention que vous voudrez bien accorder à notre contribution et vous prions de recevoir, Madame La Commissaire enquêtrice, nos salutations respectueuses.

Sébastien Bonnet
Président d'Horizon Fondettes

Madame la Commissaire,

J'ai été informée de l'ouverture d'une enquête publique portant sur la modification du Plan Local d'Urbanisme en consultant le site de la mairie. Derrière cette modification il y a un projet immobilier sur le site de la Perrée

Souhaitant vérifier les autres modes de communication je n'ai rien su trouver. Ni sur Internet ni sur le site de la Nouvelle République. La municipalité a mis en place un outil de communication de faible niveau, privant les Fondettois d'une réelle concertation, cela me semble contraire à leurs intérêts.

Je sais que l'actuelle situation sanitaire perturbe le bon déroulement de la mise en œuvre des projets, mais celui-ci est d'une telle envergure qu'il mériterait que l'on attende une période plus favorable pour mener une concertation régulière et satisfaisante. D'autant que, pour avoir pris connaissance de la documentation liée au projet, des éclaircissements ne seraient pas superflus.

J'ai également lu et entendu quelques commentaires et objections ; ceux qui concernent les questions sanitaires et environnementales me semblent bien inquiétants : il apparaît que les habitations seront construites sur les terres polluées et alors que l'emplacement d'un parking bétonnera les terres saines.

Cela paraît tellement absurde !

Qui exercera la surveillance du promoteur s'engageant à dépolluer ? Avec quels moyens de contrôle ?

Comme nombre de mes concitoyens je n'ai aucune compétence pour juger du bien-fondé de ces observations et de ces arguments mais ils me préoccupent.

Dans notre actualité tourmentée et suspicieuse, j'espère que les autorités pourront délivrer des messages éclairés, sincères et courageux pour lever ces doutes et apaiser les craintes.

Je suis une citoyenne : mes valeurs importantes sont l'intérêt général et la solidarité.

Je me souviens que le PLU, sous l'ancienne mandature, avait été adopté à l'unanimité en conseil municipal (après maintes réunions publiques et diverses et multiples consultations).

Un grand souci de la protection de l'environnement et la garantie du bien-vivre des habitants avaient guidé le travail des élus de l'époque.

Je constate avec tristesse que le caractère naturel de cette zone est en grand péril et que le patrimoine de ma ville est offert à une société privée au bénéfice de quelques habitants seulement.

La ferme sera restaurée, certes, mais les Fondettois en seront définitivement privés alors que la ville manque cruellement de lieux de rencontre.

En conséquence, je suis défavorable à la modification du PLU qui permettrait la réalisation d'un projet contraire à mes valeurs et à l'intérêt de ma ville.

Madame Danièle Garrido.

Sujet **Enquête publique La Perrée.**
De roland bourgeois <roland.bourgeois404@orange.fr>
À <enquetepubliquelaperree@fondettes.fr>
Date 2021-03-09 20:14

A l'attention de Madame Catherine Guenser, commissaire-enquêteur.

Madame,

Je viens de prendre connaissance de l'avis d'enquête publique qui a été lancé à propos de l'aménagement du site de La Perrée, dans notre commune de Fondettes, et pour lequel vous agissez en tant que commissaire-enquêteur. Je lis également dans cet avis d'enquête publique que les opinions des citoyens de la commune sont encouragées à se manifester, ce que je fais par ce courriel, n'étant pas en capacité de me rendre en Mairie aux dates auxquelles vous recevrez le public.

Tout d'abord permettez moi d'exprimer ma satisfaction devant ce nouvel exercice de démocratie participative locale, la municipalité de la commune ayant en effet l'habitude, que j'apprécie vivement, de solliciter les attentes des concitoyens afin d'y répondre au mieux et au plus près. Afin d'éviter tout malentendu ou suspicion infondée, sachez que je ne suis membre d'aucun parti politique, je n'ai aucun mandat électif, je n'ai participé à aucune campagne électorale, simplement ma femme et moi habitons Fondettes depuis 25 ans, où nous profitons dorénavant de notre retraite.

Au cours des 25 dernières années nous avons vu notre commune évoluer, parfois dans des directions opposées en fonction de l'équipe municipale en place, avec comme toujours des réussites et des échecs. Toutefois, incontestablement, notre commune a bénéficié depuis 2014 d'un dynamisme et d'une vision qui l'avaient désertée auparavant. Cette ambition pour l'avenir de la commune et la préoccupation constante de coller aux attentes des Fondettois expliquent sans doute la très grande satisfaction des habitants qui s'est exprimée lors des dernières élections municipales. Je ne prends pas parti je ne fais que constater des faits.

Comme fondettois j'ai toujours été très soucieux et vigilant quant aux initiatives communales engageant à la fois les deniers publics et la structure sociale dans laquelle nous vivons. Ceci explique que je me dirige à vous aujourd'hui à propos du projet de La Perrée afin de vous apporter une opinion non partisane sur un projet important à plus d'un titre.

Sur ce site étaient hébergés les locaux techniques, de maintenance et de stockage des services techniques de la mairie. Après des décennies de tergiversations stériles alors que les règles sanitaires et de sécurité n'étaient plus respectées, la municipalité actuelle a su prendre d'emblée la décision de relocaliser ces services techniques sur le site de la Haute Limougère, dans de nouveaux locaux, répondant parfaitement aux normes actuelles.

En conséquence la question s'est posée de donner une nouvelle destination à ces terrains, situés au coeur de l'agglomération. Et je dois dire que le projet actuel m'enthousiasme pleinement car il me semble concilier totalement des attentes diverses et variées et en parfaite harmonie avec les préoccupations de la société actuelle. En effet une partie du terrain a déjà été convertie en arboretum ce qui en plein débat sur le changement climatique et les obligations écologiques est assurément une très bonne chose. En plus d'offrir un lieu de promenade aux jeunes et moins jeunes, cet arboretum préserve un espace vert important en position centrale dans la commune. Ceci s'inscrit parfaitement dans le souhait profond et largement majoritaire des fondettois qui est de préserver notre commune comme « une ville à la campagne ». Sur le reste des terrains, le grand-père que je suis trouve tout à fait excellente l'idée d'aménager un espace de vie intergénérationnel, allant de la petite enfance au 4ème âge, avec de l'accession à la propriété, des activités culturelles et associatives, dans un habitat harmonieux et raisonné. La crise sanitaire, sociale, économique que nous vivons depuis plus d'un an ne peut que conforter le bien fondé d'initiatives comme celle-ci, visant à ressouder les liens affectifs intergénérationnels, l'entraide, le mieux vivre ensemble.

Par ailleurs ce projet est une nouvelle illustration de la vision positive, dynamique, qualitative, que l'équipe municipale met maintenant en place depuis plusieurs années, et qui fait dire au plus grand nombre que l'on vit bien à Fondettes, dans le respect de chacun et dans l'intérêt de tous. Ceci est tellement rare qu'il me semble qu'il est de notre devoir de le dire, comme je le fais aujourd'hui, de le défendre et de s'engager auprès de ceux qui jour après jour font preuve d'un dévouement total, d'un engagement plein et entier, pour le bien être de leurs administrés, au delà de tout intérêt partisan ou considération politicienne.

En vous remerciant par avance du temps que vous prendrez à lire mon opinion, je vous assure, Madame, de mes respectueuses salutations.

M. Roland Bourgeois
3 avenue de Rochebise

37230 Fondettes

Sujet **Fw: remarques sur projet de modification du PLU**
De Martin Pierre <dopi.martin@yahoo.fr>
À enquetepubliquelaperree@fondettes.fr
<enquetepubliquelaperree@fondettes.fr>
Date 2021-03-09 16:06

Bonjour

Veuillez remplacer un premier message par celui ci .

Merci

Pierre Martin

Bonjour Madame la Commissaire

Voici mes remarques :

Dans ce dossier on présente trois motifs d'intérêt général justifiant le projet de modification du PLU. Ceux ci sont très discutables au regard des pièces présentes dans le dossier ,d'autant plus qu'une pollution importante affecte la résidence avec un réel danger pour les futurs occupants.

Tout d'abord , **le motif de réhabilitation d'un patrimoine communal** complètement privatisé et inaccessible , n'est pas avéré. Dans le dossier , on utilise les formulations "services collectifs" et "résidence intergénérationnelle" qui laisse entendre que cela va permettre le bien public au bénéfice du plus grand nombre et de tous âge.Cest évidemment trompeur puisque cela profitera à seulement 150 résidents et 10 nourrissons et je ne vois pas comment on garantirait la rencontre entre plusieurs classes d'âge . En effet , c'est le seul marché immobilier qui dictera le " profil" du hameau .Ou est l'intérêt général ?

Ensuite , **le motif de renforcement de la trame verte** . Avec plus de 60% des terrains artificialisés (places , constructions voiries) le vert sera minoritaireet encore ce vert ne sera pas naturel avec des végétaux horticoles et du gazon. Seul le chemin ALCUIN (25m de large seulement) assure une petite continuité . Ce chemin borde une zone constructible à l'Ouest et donc il ne fait aucun doute que ce chemin servira d'accès à cette zone dans peu de temps .

De plus , on nous présente le projet d'ensemble (arboretum , chemin Alcuin , résidence) comme un réservoir de préservation et d'amélioration de la biodiversité sans études qui nous le démontrent. D'ailleurs , comment peut-on améliorer la biodiversité avec une zone habitée et une autre ouverte au public ?

Ou est l'intérêt général ?

Enfin , **le motif de logements sociaux**.Cette résidence comprendra en effet 20 logements sociaux et contribuerait à atteindre les objectifs du PLH . Comme si les terrains constructibles à Fondettes étaient devenus soudain si rares qu'il y aurait urgence à installer des logements sociaux sur une zone polluée !

Des logements sociaux à quel prix ? A combien s'élèveront les charges communes avec une piscine et une salle commune à entretenir ? Les résidents "sociaux " auront ils les moyens de payer ? De plus , la population de Fondettes augmente pas ou peu ...il y a d'autres programmes en cours ...Y a t-il urgence à construire ?

Ou est l'intérêt général ?

Aucune argumentation n'est donc présente dans le dossier pour justifier l'intérêt général d'autant plus qu'il y a la pollution .Celle ci est constatée par ECR environnement bureau d'étude engagé par Bouygues immobilier le promoteur .Plusieurs questions :

Pourquoi un seul bureau d'étude et de surcroît recruté par le promoteur ? Pourquoi la mairie de Fondettes n'a t-elle pas diligenté un autre bureau d'étude pour sécuriser les résultats ? La pollution déjà importante n'a t-elle pas été sous estimée ? Les prélèvements ne seraient pas représentatifs ... Les réponses apportées sont vagues ou insuffisantes ..

La situation est inquiétante ...la mairie de Fondettes veut aller vite alors que son rôle est d'abord de protéger sa population ...

Ou est l'intérêt général ?

L'enjeu de santé publique est énorme : qui peut prendre le risque d'autoriser à construire à cet endroit ?

Je m'oppose donc fermement à cette modification de zonage tant que toutes les études complémentaires et engagements contractuels à réaliser les travaux indispensables n'auront pas été ordonnés.

Pierre Martin

Sujet **Enquête PLU**

De Lelièvre Claire-Marie <clairemarielelievre@gmail.com>

À <urbanisme@fondettes.fr>

Date 2021-03-09 14:31

Bonjour Monsieur, bonjour Madame,

Nous sommes propriétaires du n°5 rue de Chantelouze à Fondettes et souhaitons participer à l'enquête publique concernant le PLU.

Nous souhaiterions demander à l'urbanisme s'il serait possible de prolonger de quelques mètres le trottoir qui longe l'arrêt de bus Guesne (destination Justices) et qui s'arrête brutalement au panneau Fondettes.

Le fait qu'il manque 3 mètres de trottoir jusqu'aux habitations du n°5 est source de danger. Souvent les voitures en profitent pour se garer ici, ce qui oblige les piétons (dont nos enfants) à les contourner en passant sur la route. Or les voitures se rendant au centre bourg sortent à cet endroit précis du virage à tout allure et n'ont pas le temps de freiner; ce qui a failli causer des accidents. De même, les enfants confondent souvent ce bas côté en terre avec la route, puisqu'il n'y a aucune différence de niveau.

Enfin, nous souhaitons également signaler la résurgence de mauvaises odeurs liées aux canalisations qui remontent fréquemment jusqu'à chez nous et chez nos voisins. Nous avons fait venir un professionnel qui a estimé que le problème devait se situer au niveau du raccordement aux égouts.

Nous nous tenons à votre disposition pour échanger à ce sujet,
bien cordialement

Mme Lelièvre
0698461368

Madame la commissaire-enquêtrice,

Veuillez trouver ci-après mes observations concernant l'enquête publique en rapport avec la mise en comptabilité du PLU de la commune de FONDETTES.

Suite à la lecture de l'avis de la MRAE (du 22/01/21) et des missions A200, A210 et A230 réalisées par le bureau d'étude ECR, il n'est pas, de mon point de vue, concevable et raisonnable d'envisager la construction d'une résidence clôturée de 48 logements autour de l'ancienne ferme de la Pérée.

En effet, au regard des éléments du dossier, je crains fort pour la santé des futurs résidents (nourrissons, jeunes enfants et leurs parents, personnes âgées) : **la zone d'habitation étant fortement polluée.**

?? S'avez-vous d'ailleurs pourquoi l'étude ECR a été demandée par BOUYGUES IMMOBILIER et non pas par le propriétaire actuel, à savoir la ville de Fondettes ??

Dans le dossier il est fait état de la sauvegarde du patrimoine Fondettois. Ce patrimoine, dont tous auraient le droit de profiter, sera réservé uniquement aux résidents ! C'est donc une perte pour tous les autres Fondettois.

1/ La pollution répertoriée par les analyses d'ECR est considérable (j'ai situé entre parenthèse l'emplacement de cette pollution dans la finalisation du projet) :

- **Page 17** : « ...fortes anomalies en cadmium et en zinc au sein de l'échantillon 23A (en fond de jardin d'une maison individuelle) et en zinc au sein de l'échantillon 37A (zone de terre au centre de la ferme).
- **Page 18** : « ...présence de composés hydrocarbures C10-C40 en concentrations supérieures au seuil d'admission en ISDI pour l'échantillon 25A (zone du jardin proche d'une maison individuelle), 8A (zone boisée entre deux maisons et proche d'un jardin), concentrations importantes en composés de type HAP pour l'échantillon 25A, concentration significative de Benzo(a)pyrène au sein de l'échantillon 25A, présence de fluorures au sein de l'échantillon 32A (zone herbée proche du futur parking de l'arborétum), présence d'une fraction soluble supérieure au seuil d'admission en ISDI au sein des échantillons 30A, 31A, 32A (zones à proximité du parking de l'arborétum), et du composite de 10A et 11A (zone parking devant maisons individuelles se faisant face et le jardin d'une d'entre elle). Une concentration en COT supérieure au seuil d'admission en ISDI au sein de l'échantillon 5A (terrain d'une maison individuelle).
- **Page 30**, ouvrage 47' (zone engazonnée se situant à proximité de la ferme) : « La présence d'hydrocarbures et de BTEX (benzène et toluène) en concentration significative sur le support analysé. »
- **Page 34** : « Des incertitudes demeurent sur la représentativité des sondages effectués. ...la présence d'anomalies locales n'est pas à exclure. Seule la réalisation d'un maillage plus précis permettrait de limiter cette incertitude. ...il demeure une incertitude sur la localisation exacte des spots de pollution ».

?? La réalisation d'un maillage plus précis a-t-elle été réalisée ??

?? Où puis trouver les actions qui lèvent ces incertitudes et les actions qui corrigent les anomalies ??

Sauf erreur de ma part, cela n'est pas dans le dossier.

- Page 38, Recommandations :

« ...la mise en place d'arbres fruitiers ou de potager serait à éviter ».

?? Pourquoi est-il proposé une zone de 4m sur 3m en fond de jardin pour un potager (page 19 du rapport de présentation 1.4 Résumé non technique) ??

??L'ajout de terre végétale sur cette surface de 12 m² suffira-t-elle à endiguer ou même à supprimer la pollution ?? Permettez-moi d'en douter.

ECR recommande de faire **une analyse des enjeux sanitaires (A320)**.

??Ou se trouve-t-elle dans le dossier ??

L'avis de la MRAE fait aussi état de l'importance de la pollution :

- **Page 7 :** « L'autorité environnementale recommande de présenter *des solutions de substitutions raisonnables* » ...afin de prendre en compte les incidences sur l'environnement et sur les populations ... »
- **Page 8/10 :**« ...Ont ainsi été retrouvés des hydrocarbures et du benzène, du toluène, éthylbenzène et xylènes (BTEX), des hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), des métaux lourds, avec des teneurs parfois très élevées (taux de **cadmium** qui est un perturbateur endocrinien, allant jusqu'à **1,75 mg/kg** pour normalement une teneur entre **0,05 et 0,45 mg/kg**. Taux de **zinc** jusqu'à **253 mg/kg** pour une teneur entre **10 et 100 mg/kg**. Taux d'**arsenic** jusqu'à **51,2 mg/kg** pour une teneur entre **1 et 25 mg/kg**).

Saut erreur de ma part, rien n'indique dans le rapport qu'une dépollution totale du site sera réalisée.

Beaucoup de questions sans réponse subsistent à la lecture du projet. Pourquoi ?

Au regard de toutes ces analyses et recommandations, je m'interroge **sur l'absence dans le dossier d'un véritable plan d'action qui devrait définir** pour chaque interrogations, recommandations, incertitudes..., **les actions correctives et les preuves de leur réalisation**.

Nous avons des raisons de nous inquiéter pour la santé des futurs habitants.

Qui aujourd'hui est prêt à assumer les conséquences de cette pollution ?

2/ **Je suis inquiet aussi concernant les enjeux écologiques** de ce projet. L'artificialisation des sols ira à l'encontre de la préservation et du développement de la biodiversité telle que défini par le SCOT.

D'autres Fondettois ont très bien exprimés leur crainte concernant ces enjeux écologiques.

En conséquence de tout cela, je terminerai donc par vous faire part, Madame la commissaire-enquêtrice, de **mon opposition à la mise en comptabilité du PLU de Fondettes et au projet du site de la Pérée tel qu'il est présenté dans le dossier** qui nous ai présenté.

Très cordialement.

Jérôme RADON

Sujet **Plan Local Urbanisme**
De Jean Pierre Lambert <jplambert-creabe@orange.fr>
À <urbanisme@fondettes.fr>
Date 2021-02-24 09:48
Priorité Normale

A l'attention de M. Raphaël CHEMIN Direction de l'Aménagement Urbain, Parcs et Jardins

Dans le cadre de Projet d'Aménagement et de Développement Durable dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fondettes publié par l'arrêté n°2021/8 en date du 18 janvier 2021, le Président de Tours Métropole Val de Loire a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan d'Urbanisme (PLU) de Fondettes.

Nous vous rappelons le courrier de M. Le Maire du 17 mars 2020 Réf/courrier : 2020/03/13/RC/MB/34 prenant l'engagement :

« Votre courrier m'informant de votre souhait de voir rendre constructible la parcelle cadastrée ZL n°89 situé « au Bas Criabé Nord » a retenu toute mon attention.

Votre demande de changement de zonage, nécessite de réviser d'une manière générale le Plan Local d'Urbanisme désormais à la charge de Tours Métropole Val de Loire. Le démarrage de la procédure pourrait intervenir au cours de l'année 2021. Le calendrier sera publié dans le bulletin municipal.

Dès lors, n'hésitez pas de renouveler votre demande lorsque cette révision sera annoncée. »

Dans ces conditions, nous vous demandons de mettre notre demande de cette révision à l'Enquête Publique.

Cordialement

Michèle et Jean-Pierre LAMBERT

Le Créabé

131 Route de la Membrolle

37230 FONDETTES

02 47 49 72 31

06 10 27 00 92

jplambert-creabe@orange.fr

mjp.lambert@orange.fr

11 MARS 2021

ARRIVÉE

Mme ROULLET Lucienne
8, rue de la Morandière
37230 Fondettes

Madame la Commissaire Enquêteur

Fondettes, le 9 mars 2021

Objet : Enquête publique « La Perrée »

Madame la Commissaire,

Permettez-moi de vous entretenir d'un sujet qui me tient à cœur : « La Perrée ».
Depuis 2016, nous avons eu plusieurs réunions de travail où nous apportons, les uns et les autres, des idées afin de faire avancer ce magnifique projet.
C'est une belle aventure et, en tant qu'Administratrice du CCAS, je souhaite que se réalise le site de la Perrée, où déjà l'arborétum donne un aperçu de ce que serait cette Résidence Intergénérationnelle.

Comme nous le savons, les interactions entre les plus jeunes et les seniors sont essentielles et enrichissantes pour le bien-être de tous. Ce projet permettrait aux personnes âgées de vivre dans un logement adapté à leur besoin dans un environnement agréable, tout en évitant l'isolement. C'est un projet d'avenir !

Je compte sur votre soutien pour que ce projet puisse aboutir, comme le souhaite la majorité des Fondettois, et vous remercie par avance.

Bien cordialement,

Lucienne ROULLET
Administratrice du CCAS de Fondettes



11 MARS 2021

ARRIVÉE

Le parc de la Pérrée

Pourquoi un tel parc ?

A Fondettes, nombre de séniors propriétaires de maisons et jardins, ne peuvent plus entretenir leur propriété.

Ils veulent donc vendre leur bien et recherchent souvent une maison beaucoup plus petite, d'un entretien beaucoup plus aisé.

Et, à Fondettes, sont en cours de réalisation des résidences en appartements, mais pas de maisons individuelles.

C'est pourquoi, pour de nombreux Fondettois, ce projet arrive à point nommé.

Avantages de ce projet.

- Situé à proximité de l'Arboretum, espace arboré, qui permet la protection des oiseaux et autres petits animaux, ainsi que la biodiversité. Ainsi, nos Aînés pourront se promener dans ce parc des plus agréables, situé à quelques pas de leur habitation.
- Ensemble intergénérationnel : cette mixité entre les Anciens et de Jeunes Familles permettra de rompre l'isolement de nos Aînés et assurera à la Jeunesse présente des liens relationnels forts.
Partout où cette expérience a été réalisée, ce fut une véritable réussite.
- Autre avantage : cet ensemble est à quelques enjambées du centre ville, surtout du centre Leclerc, l'actuel ou le futur.
- De plus, un arrêt de bus devant l'arboretum permettra aux résidents de rejoindre Tours en quelques minutes.
- Autre avantage : ce parc est à quelques encablures de l'entrée du boulevard périphérique, ce qui permettra aux familles des résidents de venir les visiter très facilement.

Inconvénient de ce projet → avantage

Sur ce terrain était implanté auparavant le Centre Technique Municipal de Fondettes.

Y étaient stockés, plus ou moins bien protégés, des produits variés, parfois toxiques : hydrocarbure, sel de déneigement - - - etc. Bien entendu, aucune construction ne peut être réalisée dans de telles conditions.

Aussi, le promoteur, une fois informé, a décidé de dépolluer le sol de toutes ces impuretés. Donc, nous pouvons considérer qu'après ces « nettoyages », le sol retrouvera une « pureté » des plus conformes, souvent plus propre qu'un quelconque terrain sur lequel on aurait construit sans précaution particulière.

Modification du PLU.

Avant le début des travaux, une modification du PLU s'impose. Aussi, toutes les garanties sont réunies pour que cette modification puisse s'effectuer sans aucun risque sur la santé de nos concitoyens.

Remarque personnelle.

Lors du précédent mandat du Maire actuel, une démarche contre la construction de la Halle de la Morandière a été entreprise.

Aujourd'hui, après quelques problèmes contre cette construction, la Halle a été réalisée, et aucune voix ne s'élève aujourd'hui contre cette réalisation.

Espérons qu'il en sera de même pour ce nouveau projet : le Parc de la Pérrée.

Michel TREMEAU

8 rue de Guesnes à Fondettes

Tél 02 47 42 22 47 – 06 80 45 26 42

lesmoncoeur@orange.fr

Madame le commissaire-enquêteur

le 11 Mars 2021

Chère Madame,

D'abord merci à vous d'avoir bien voulu me consacrer de votre temps pour me rappeler les grandes lignes de ce projet de mise en compatibilité de notre PLU, préalable indispensable à la réalisation du projet d'aménagement du site de la Perrée auquel je suis très attaché ayant eu l'honneur de participer au comité de pilotage mis en place dès le début de la réflexion, en compagnie de toutes les composantes de notre ville.

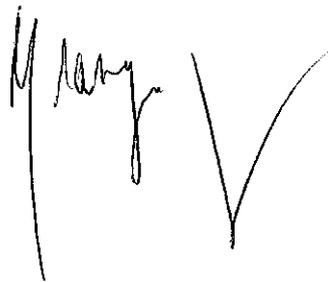
A la lecture des différents avis, qu'ils viennent de la puissance publique ou plus simplement de nos concitoyens je constate de l'enthousiasme et parfois de l'inquiétude qui ne repose en réalité que sur la question de la dépollution du site qui certes est bien prise en compte, mais peut-être mal explicité. Pour ma part je fais confiance aux services de l'État qui réunissent compétences et savoir faire sur cet important sujet et qui lèveront une fois cette phase réalisée les doutes des uns et des autres.

Cette opération s'inscrit dans une volonté de sauver un patrimoine en piteuse état qui, faute d'une décision favorable ne serait voué qu'à la démolition et à la réalisation d'une opération urbanistique et environnementale, axée sur le bien être des différentes générations. En favorisant la mixité, la ville de Fondettes répond à ses obligations en matière de logements sociaux et en l'accompagnant hors périmètre d'un parc paysager à vocations multiples ouvert à tous qui fera le lien entre l'ouest et l'est de la ville et la coulée verte plus à l'ouest elle respecte le nécessaire volet environnemental.

Je souhaite vivement pour Fondettes que cet ambitieux projet, mûrement réfléchi se réalise et souhaite un avis favorable.

Cordialement,

Michel-Marie PASQUIER
Maire honoraire de Fondettes



MAIRIE DE FONDETTES
AMÉNAGEMENT URBAIN

11 MARS 2021

ARRIVÉE

Madame le Commissaire enquêteur
Projet de la Perrée
37230 FONDETTES

Fondettes,
Le 10 mars 2021

Madame,

Je me permets de vous faire part de quelques réflexions relatives au devenir de la ferme de la Perrée et de son entourage immédiat.

Le réaménagement initié par Monsieur le Maire de Fondettes et son équipe municipale me semble tout à fait logique et nécessaire, il doit pour moi aboutir à la création d'un véritable espace de vie associant logements à taille humaine et cadre de vie préservé.

La réhabilitation de la ferme de la Perrée, dont l'intérêt architectural et environnemental est certain, est nécessaire.

Les environs immédiats doivent devenir un véritable espace de vie comportant :

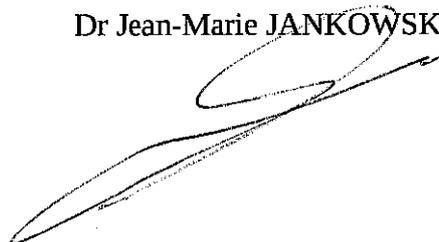
- des logements à taille humaine permettant une vie sociale active associant enfants et adolescents, jeunes actifs, retraités et surtout personnes âgées trop souvent éloignées les unes des autres. Ceci permettant d'éviter les créations d'ensembles immobiliers de trop grande taille, responsables de désordres et d'incivilités,

- ces logements à taille humaine devraient être associés à de petits espaces arborés permettant une vie sociale active, à des voies de circulation contrôlées et sécurisées.

Ces suggestions devraient permettre la naissance d'un véritable centre de vie, centre de vie d'autant plus nécessaire que cette partie de la ville, bien qu'équipée de commerces et de transports, est relativement éloignée du centre bourg.

J'apporte donc tout mon soutien au projet présenté par l'actuelle équipe municipale.

Dr Jean-Marie JANKOWSKI



MAIRIE DE FONDETTES
AMÉNAGEMENT URBAIN

11 MARS 2021

ARRIVÉE

Jean-Luc BAUDRIER
13 allée Paul Eluard
37230 Fondettes

Fondettes, le 10 mars 2021

Madame Catherine GUENSER
Commissaire-enquêteur à la Mairie de Fondettes
35 rue Eugène Goüin - CS 60018
37230 Fondettes.

Objet : Enquête publique du 10 février au 12 mars 2021
relative au projet de la Perrée et à la mise en compatibilité du PLU de Fondettes
Courrier adressé par courriel du 10 mars 2021 à enquetepublicuelaperree@fondettes.fr

Madame,

Je vous remercie de bien vouloir prendre en considération mes observations relatives au projet de la Perrée :

Concernant le périmètre de l'enquête

J'ai bien noté que l'enquête publique concerne limitativement la modification du PLU pour permettre la réalisation d'un programme immobilier par Bouygues, acquéreur d'un ensemble immobilier cédé par la commune. Cependant, le projet d'urbanisation prévu sur cette zone comprend également un arborétum et un parking. Les arguments développés par la commune pour justifier l'opération immobilière réalisée par Bouygues s'appuyant largement sur l'ensemble du projet et notamment sur l'arborétum, je considère que l'ensemble de mes observations sont recevables pour des raisons d'équité. C'est aussi parce que le coût de l'arborétum supporté par la commune, contribuera grandement à la valorisation du projet immobilier de Bouygues qu'il convient à mon sens d'aborder le projet dans sa globalité.

Concernant la cohérence et l'opportunité du projet

Ce projet porte sur une zone naturelle importante identifiée dans le PLU comme une trame verte et actée comme telle par le SCOT. Rappelons que le classement « trame verte et bleue » résulte du Grenelle de l'environnement pour enrayer le déclin de la biodiversité. Cette mesure consiste à préserver et restaurer les continuités écologiques au sein d'un réseau fonctionnel.

Le PLU et le SCOT étant des outils élaborés dans la concertation et dans un souci de cohérence à l'échelle d'un territoire, ce projet déroge à la logique de développement et d'urbanisation prévus à l'origine.

Concernant l'aspect environnemental

Ce projet est présenté comme « Un renforcement et une valorisation de la coulée verte ».

En réalité, la construction de 40 logements et d'un parking de 3363 M² ainsi que la création d'un jardin botanique composé d'espaces aménagés constituent un acte d'artificialisation des sols alors que cet espace, partie intégrante de la trame verte, a vocation à rester ou à redevenir naturel après avoir été dépollué dans sa partie antérieurement occupée par les ateliers municipaux.

Même avec un traitement réalisé à partir de matériaux perméables, le recouvrement de 60% des sols, l'urbanisation du site et la présence du public, n'offriront pas un accueil particulièrement apprécié des oiseaux et des écureuils ainsi que projet voudrait pourtant l'affirmer.

Sur ce dernier point, on ne peut que se féliciter du label LPO. Étant moi-même adhérent de cette association et propriétaire d'un jardin refuge labélisé LPO, je peux témoigner que les nombreux oiseaux et écureuils n'ont pas attendu la création d'un arboretum pour fréquenter naturellement nos jardins.

En revanche, j'observe qu'ils s'accommodent généralement fort mal de notre présence quand elle devient trop fréquente. J'en conclus que la présence d'un lieu fréquenté par un public trop nombreux est incompatible avec l'objectif de vouloir y accueillir des oiseaux et des écureuils. Il serait souhaitable que les responsables du projet, au nom de leur conception de la biodiversité, s'engagent à ne pas forcer la nature par des actions de réintroduction des espèces sur le site.

Outre le fait que la présence de 40 logements et de l'activité que cela génère, soit peu compatible avec le développement d'une faune sauvage, je m'interroge sur l'opportunité de créer un lieu résidentiel à proximité d'un site industriel et une crèche sur un ancien site pollué. Les traitements envisagés consistent à « encapsuler » la présence de substances polluantes plutôt qu'une véritable dépollution, prenant ainsi le risque d'y faire vivre la population, y compris de très jeunes enfants.

La modification du PLU ouvre semble-t-il la possibilité à d'autres aménagements sur la trame verte. Il serait souhaitable de formaliser des engagements garantissant qu'à l'avenir de futurs projets d'aménagement ne se traduisent par une artificialisation des sols sur ce site naturel.

S'agissant de la concertation auprès des services extérieurs, j'attire l'attention sur l'avis défavorable exprimé par la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, en raison notamment de la pollution des sols et qui recommande de présenter « *des solutions de substitution raisonnables notamment au regard des incidences sur l'environnement et sur les populations qui habiteront ce site* »

Cet avis défavorable de la MRAE va dans le sens du projet de loi « climat et résilience » actuellement en cours d'examen à l'Assemblée Nationale et qui reprend les préconisations de la Convention citoyenne. En effet, le projet de loi prévoit de lutter contre l'artificialisation des sols en conditionnant les nouveaux projets d'urbanisation « *à la justification de l'impossibilité de répondre aux besoins sur les espaces déjà artificialisés* ». La réponse de Bouygues dans son courrier du 4 février 2021 constitue un simple engagement morale sans aucune garantie contractuelle. **Et surtout, la Mairie ne propose aucune solution de substitution comme cela était demandé.**

Concernant la concertation avec les fondettois

Ce projet fortement structurant pour la commune aurait dû faire l'objet d'une large concertation avec les fondettois beaucoup plus en amont, au stade de sa conception.

J'observe que la publicité faite auprès de la population pour l'inviter à participer à l'enquête publique se réduit au strict minimum légal et n'offre pas les conditions d'une large consultation citoyenne :

- Quelques affiches en entrées de ville sur des lieux peu favorables à l'usage piétonnier et à la lecture
- Une information discrète sur le site internet de la Mairie qui ne permet pas d'identifier immédiatement la présence d'une enquête
- L'absence de liens directs « cliquables » pour déposer des avis par voie électronique.

La présente enquête publique semble davantage résulter d'une obligation légale que d'une véritable concertation. Le délai d'un mois laissé aux citoyens est insuffisant surtout en période de pandémie où l'organisation de réunions publiques est impossible.

D'autre part, on peut s'interroger sur la portée d'une consultation citoyenne alors que le projet est déjà largement engagé :

- Compromis avec le promoteur déjà signé dont d'une partie a déjà fait l'objet, semble-t-il, d'un règlement à la commune.
- Travaux du jardin public en phase de finalisation
- Aire de stationnement en cours de réalisation

Concernant la construction de logements

Il serait indispensable pour évaluer véritablement ce projet d'avoir accès au cahier des charges contractualisé avec le promoteur, notamment en terme de typologie de logements, quel public social visé, quel financement social (PLAI, PLUS, PLS, PLI ?), la répartition entre locatif et accession. Est-il prévu une part en location-accession ? Qui sera l'organisme social gestionnaire ? Quels niveaux de loyers ?

En conclusion, affirmer qu'un tel projet aura pour conséquence de « renforcer le corridor écologique » alors qu'en réalité il s'agit d'urbaniser cette zone par la construction de 40 logements, d'y créer une aire de stationnement et d'aménager un jardin public, me semble être un contresens.

Nous sommes en présence d'un projet immobilier bien conçu en termes de communication, mais dont la dimension écologique relève davantage d'une démarche « d'éco blanchiment ».

Aujourd'hui, alors que les conséquences de l'urbanisation sur l'environnement deviennent une question essentielle, ce projet constitue une fois de plus une occasion manquée de sauvegarder un espace naturel. D'autres zones déjà urbanisées pourraient accueillir ce programme immobilier, respectant ainsi les orientations définies à l'origine dans le PLU et par le SCOT.

Enfin, je tiens à préciser que cet avis personnel n'a pas d'autre objectif que de contribuer positivement à la réflexion collective en restant loin des chamailleries stériles qui n'ont plus leur place aujourd'hui dans le débat démocratique communal.

Sujet **Perrée**
De <alix.tery@free.fr>
À <enquetepublicuelaperree@fondettes.fr>
Date 2021-03-11 14:22

Madame, Monsieur,

J'ai été contactée par des citoyen.nes habitant Fondettes au titre de ma délégation en tant que Conseillère régionale « Prévention Santé Environnement ». Je m'associe aux inquiétudes que les conditions de ce projet peuvent susciter.
Par ailleurs en tant que membre du groupe écologiste, j'ajoute être également réservée quant à l'atteinte à la trame verte que la modification du PLU du site de la Perrée entrainera également.

Le Président du Conseil Régional Centre Val de Loire a signé au mois de janvier la Charte des Villes et Territoires Sans Perturbateurs Endocriniens
Par ailleurs nos territoires doivent s'inscrire dans la Stratégie Nationale sur les Perturbateurs Endocriniens 2 et dans le PNSE4.

Tout projet doit garantir la protection sanitaire des futurs résidents et "réduire les expositions environnementales affectant la santé ». C'est le cas particulièrement pour les bébés et jeunes enfants de la future crèche qui font partie des publics les plus sensibles aux problématiques des perturbateurs endocriniens : on parle de la période des 1000 jours de l'enfant (du stade de fœtus aux 2 ans de l'enfant).

Les polluants environnementaux dont ceux perturbateurs endocriniens augmentent considérablement le risque qu'ils développent des pathologies telles que les cancers, diabète, obésité, ainsi que de nombreuses maladies neuro-dégénératives.

Les mesures proposées sont insuffisantes pour éviter l'exposition à des polluants dangereux pour la santé à moyen et long terme. Pourquoi n'est-il pas prévu une dépollution du site ou au moins un engagement écrit à celle-ci avant toute décision de réalisation d'un projet ?

Mais d'un point de vue de santé toujours, la préservation de la trame verte est également essentielle.

Cordialement,

Alix Téry-Verbe
Conseillère régionale, déléguée Prévention Santé Environnement

Sabine Leconte
15 rue des bordes
37 230 fondettes

Le 10 mars 2021

à Madame la commissaire enquêtrice,
Mairie de Fondettes
35 Rue Eugène Guoin
37230 Fondettes

Madame,

J'ai lu avec attention le dossier d'enquête publique en vue de la déclaration de projet valant modification du PLU N°1 relatif au changement de zonage du site de la perrée, et je vous adresse mes remarques et questionnements par rapport à ce projet.

Les conditions de tenue de l'enquête publique en pleine période de pandémie sanitaire posent question, la communication est déficiente :

- pas de réunion publique possible,
- aucun article dans le magazine municipal publié en février 2021 sur la tenue de cette enquête (alors que paraît un article sur le futur arboretum),
- quelques panneaux réglementaires de la dimension d'une feuille A3 dans différents lieux (les travaux du parking de l'arboretum ont commencé fin février et le panneau n'est plus visible)
- pas d'information sur les 2 panneaux déroulants devant la mairie (uniquement achat d'un vélo électrique et consignes COVID)
- Sur le site, accès difficile et peu visible : l'enquête publique n'est pas signalée sur les photos « déroulantes » dans la page d'accueil « *actualité* », mais dans la dernière vignette « *actus* »

Le dossier est volumineux, le projet modifie de façon conséquente le PLU à un endroit stratégique, le sujet a une certaine complexité et mérite un examen contradictoire et constructif ; or force est de constater **que les conditions d'un débat démocratique légitime et serein ne sont pas réunies.**

Le projet résidentiel se situe sur le corridor écologique du vallon des guillets qui relie les bords de Loire, le coteau viticole et le plateau agricole et naturel du nord de la commune ; ce corridor fait partie de la Trame Verte et Bleue (cf Etat initial...Impact sur l'environnement p 54 à 57..) inscrite dans le SCOT, et ensuite dans le PADD.

Le projet résidentiel s'inscrit notamment dans la partie ouest du site à proximité de la voie piétonne, (le chemin Alcuin), sur une partie du terrain laissé en friche suite à la fermeture des serres municipales fin 2014 ; **il va amputer de façon conséquente ce « corridor écologique »** par la construction d'habitats et de terrains entièrement clôturés, alors que la fermeture des serres devrait justement être l'occasion d'enrichir, de développer cet espace naturel.

Dans une vision plus large du PLU, ce vallon fait partie de la « ceinture verte » contenue dans le PLU, ceinture qui entoure le cœur de ville étendu pour limiter l'urbanisation, garder une « césure verte » entre le cœur de ville et les quartiers situés autour du lycée agricole et le quartier des 2 croix conformément au Plan d'Aménagement et de Développement Durable. Or l'urbanisation du site est contraire au PADD. De plus, ce corridor écologique **risque à terme de disparaître**, car un projet immobilier est prévu sur une parcelle contiguë au chemin Alcuin (cf PV du 6 novembre 2020).

Or nous savons que pour **préserver la biodiversité**, il convient **de respecter les continuités écologiques**, et au besoin de les enrichir. Plutôt que d'urbaniser dans ce secteur, la vocation de cet espace est de rester un espace naturel et préservé de toute construction.

La ferme de la Perrée est un témoignage de notre passé rural et viticole de notre territoire, il est évoqué à plusieurs reprises la réhabilitation de notre patrimoine communal (cf PV du 6 novembre 2020), or il s'agit de vendre la ferme qui sera **privatisée** et non plus communale, et seuls les résidents et les quelques familles fréquentant la crèche y auront accès !

Ce site acquis en 1985 en vue d'un projet d'accueil des associations fondettoises, a connu une première affectation comme Centre Technique Municipal jusqu'en mars 2017. A cette époque, la commune connaissait une croissance importante de sa population, des besoins croissants en matière d'équipements publics et des moyens financiers limités. Compte tenu de l'occupation du site, la pollution des sols était une situation connue à la fois des gestionnaires et des instances élues sans que l'ampleur n'ait jamais été mesurée avec précision, l'affectation du lieu n'ayant pas changé durant toute cette période.

Le dossier d'enquête fait état d'une étude menée par ECR ENVIRONNEMENT en Mars 2019. 46 sondages ont été réalisés (l'incertitude subsiste sur la localisation exacte des spots de pollution). Celle-ci conclut **que la zone est polluée** par des métaux lourds, cadmium, zinc et mercure, benzène, hydrocarbures, BTEX..... à des teneurs parfois très élevées.

Cette étude a été commanditée par le promoteur Bouygues Immobilier, alors que légalement, cette responsabilité incombe au propriétaire du bien, en l'occurrence la ville de Fondettes. En effet, ces études portant sur la pollution du site, auraient dû être menées en amont, et auraient dû ensuite permettre de décider de l'affectation du bien. Outre le respect de la légalité, c'est aussi une question de simple bon sens !!

L'avis de la **M.R.A E** a été sollicité par la DREAL, qui, elle-même a saisi le 10 novembre 2020 l'Agence Régionale de Santé qui a rendu son avis le 10 décembre 2020.

L'autorité Environnementale constate que **le projet résidentiel est prévu dans la zone la plus polluée du site** et estime que **ce choix d'implantation du site n'est pas justifié**, elle recommande de trouver d'autres alternatives permettant l'accueil de populations sensibles dans les zones les moins polluées du site. Elle s'appuie pour se faire, sur la circulaire du 8 février 2007 « la construction de ces établissements doit être évitée sur les sites pollués... »

Le futur promoteur devra informer les futurs acquéreurs des pollutions du site, de leur lieu exact (à affiner, car l'étude n'est pas suffisamment précise), avec interdiction de cultiver un potager, planter des arbres fruitiers !! En cas de revente, l'information devra être communiquée aux futurs acquéreurs et un outil de conservation de la mémoire du site devra être mis en œuvre !!

La réponse du promoteur le 4 février 2021 à cet avis est pour le moins succincte, peu précise, non évaluée, et peu engageante.

Qui, dans ces conditions prendra la responsabilité de signer un permis de construire alors que les risques sanitaires sont conséquents pour les futurs habitants ou usagers du site, seniors, familles et enfants ? Quels acquéreurs vont vouloir acheter un bien immobilier avec ces contraintes, et notamment en cas de revente ?

Les risques sanitaires sont trop importants pour engager un tel projet résidentiel vis-à-vis des futurs habitants ou usagers du site.

Ancienne conseillère municipale de janvier 2018 à mars 2020 et membre de la commission aménagement urbain, avec mes collègues élus, nous n'avons jamais eu connaissance de cette étude faite en mars 2019, et donc des risques sanitaires encourus !

L'étude faite en 2016 ne nous a pas non plus été communiquée. Dans les différents appels à projet en vue de la cession à un promoteur privé, Il est stipulé que les sols sont de qualité environnementale convenable....

Le 4^{ème} Plan national santé environnement dans son axe 2, (p 26 t 46) et la 2^{ème} stratégie contre les perturbateurs endocriniens 2019-2022 rappellent la nécessité de protéger les populations et l'environnement, et c'est là une responsabilité des élus de la république.

Je m'oppose à ce projet de changement de zonage pour réaliser un tel projet résidentiel dont la construction est inadaptée au site.

Notre territoire est suffisamment spacieux pour trouver d'autres opportunités d'implantation y compris dans la centralité. Quant au site de la Perrée, un espace vert pourrait y être étudié et aménagé en un terrain d'expérimentation, de recherche et de formation sur les espèces susceptibles de détruire ou filtrer les pollutions du sol, en sollicitant le concours des facultés des sciences de la Métropole.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

Sabine LECONTE

1^{ère} adjointe de Fondettes de 2008 à 2014

En charge de l'aménagement urbain et du logement

Sujet **enquête publique**
De dominique martin <dominique.martin37@yahoo.com>
À enquetepubliquelaperree@fondettes.fr
<enquetepubliquelaperree@fondettes.fr>
Date 2021-03-11 17:24

Madame la Commissaire,

Je suis atterrée par le projet de modification du PLU. La commune de Fondettes dispose certainement de zones à urbaniser plus adaptées d lui permettant de répondre à l'implantation de ce projet immobilier.

Actuellement, la zone concernée est un espace naturel avec une biodiversité reconnue participant à une trame bleue et verte si importante et vitale parmi le bâti déjà existant.

Comment peut on nous faire croire que ce ce projet immobilier répondra à des enjeux écologiques. L'artificialisation des sols, la présence humaine accrue ne pourront que réduire cette biodiversité existante. Ce n'est certainement pas la présence à proximité d'un arboretum 'pseudo poumon vert' qui pourra la compenser .

Comment peut on à notre époque où chaque citoyen est sollicité et essaie de préserver la nature , accepter que les représentants de notre commune ne montre pas l'exemple par un projet plus respectueux de notre environnement et soucieux du bien être de tous.

Fondettoise de longue date, je ne peux qu'être opposée à ce projet contraire à mes convictions du bien vivre avec la nature.

Veuillez recevoir, Madame, mes sincères salutations.

Madame MARTIN Dominique

Sujet **Ma contribution à l'enquête publique**
De <yves.girard37@free.fr>
À <enquetepubliquelaperree@fondettes.fr>
Date 2021-03-11 19:19

A Madame Catherine GUENSER, Commissaire-enquêteur à la Mairie de Fondettes

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-après ma contribution à l'enquête publique dont vous avez la lourde charge :

L'organisme chargé par l'acheteur du terrain de faire des relevés de pollution fait apparaitre des résultats très au-dessus des seuils, de plus il indique qu'il ne s'agit que de sondages donc les résultats obtenus ne sont que partiels voir très insuffisants. Il m'étonne qu'aucune contre-expertise ne soit envisagée pas plus qu'un protocole de strict suivi des opérations de dépollution ne soit mentionné.

Il est envisagé d'édifier sur ce site une crèche privée : rien ne précise les conditions environnementales, soit imposées réglementairement soit de bon sens, à respecter pour ne pas mettre en danger la santé des enfants qui y seront accueillis.

Une piscine est aussi au programme de l'ensemble immobilier, ensemble qui devrait comprendre 25 % de logements sociaux : compte tenu du prix du terrain les loyers pourraient être raisonnables mais qu'en sera-t-il des charges !! Est-il normal que par décision du Conseil métropolitain le prix du terrain passe de moins de trente Euro, le m² à plus de 150 Euro prix rencontré habituellement pratiqué sur Fondettes, alors que cette clause suspensive figure dans le compromis de vente ?

Plutôt que d'être cédé à un vil prix à un promoteur privé figurant dans la liste des entreprises inscrites au CAC40, ce terrain de la Pérée devrait plutôt accueillir le « hameau de la Thibaudière » (opération à fonds publics) destiné à accueillir des personnes diminuées intellectuellement ou alzheimer. La ferme, fleuron de cet environnement, pourrait offrir un rôle social ouvert sur les résidents et les visiteurs, visiteurs qui pourraient bénéficier des transports en commun existant avenue du Général de Gaulle et les résidents pourraient à loisir bénéficier de la présence de l'arborétum.

Vous en souhaitant bonne réception

Respectueusement

Yves GIRARD,
12, rue Maryse Bastié, 37230 FONDETTES

Sujet **Plu fondettes**
De EMMANUELLE BROCHERIOU
<emmanuelle.brocheriou@gmail.com>
À <enquetepubliquelaperree@fondettes.fr>
Date 2021-03-11 21:27

madame,

après lecture de ce dossier, je m'oppose à ce projet de modification du PLU. En effet, l'intérêt général énoncé dans le dossier n'est pas retrouvé.

- la construction de logement et d'une crèche sur un site pollué (perturbateurs endocriniens, hydrocarbures...) expose les habitues (personnes vulnérables: des bébés) et les habitants à des risques sanitaires trop important . Les solutions proposées ressemblent plus à du camouflage qu' a une dépollution puisque la plupart des zones seront simplement recouvertes de terre de différentes épaisseurs. Les solutions apportées par l entrepreneur paraissent trop généralistes, floues et peu appropriées pour garantir la sécurité des habitants. Aucune étude d'impact sanitaire n est faite contrairement à ce que l entrepreneur avance (résultats non disponible: nous cache t on cette étude?) alors qu'elles sont fortement recommandées par les autorités environnementales.
- la trame verte et bleue a été identifiée comme une zone à préserver. Hors dans ce projet elle sera amputée de plusieurs hectares pour devenir un corridor de quelques mètres qui jouxtera les habitations et qui a terme sera probablement transformée en voirie pour desservir le terrain enclavé à côté de la Pérée. La fonction même de cette trame est altérée pour devenir uniquement un espace esthétique. Aucune étude d'impact environnemental n est réalisée alors que les instances de protection de l environnement les recommandent pour ce genre de projet
- Ce bâtiment, patrimoine de fondettes, faisant partie de l'histoire communale de la ville puisque repéré et protégé sera privatisé et donc perdu

La pression urbaine fait que cette zone n apparait pas comme une priorité d aménagement au vu des conséquences qui apparaissent. Pour toutes ces raisons je m oppose.

Emmanuelle Brocheriou

Mme PINTON Catherine

Fondettes le11/03/2021

5, Allée des roses

37230

Fondettes

A l'attention de madame Catherine GUENSER

Commissaire -enquêteur à la Mairie de Fondettes

Madame,

Je prends connaissance tardivement de l'enquête publique ouverte aux fondettois et concernant la modification du PLU qui permettrait l'implantation d'un projet immobilier sur le site de la " Ferme de la Perrée".

Cette période de pandémie qui rend plus rares les déplacements, les rencontres, ajoutée à celle des vacances scolaires font de ce créneau d'un mois un temps peu favorable à une véritable consultation. J'ajouterai que me rendant sur internet, il m'a été très difficile de trouver sur le site de la commune *un lien* qui permettait de trouver quelques documents.

J'habite Fondettes depuis un peu plus de 40 ans. Je me souviens du temps de l'acquisition du site de la Perrée, auprès d'un couple de fermiers retraités qui demeuraient à proximité de l'actuel Jardi Leclerc.. Le dossier présenté pour l'enquête est très technique et je n'ai pas les compétences requises pour donner un avis éclairé sur chacun des points. Je ne ferai donc que quelques remarques:

- J'ai souvent entendu dire que notre commune manquait de **foncier** pour la réalisation de structures au service de l'ensemble de la population, ou la création de logements sociaux. Je ne comprends donc pas que l'on cède ce que l'on a, surtout lorsqu'il s'agit d'un patrimoine rural appartenant à l'histoire de notre commune. Nous serons privés de l'accès à "la Ferme" qui aurait pu devenir un lieu de réunions dont nous manquons.

- Je ne comprends pas non plus l'implantation d'une résidence inter générationnelle pour les aînés, aussi éloignée du "**Cœur de Ville**" où se trouve l'ensemble des services. Cette mise à l'écart des aînés à la périphérie, "au calme!", n'est plus de mise depuis plusieurs années. Les aînés ont au contraire besoin d'être au centre, là où il y a de l'animation, du passage, où ils pourront faire leurs courses, tant qu'ils le pourront, feront des rencontres..... et non d'une vie en " vase clos".

- Mais ce qui m'a complètement alarmée c'est de découvrir que l'on a pu envisager la construction de logements... et d'une crèche sur une zone polluée par l'activité antérieure des services techniques de la commune, avec dangers sanitaires potentiels pour les futurs résidents.

La longue liste des contrainte d'usage sur leur terrain en raison des impacts sur leur santé, ne rendent pas le cadre vraiment paradisiaque!

Je n'imagine pas que des risques puissent être pris.

Pour ces 3 raisons auxquelles je suis le plus sensible, il me semble que le projet est à reconsidérer dans sa globalité et surtout ne pas envisager d'élaborer à cet endroit un programme résidentiel ... ce qui remettrait en question la modification du PLU.

Cordialement

C.Pinton

Sujet **Re: ENQUÊTE PUBLIQUE LA PERREE complément à la lettre du 4 mars**
De Jm Grojean <jm.grojean@orange.fr>
À Monique BARRIER <mbarrier@fondettes.fr>, enquetepubliquelaperree
<enquetepubliquelaperree@fondettes.fr>
Date 2021-03-12 10:13

En réponse à votre courrier vous trouverez ci-dessous copie de mon courriel

Vous en souhaitant bonne réception

Cordialement

Jm Grojean

Jean Marie GROJEAN
10 Allée Stéphane MALLARME
37230 – FONDETTES

Ouverture d'une **enquête publique portant sur le projet dit de LA PERREE** nécessitant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fondettes.

Madame la commissaire,

Ce courriel vient compléter les remarques de mon premier courrier

Je note que l'enquête porte sur le projet et que la mise en compatibilité du PLU n'en est que conséquence.

Le terrain est pollué. Cela n'est pas contestable, c'est aussi la preuve que les études amont ont été conduites avec rigueur, dans le souci de la sécurité des personnes. **Le promoteur s'est engagé prendre toutes les mesures nécessaires et il n'y a pas de raison qui permette de mettre parole et sa bonne foi en cause.**

Tous les terrains sont, peu ou prou, l'objet de pollutions et les techniques actuelles permettent de remédier, y compris dans des cas de pollution très lourde.

Idéologie et développement durable (on parle donc de développement !) exacerbés ne doivent pas prendre le pas sur la raison et le bon sens.

Être attentifs, oui, mais une vraie vision d'avenir qui corrige les erreurs du passé et dessine un futur dynamique.

Enfin, si ce projet qui met en valeur une friche et des bâtiments à l'agonie et propose un mode de vie aujourd'hui largement défendu (Cf toute la littérature disponible sur le sujet) ne se réalisait pas qu'advierait-il de la zone ?

En tout état de cause il faudra dépolluer. Ce projet permet de le faire rapidement en valorisant le patrimoine de la commune.

Corrigeons donc les erreurs du passé, laissons faire cela dans les règles de l'art par le promoteur et avec ce projet **retrouvons les valeurs intergénérationnelles d'hier** et offrons aux jeunes et aux anciens une philosophie d'être et de vivre, **un cadre de vie agréable, à taille humaine, (le ch**

délibéré d'un nombre de logements limité en est un gage) qui répond en tous points aux attentes des générations d'aujourd'hui et de demain.

Protection de la faune. Je pense que l'arboretum contigu permettra de répondre brillamment à souci légitime.

Enfin, je ne saurais terminer sans rappeler une fois encore que ce projet qui allie souci l'environnement et du bien vivre est une **étape innovante en terme de cohabitation intergénérationnelle**, riche de promesses il s'inscrit comme un **trait d'union entre la vie active les premières années de retraite et les structures de fin de vie** (EHPAD, Résidences seniors qui, pour autant qu'elles soient pour certaines confortables, imposent de vraies contraintes de vie un déracinement familial.

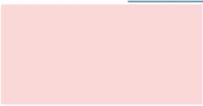
Cordiales salutations

> Message du 12/03/21 09:31
> De : "Monique BARRIER" <mbarrier@fondettes.fr>
> A : "Jm Grojean" <jm.grojean@orange.fr>
> Copie à :
> Objet : Re: ENQUÊTE PUBLIQUE LA PERREE complément à la lettre du 4 mars
>
>
> Monsieur
> Pouvez vous nous renvoyer votre courrier, nous ne voyons pas la partie de droite de votre lettre
> Nous vous remercions par avance
> Veuillez croire, Monsieur, en l'assurance de notre considération distinguée
> Monique BARRIER

>

Monique BARRIER

> **Secrétariat de Direction**
> **Mairie de Fondettes** - Direction de l'aménagement urbain, parcs et jardins
> 35 Rue Eugène GOÛIN CS 60018 - 37230 FONDETTES
> Téléphone : 02 47 88 11 27
> Courriel : mbarrier@fondettes.fr
> Site Internet : <http://www.fondettes.fr>
> Facebook : www.facebook.com/villedefondettes

> 
> Le 2021-03-11 12:16, Jm Grojean a écrit :

Jean Marie GROJEAN
10 Allée Stéphane MALLARME
37230 – FONDETTES

Ouverture d'une **enquête publique portant sur le projet dit de LA PERREE** nécessitant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fondettes.

Madame la commissaire,

Ce courriel vient compléter les remarques de mon premier courrier

Je note que l'enquête porte sur le projet et que la mise en compatibilité du PLU n'en est que la conséquence.

Le terrain est pollué. Cela n'est pas contestable, c'est aussi la preuve que les études amont ont été conduites avec rigueur, dans le souci de la sécurité des personnes. **Le promoteur s'est engagé à prendre toutes les mesures nécessaires et il n'y a pas de raison qui permette de mettre sa parole et sa bonne foi en cause.**

Tous les terrains sont, peu ou prou, l'objet de pollutions et les techniques actuelles permettent d'y remédier, y compris dans des cas de pollution très lourde.

Idéologie et développement durable (on parle donc de développement !) exacerbés ne doivent pas prendre le pas sur la raison et le bon sens.

Être attentifs, oui, mais une vraie vision d'avenir qui corrige les erreurs du passé et dessine un futur dynamique.

> Enfin, si ce projet qui met en valeur une friche et des bâtiments à l'agonie et propose un mode de vie aujourd'hui largement défendu (Cf toute la littérature disponible sur le sujet) ne se réalisait pas qu'advierait-il de la zone ?

En tout état de cause il faudra dépolluer. Ce projet permet de le faire rapidement en valorisant le patrimoine de la commune.

Corrigeons donc les erreurs du passé, laissons faire cela dans les règles de l'art par le promoteur et avec ce projet **retrouvons les valeurs intergénérationnelles d'hier** et offrons aux jeunes et aux anciens une philosophie d'être et de vivre, **un cadre de vie agréable, à taille humaine, (le choix délibéré d'un nombre de logements limité en est un gage)** qui répond en tous points aux attentes des générations d'aujourd'hui et de demain.

Protection de la faune. Je pense que l'arboretum contigu permettra de répondre brillamment à ce souci légitime.

Enfin, je ne saurais terminer sans rappeler une fois encore que ce projet qui allie souci de l'environnement et du bien vivre est une **étape innovante en terme de cohabitation intergénérationnelle**, riche de promesses il s'inscrit comme un **trait d'union entre la vie active et les premières années de retraite et les structures de fin de vie** (EHPAD, Résidences seniors) qui, pour autant qu'elles soient pour certaines confortables, imposent de vraies contraintes de vie et un déracinement familial.

Cordiales salutations

45

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du
Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fondettes

Avis de citoyens Fondettois du 12/03/2021

Par arrêté n°2021/8 en date du 18 janvier 2021, le Président de Tours Métropole Val de Loire a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fondettes

Dans le cadre de l'enquête publique préalable à la modification du PLU concernant la zone de la Perrée, certains citoyens fondettois s'interrogent sur des sujets clivants.

Cette enquête a été diligentée en vue de :

- « **Se prononcer sur l'intérêt général du projet** ».
- « **Modifier le zonage sur l'emprise concernée** », zone UEb (zone dédiée aux équipements publics) en zone 2UA (zone à urbaniser).
- « **Adapter le règlement en conséquence** ».
- « **Ce nouveau zonage permettra de sortir un patrimoine fondettois de l'abandon et d'y traiter les pollutions grâce à une initiative privée dès lors que le projet est soutenu par la collectivité** » (Actes administratif, page 2).

Les raisons invoquées justifiant ce projet de modification sont :

- **Renforcer et valoriser la biodiversité** (page 5), « le maintien voire l'enrichissement » (rapport de présentation 1-4 résumé non technique, page 20) de la trame verte et bleue.
- **La création de logements sociaux, d'une micro crèche et d'habitations**, créer un lien social (actes administratifs, page 5).
- **La réhabilitation d'un patrimoine communal.**

Il faut préciser que seule la parcelle de la Perrée est concernée par cette enquête. La parcelle de l'arborétum souvent citée pour justifier ce projet d'urbanisation dans un espace dédié à la biodiversité n'est pas concernée par le changement de désignation du PLU et donc cette enquête publique. En effet, cette parcelle est une zone N (naturelle), transformée en parc clôturé, paysagé, entretenu et ouvert à la visite.

Préambule

Nous sommes étonnés de constater que cette enquête publique se déroule en des temps compliqués liés à l'épidémie de COVID, les réunions sont interdites, le questionnement auprès de la commissaire enquêtrice ne peuvent se faire qu'individuellement. Le débat autour de ce projet ne peut avoir lieu et les questionnements restent sans réponses. Pour un sujet aussi important que celui-ci, il nous semble utile de pouvoir débattre, partager, diffuser les informations qui s'y dégagent tant sur le plan sanitaire engendré par la pollution du site lié à son usage passé, que sur les enjeux écologiques de la disparition quasi complète de cette trame verte et bleue ou sur la privatisation d'un patrimoine fondettois.

Enfin, beaucoup d'éléments recommandés pour une évaluation exhaustive de l'impact sanitaire, environnemental et urbanistique font défaut, ils auraient pourtant permis d'étayer au mieux la pertinence et la faisabilité d'un tel projet.

De plus, l'étude menée le 5/03/19 par ECR environnement (Rapport ECR environnement, page 2) est commanditée par le promoteur immobilier. Or, à cette date le terrain appartient à la municipalité. Et comme la modification de PLU n'a pas eu lieu (la décision sera prise à l'issue de cette enquête), le terrain doit encore à ce jour appartenir à la ville de Fondettes.

- ⇒ **Cette étude n'aurait-elle pas dû être demandée par la municipalité pour l'aider à décider de l'affectation future de cette zone?**
- ⇒ **De ce fait, pourquoi cette étude est-elle diligentée par le promoteur ? Qu'en est-il de la vente du terrain ? Si l'issue de l'enquête n'est pas connue à l'avance pourquoi et comment la vente pourrait-elle déjà avoir eu lieu (cf. PV du conseil municipal de juillet 2020, page 41 où la vente de ce terrain a été annoncée) ?**

Nous observons trois problématiques :

- **Le risque sanitaire lié à la pollution du site.**
- **La perte environnementale liée à l'urbanisation d'une trame verte et bleue.**
- **Le patrimoine communal perdu car privatisé.**

Le risque sanitaire

Il est promis dans le projet **un traitement de la pollution** (actes administratifs, page 2). Or, la pollution n'est pas traitée puisque le site n'est pas présenté comme « dépollué » dans ce projet mais seulement « confiné » par des apports plus ou moins conséquents de terre ou recouvert d'un enrobé. Les études recommandent de limiter les mouvements de terre polluée (rapport de présentation - Le résumé non technique, page 19).

⇒ **Sachant que l'ensemble du site est pollué, comment sera-t-il envisagé de « limiter » ces mouvements pour un projet aussi important ?**

Deux recherches de pollutions des sols menées en 2016 (résultats non ajoutés au dossier) et 2019 ont mis en évidence plusieurs polluants dont parfois certains dans des doses bien au-delà des valeurs seuils tolérés.

Des logements ou des équipements destinés à des populations sensibles (crèche) sont prévus dans une zone qui apparaît être la plus concernée en matière de pollution des sols (rapport de la MRAE, page 6).

Page 8 du rapport de la MRAE, il est indiqué que « *les mesures d'évitement et de réduction prévues apparaissent ainsi insuffisante pour garantir la compatibilité des milieux avec les usages d'habitation ou de crèches envisagées, et pour garantir la sécurité des habitants ou de la 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* ».

Le promoteur Bouygues immobilier s'engage à conserver cette mémoire.

⇒ **Comment s'assurer que la mémoire de la pollution sera conservée au fil du temps, des changements de propriétaires et des années passées ? Sera-t-elle inscrite à la base de données BASIAS ?**

La circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissement 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 quelque soit la nature des polluants* ».

Les article 1^{er} et cf. l'article 5 **concernant le principe de précaution** de la charte de l'environnement du préambule de la constitution de 1958 affirme que : « *Chacun a le droit de vivre dans un environnement équilibré et respectueux de la santé* ».

Nous, Fondettois, sommes inquiets des dommages irréversibles qu'ils pourraient en résulter sur la **santé** et le bien-être de toutes les **personnes vivants** sur cette zone, des femmes enceintes, familles, des **nourrissons** accueillis dans la micro-crèche.

- ⇒ **Peut-on leur faire courir de tels risques sanitaires ?**
- ⇒ **Qui, aujourd'hui, est prêt à en assumer les conséquences ?**
- ⇒ **Devons-nous encore aujourd'hui accepter la construction de nos habitations sur des terres polluées quand nous avons encore le choix ?**

La MRAE recommande (Avis des services extérieurs, page 9) de compléter l'étude d'impact, de réaliser une **étude quantitative des risques sanitaires** en y intégrant les risques par ingestion.

A ce jour et après confirmation auprès du cabinet d'étude ECR environnement en début d'enquête: elles n'ont pas été réalisées et les résultats d'un potentiel autre intervenant ne sont pas visibles dans ce dossier.

- ⇒ **Pourquoi cette étude A 320 n'est-elle pas accessible à la lecture de ce dossier afin que chaque citoyen puisse émettre un avis ? Cette analyse est pourtant indispensable pour « déterminer la compatibilité du site avec l'usage prévu et vérifier les expositions des futurs usagers ainsi qu'un bilan coût/avantage (A330) nécessaire à l'évaluation des coûts de gestion » (étude ECR environnement, page 38).**

L'Association Robin des bois, membre du Conseil Supérieur de Prévention des Risques Technologiques (CSPRT) et qui a un avis objectif puisque n'a aucun intérêt dans ce projet, insiste sur le fait que cette étude A320 ou EQRS doit être réalisée **préalablement** au déclassement de la zone UEb en zone 2AU et à l'attribution du permis d'aménager (cf. annexe). Ces conclusions permettent d'apporter un **élément décisionnel indispensable** à la prise en compte des enjeux. Ceux ci sont bien définis dans le rapport de présentation (Rapport de présentation 1-4 résumé non technique, page 9), ils sont la **« sécurité sanitaire des personnes avec à l'étude la capacité de ce site d'accueillir de nouveaux occupants tout en préservant leur santé ».**

A la lecture du courrier daté du 4/02/21 du promoteur immobilier, des mesures vont être prises: nouveau plan de masse, nouvelle implantation des bâtiments, etc. Ces mesures ne sont pas clairement détaillées. Elles sont généralistes et pourtant **elles conditionnent toute la sécurité sanitaire de ce dossier et donc l'approbation de cette modification de PLU.**

- ⇒ **Pourquoi les Fondettois n'ont pas accès à ces informations alors que leur avis est demandé ? Ces informations existent-elles ?**

Il est aussi mentionné que la pollution sera excavée.

- ⇒ **Concerne-t-elle tout le site ? Une partie du site ? Quelle(s) zone(s) ?**

Beaucoup d'imprécisions quant aux résultats de l'étude des polluants apparaissent (rapport d'ECR environnement, page 34) :

- *« Au final, 47 points de sondages ont été réalisés à la tarière mécanique lors de la phase d'investigation de ce diagnostic, ce qui permet d'avoir une **idée globale** de la qualité des sols au droit du site. Cependant, la présence **d'anomalies locales n'est pas à exclure** ».*
- *« **Seule la réalisation d'un maillage plus précis permettrait de limiter cette incertitude.** Lors de la réalisation d'un diagnostic de pollution des sols, des incertitudes sont rencontrées tout au long des missions ».*

- « Le programme analytique réalisé lors de cette étude s'est basé suivant les constats organoleptiques positifs rencontrés lors des investigations de terrain mais également sur la campagne d'investigations réalisée en 2016 et les ouvrages à risques présents sur le site. Il existe parfois des **doutes** quant à la connaissance des substances présentes sur le site et leur localisation ».

⇒ **Ces résultats de 2016 ne sont pas visibles dans le dossier. Pourquoi ?**

L'association Robin des bois dénonce le fait que les concentrations sont données en vrac : qualifiées de « *significatives* », « *d'anomalies* », « *importantes* », des composés volatils sont détectés en « *concentrations importantes* » et « *la volatilisation de ces composés présente des risques sanitaires pour les occupants futurs... Des mesures devront être prises afin de couper ces voies de transferts si les sols restent en place* » (cf. annexe).

⇒ **Si une dépollution partielle du site est proposée, allons-nous nous fier à des résultats incertains, à un maillage précis inexistant, à des doutes, à des chiffres donnés en « vrac » pour décider quelles zones sont à prioriser ? La zone à dépolluer, s'il y a, ne va-t-elle concerner que la crèche ? Les autres populations ne sont-elles pas non plus à protéger (familles résidentes avec enfants, femmes enceintes, personnes âgées ...) ?**

Selon l'avis de cette association, parmi les lacunes importantes sur le repérage et la quantification des polluants dans les sols et sous-sols, « *nous déplorons que les résidus de pesticides n'aient pas été recherchés compte tenu de l'ancienne activité du site et que les carottages n'aient pas dépassé la profondeur de 2m* » (cf. annexe).

⇒ **Des résidus de pesticides seront-ils recherchés ? Ceux-ci pouvant être présents au vu de l'ancienne activité du site. Est-ce que des carottages plus profonds seront réalisés ?**

« *La mise en place d'arbres fruitiers ou de potager serait à éviter* » (étude pollution ECR, page 38). Pourtant, il est précisé que des zones de potagers seront réalisées (rapport de présentation - le résumé non technique, page 19) avec un apport de terre « *selon les préconisations du bureau d'études* » alors même que celle-ci précise « *à éviter* ».

⇒ **Pourquoi lever cette interdiction ? Où sont ces préconisations ?**

⇒ **Sur quelle étude se base-t-on pour définir l'apport de terre idéale qui « confinerait » au mieux la pollution ? Ces décisions seraient-elles à nouveau prises en fonction de résultats imprécis cités plus haut ?**

En conclusion :

⇒ **Quel est l'intérêt général sur un plan sanitaire d'un tel projet ?**

Pouvons-nous parler d'enrichissement et de valorisation de la trame verte et bleue?

La trame verte et bleue telle qu'elle est dans la méthodologie et traduction du SCOT à l'échelle communale de Fondettes est présentée comme **fragilisée** avec des points de conflits d'intérêts dans la zone concernée liés à « *des infrastructures ou des projets de développement qui tendent à fractionner les milieux naturels et agricoles* » ou à « *un développement urbain extensif* ».

Les enjeux décrits sont de « *préserver et restaurer la trame verte et bleue* ».

Comment renforcer une trame verte et bleue de plusieurs hectares (4 hectares) en la **résumant à un couloir de quelques mètres de large ? Paysagée, elle ne peut être réduite à son seul aspect esthétique.** La trame verte et bleue **n'a pas de valeur « cosmétique »**, n'a pas pour but d'être « mise en valeur » pour les plaisirs des yeux, ou pour valoriser un bien immobilier mais à une véritable valeur de **fonctionnalité** pour l'épanouissement de la nature.

La clôture qui la séparera des zones habitées est certes perméable au passage de la petite faune, mais ces mêmes animaux vont se retrouver dans un espace où l'activité humaine est bien présente, dans des espaces entretenus, au contact des animaux domestique. **La trame verte et bleue ne doit pas répondre à des besoins sociaux mais à une fonction pour la biodiversité.** Les espaces ouverts, sauvages, naturels et peu fréquentés sont plus à même de permettre aux animaux de circuler.

- ⇒ **Quels sont les éléments objectifs qui permettent d'affirmer aujourd'hui que cette fonctionnalité sera préservée ? Que cette trame sera enrichie et valorisée pour la nature ?**

Le constat est fait que ce projet entraînera « *l'appauvrissement de la biodiversité pour certaines espèces à terme* » (Rapport de présentation 1-4 résumé non technique, page 7), alors même que cette zone abrite **des espèces menacées** selon l'arrêté ministériel du 19 novembre 2007. Celui-ci fixe la liste des amphibiens et reptiles protégés sur l'ensemble du territoire. Par exemple le lézard des murailles et son habitat. Il en va de même pour la grenouille rieuse (Rapport de présentation-État initial de l'environnement et diagnostic, page 47) ou pour la présence d'une trentaine d'oiseaux.

L'inventaire faunistique est discutable, il ne s'est déroulé qu'en une seule journée de mai.

- ⇒ **Cette trame considérée comme un lieu de réserve de biodiversité ne mérite-t-elle pas : une approche plus exhaustive, plusieurs enquêtes diurnes et nocturnes en fonction des saisons ?**
- ⇒ **Pourquoi la recherche de chiroptères a été omise ? Ceux-ci sont visibles dans les environs et le site se présente comme un habitat privilégié pour ces espèces protégées au titre de l'article L.411-1 du Code de l'Environnement. Ne doit-elle pas être envisagée ?**

- ⇒ **Le dossier ne fait mention d'aucune dérogation selon l'article 411-2 du code de l'environnement. Pourquoi? Quelles sont les mesures compensatoires prévues ?**

Aucune étude d'impact ou de rapport sur les incidences environnementales n'a pu évaluer les conséquences sur les écosystèmes qu'un tel projet va bouleverser comme le recommande la MRAE (Avis des services extérieurs, page 7).

- ⇒ **Aujourd'hui, comment peut-on affirmer sans étude préalable avec tous les éléments cités plus haut que « le maintien voire l'enrichissement » de cette trame verte et bleue sera préservée (Rapport de présentation 1-4 résumé non technique, page 20) ?**

Le chemin Alcuin doit être paysagé après les travaux de construction, nous dit-on. Il est annoncé dans le PV du 6 novembre 2020, qu'un terrain à l'ouest, de l'autre côté de la ferme est en zone constructible. Il est enclavé, il faudra donc une voirie pour y accéder. Le chemin Alcuin « dessert le terrain privé » (Avis des services extérieurs, page 3).

- ⇒ **Qu'advient-il alors de ce qu'il reste de cette trame? Sera-t-elle à nouveau réduite pour créer une voie d'accès ? Dans quel délai sera-t-elle paysagée ?**

La surface d'imperméabilisation du projet en lui-même, du parking de l'arboretum vont inéluctablement entraîner un « lessivage d'un sol pollué » (Rapport de présentation 1-4 résumé non technique, page 10) vers le fossé à l'origine du vallon des Guillets avec pour destination finale la Loire.

- ⇒ **A-t-on mesuré l'impact de ce phénomène sur l'environnement ?**

L'arboretum ne peut être considéré comme un élément de la trame verte et bleue : espace paysagé, fermé d'une clôture non perméable, il sera visité, entretenu... et sera tout sauf un espace naturel où la fonction première n'est pas l'esthétisme mais une fonctionnalité dédiée à la biodiversité. De plus, il n'est juridiquement pas concerné par cette enquête publique.

Enfin, au vu de tous ces éléments, nous nous questionnons sur l'impact général d'un tel projet.

- ⇒ **Quel est l'intérêt général de ce projet sur le plan environnemental ?**

La Perrée : patrimoine communal privatisé

Cette ferme du 16-18^{ème} siècle a été achetée en 1985 par la commune de Fondettes. Elle est le **témoignage du passé rural**, de l'histoire agricole et viticole de notre territoire. Dans ce projet, cette ferme sera transformée en logements et en salle commune réservée exclusivement à l'usage des futurs propriétaires au sein d'une résidence privée et clôturée. Ce patrimoine fondettois sera réhabilité et privatisé pour quelques 150 futurs habitants et **non pour l'usage de tous**.

⇒ **Où se trouve l'intérêt général des Fondettois qui justifierait ce projet (cf. page 1 de ce document) ?**

La Perrée fait partie des trois éléments bâtis, repérés et protégés au titre de l'article L123-1-5 7, cette mémoire collective selon l'étude CAUE page 65 de la synthèse initiale: «*la ferme est un repère de la ville à préserver* », préserver ne veut pas dire privatiser mais **contribuer à la conservation dans un intérêt public**.

⇒ **La création d'une résidence fermée et sécurisée permet-elle de justifier la préservation de ce patrimoine communal ?**

La mise en valeur du site est permise par la « *création d'un équipement fédérateur* » (rapport de présentation 1.1 synthèse de l'état initial, page 17).

⇒ **Ce monument patrimonial de la commune va donc devenir un élément fédérateur pour seulement 150 habitants de la résidence ?**

Ce projet est présenté avec une dimension intergénérationnelle et comme un site de mixité sociale.

⇒ **Comment cela se fera-t-il ? Est-ce que la seule justification de nourrissons et de personnes « plus vieilles » vivants sur ces 3 hectares garantira cette intergénérationnalité ? Y aura-t-il des critères d'âge pour la garantir ? Comment cette intergénérationnalité sera-t-elle mise en place ?**

⇒ **La mixité sociale est-elle rendue uniquement possible par le fait que des logements aidés sont mis à disposition ? Est-ce que l'accession à la propriété sera faite en fonction d'autres critères permettant cette mixité ?**

⇒ **Quelles charges auront à payer les futurs résidents avec une piscine, des espaces verts et une salle commune à entretenir ? Les résidents des logements aidés en auront-ils les moyens ?**

Conclusion

Le projet tel qu'il est décrit est **prématuré** et n'est **pas assez documenté**. En effet, les dernières informations datent de début février, juste avant le début de l'enquête. Beaucoup d'éléments sont manquants ou confus.

Nous regrettons que toutes les informations ne soient pas mises à notre disposition pour décider au mieux de ce que seront nos logements et notre environnement de demain.

⇒ **Quel est alors l'intérêt de réaliser une telle enquête si ce n'est par obligation administrative ? Les citoyens n'ont-ils pas le droit d'avoir accès aux documents manquants pendant cette enquête ? N'ont-ils pas le droit d'être informé clairement, en toute transparence et sans ambiguïté ? De questionner et d'obtenir des réponses ? La commissaire enquêtrice ne disposant pas, elle non plus, des documents manquants.**

La pression urbanistique faible (rapport de la MRAE, page 6) de la ville n'est pas telle que ce site pollué soit de nature à être urbanisé en priorité. « *Le rattrapage des obligations en terme de logements locatifs sociaux difficile à atteindre* » (Rapport de présentation 1-4 Résumé non technique, page 11), ne doit pas servir d'excuses à des projets ne garantissant pas la sécurité des futurs habitants et le respect de l'environnement.

⇒ **La création de logements sociaux justifie-t-elle un tel projet alors même que les enjeux sanitaires et environnementaux ne sont pas mesurés et clairement définis ? Les études le permettant sont manquantes.**

Au vu des connaissances actuelles et face à nos inquiétudes, ce projet ne nous semble pas réalisable en l'état. Un nouveau projet doit être proposé en concertation avec l'ensemble des Fondettois.

Nous n'avons pas non plus eu accès aux discussions autour des perspectives que ce site pouvait accueillir :

⇒ **D'autres projets avaient-ils été envisagés ?**

Ce projet semble aujourd'hui **irréalisable** au vu de la pollution du site et des données apportées par ce dossier, il en va de la sécurité sanitaire de tous. La circulaire de février 2007 stipule: « *En fonction des renseignements obtenus, le bon sens doit prévaloir, sans qu'il y ait lieu de procéder à des analyses environnementales approfondies, et la construction de ces établissements doit être évitée sur de tels sites même dans le cas où des calculs démontreraient l'acceptabilité du projet* »

⇒ **La perte environnementale ne doit-elle pas être mesurée et compensée ?**

Conserver la Pérée en équipement de la ville pour les Fondettois pourrait être une ébauche. Elle doit garder son statut de patrimoine communal et pourrait par exemple servir à accueillir les habitants pour des évènements. **La reconversion d'un bâtiment traditionnel en équipement culturel ou collectif aurait un sens et un intérêt général pour tous.**

La réalisation de pistes cyclables et de chemins piétonniers devrait être priorisée pour permettre la création de liaisons nouvelles, la continuation de liaisons existantes ou la desserte d'équipements collectif.

Cet avis est cosigné par :

Sophie Agier

Jérôme Radon

Pierre Martin

Clara Dupré

Michel Janin

François Derogis

Jennifer Gruszka

Antoine Eraud

France Chaillou

Florence Andrés

Franck Montoux

Dominique Martin

Nathalie Bachard

Nelly Dauchez

Sylvie Richard

Emmanuelle Hy

Jean-Marc welded

Patrick Nicolas

Edith Derogis

Pascal Pommier

Benjamin Agier

Philippine Cadoux

Elisabeth Mie

Mélanie Souchu

Francoise Hérault

Lara Maupay

Eve Chabrux

Jean-Luc Baudrier

Alexandra Lorenzo

Marion Portat

Julien Laillon

ANNEXE: Avis de ROBIN DES BOIS

Association de protection de l'Homme et de l'environnement, membre du Conseil Supérieur de Prévention des Risques Technologiques (CSPRT)

Concernant le dossier de modification du PLU de la commune de Fondettes qui fait l'objet de l'enquête publique en cours, je vous prie de trouver ci-après les observations de l'association Robin des Bois, qui, entre autres sujets, est spécialisée dans la gestion des risques sanitaires et environnementaux des sites pollués.

Il n'est pas, à notre avis, admissible ni même envisageable que les parcelles 1415 et 1419 soient converties en l'état en zone habitable. La dépollution des parcelles concernées doit être préalable à la modification du PLU. Le retour d'expérience démontre que dans la plupart des cas de reconversion de friches industrielles en secteur résidentiel les pollutions sont sous-estimées de même que les risques sanitaires. Nous estimons que ce dossier souffre d'insuffisances majeures et rédhibitoires et que cette friche industrielle est une pochette de mauvaises surprises.

En effet, le passé de ces parcelles tel qu'il est documenté par le dossier d'enquête publique est totalement insuffisant. Nous n'avons jamais vu dans des cas similaires un tel manque de données documentaires sur l'histoire d'un site péri-urbain pollué. A titre d'exemple, « *Le site de la Perrée est occupé depuis plusieurs siècles par une ferme...* » (Projet de la Perrée, p.10), « *Depuis de nombreuses années ce site accueillait les services techniques de la Ville...* » (Réponse à l'avis délibéré de la MRAE Centre-Val-de-Loire, p.6). L'activité agricole a induit des épandages et des stockages d'engrais et de pesticides. De même les activités de maintenance, de réparation et de stockage des services techniques ont été responsables de pollutions et de négligences diverses qui expliquent sans doute en partie les teneurs en hydrocarbures dessous et sous-sols.

Parmi les lacunes importantes sur le repérage et la quantification des polluants dans les sols et sous-sols, nous déplorons que les résidus de pesticides n'aient pas été recherchés et que les carottages n'aient pas dépassé la profondeur de 2m. Nous regrettons aussi que l'étude de pollution menée en 2016 n'ait pas été jointe à l'étude de 2019.

Ce dernier dossier souligne la présence de nombreux hydrocarbures dont certains sont cancérigènes comme le benzo(a)pyrène, de nombreux Eléments Traces Métalliques (ETM) tels que l'arsenic, le cadmium, le mercure et le plomb. Les concentrations sont, en vrac, qualifiées de « significatives », « d'anomalies », « importantes ». Des composés volatils sont détectés en « concentrations importantes » et « *la volatilisation de ces composés présente des risques sanitaires pour les occupants futurs... Des mesures devront être prises afin de couper ces voies de transferts si les sols restent en place.* »

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE), en date du 22 janvier 2021, préconise expressément une Etude Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS) sur les secteurs qui auront vocation à accueillir des logements. La réponse à cette recommandation majeure de la MRAE est évasive et dilatoire. La commune de Fondettes estime que « *le suivi concernant la dépollution des sols ne pourra toutefois être mené que dans le cadre des phases ultérieures du projet.* » (Déclaration de projet - Impacts

environnements, p.27). La commune de Fondettes ne prend manifestement pas toute la mesure des pollutions existantes et des risques juridiques auxquels elle s'expose. La réponse de Bouygues Immobilier est du même tonneau : « une étude quantitative des risques sanitaires (EQRS) sera réalisée comme préconisé par la MRAE. » mais selon l'opinion de Robin des Bois cette EQRS doit être réalisée préalablement au déclassement de la zone UEb en zone 2AU et à l'attribution du permis d'aménager.

Par ailleurs, nous estimons que l'option de construire du résidentiel à 50 m, pour ce qui concerne la distance minimale, de l'usine INVACARE mérite d'être examinée de très près. Le statut administratif d'INVACARE est trompeur. Bénéficiant des droits acquis (l'entreprise a été créée en 1924 par la société Poirier et a été rachetée en 1992 par INVACARE, Ohio Etats-Unis), l'usine est simplement soumise au régime déclaration. Nous estimons que ce statut doit être réactualisé. INVACARE devrait à notre avis être soumise au régime de l'autorisation avec une évaluation des risques pour les populations riveraines en cas d'incendie et l'établissement d'un Plan Particulier d'Intervention (PPI). Nous notons par exemple que le site d'INVACARE de Fondettes assure le montage des kits de motorisation des fauteuils roulants manuels, ce qui impose un stockage important de batteries au lithium, une substance instable et responsable d'explosions et d'incendies toxiques et que par ailleurs l'entreprise est sans doute amenée à stocker des quantités importantes de polymères et d'élastomères imprégnés de composés bromés retardateurs de feu.

En conséquence, l'association Robin des Bois, membre du Conseil Supérieur de Prévention des Risques Technologiques (CSPRT), est, en l'état des informations disponibles, entièrement opposée à la modification du Plan Local d'Urbanisme de Fondettes dans la perspective du projet immobilier porté par Bouygues.

Cordialement,

Jacky Bonnemains,
Directeur de Robin des Bois

Sujet **A l'attention de Madame C. Guenser commissaire enquêteur**
De Marie CORTEEL <corteelm@club-internet.fr>
À <enquetepublicuelaperree@fondettes.fr>
Date 2021-03-12 15:37

Madame,

Je voudrais vous soumettre des remarques importantes à mon avis sur la lecture, par internet, du dossier soumis à la population.

Comme simple citoyen je me limiterai à des remarques générales et de bon sens.

*Le bâtiment de la ferme de "La Pérrée" est devenu historique et communal, ce qui est rare à Fondettes

et je trouve regrettable même frustrant qu'il devienne réservé à un petit nombre de voisins dans un espace clôturé.

Sa mise en valeur dans un panorama esthétique me semblerait un **Plus** pour l'entrée dans la commune de même qu'en faire profiter la population des citoyens par une utilisation socio-culturelle.

J'ai lu qu'il était question d'y installer une piscine, je trouve cela assez surprenant par rapport au bâtiment, n'y a-t-il pas de risque d'endommager le bâti?

Ensuite une piscine privée entraîne des frais de construction et d'entretien disproportionnés en raison du peu de personnes qui en bénéficieront. Et alors qu'une grande piscine moderne va ouvrir pas très loin de là.

*J'ai lu aussi qu'une partie du terrain était polluée, ce qui ne m'étonne pas ayant connu l'utilisation antérieure de ce lieu. Je trouve dangereux d'y implanter des habitations avec leurs jardins. Des arbres ou des arbustes voire dépollueurs de l'arboretum auraient pu y être plantés plus judicieusement (je n'ai d'ailleurs jamais visité un arboretum tiré au cordeau).

*Ensuite, la construction d'habitations dans une zone clôturée, même avec une mixité sociale envisagée me semble être une barrière sociale surtout pour les personnes âgées fondettoises (ou non) qui y habiteront. Elles risquent d'être coupées des relations déjà difficiles avec leurs congénères.

*Un conseil pour éviter des parkings bétonnés: le parking de l'hôtel-Dieu de Luynes utilise des sortes de grilles qui stabilisent le gazon. Ce me semble écologique, efficace et durable.

*J'ai lu aussi qu'il y avait des projets de constructions à Tartifume et je me demande comment construire à la fois des voies douces et un nombre important d'habitations R+2.

*Je soutiens le projet de conserver une vue sur le coteau de Ballan, des Fondettois il y a une dizaine d'années y projetaient même un parc public, lieu d promenade pour tous.

Je vous prie, Madame, de prendre en compte ces quelques remarques et vous assure de mes remerciements et de ma considération.

Marie Corteel, 1 rue Danielle Casanova. Fondettes.

43

**Déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local
d'Urbanisme (PLU) de Fondettes**

Par arrêté n°2021/8 en date du 18 janvier 2021, le Président de Tours Métropole Val de Loire a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fondettes.

J'observe deux problématiques :

- **le risque sanitaire lié à la pollution du site.**
- **la perte environnementale liée à l'urbanisation d'une trame verte et bleue.**

Le risque sanitaire

Il est promis dans le projet **un traitement de la pollution** (actes administratifs, page 2). Or, la pollution n'est pas traitée puisque le site n'est pas présenté comme « dépollué » dans ce projet mais seulement "confiné" par des apports plus ou moins conséquents de terre ou recouvert d'un enrobé (rapport de présentation, page 19). Les études recommandent de limiter les mouvements de terre polluée.

⇒ **Sachant que l'ensemble du site est pollué, comment sera-t-il envisager de « limiter » ces mouvements pour un projet aussi important ?**

Des logements ou des équipements destinés à des populations sensibles (crèche) sont prévus dans une zone qui apparaît être la plus concernée en matière de pollution des sols (rapport de la MRAE, page 6) :

P8 du rapport de la MRAE, il est indiqué que *« les mesures d'évitement et de réduction prévues apparaissent ainsi insuffisante pour garantir la compatibilité des milieux avec les usages d'habitation ou de crèches envisagées et pour garantir la sécurité des habitants ou de la 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 ».*

⇒ **Comment s'assurer que la mémoire de la pollution sera conservée au fil du temps, des changements de propriétaires et des années passées ? Sera-t-elle inscrite à la base de données BASIAS ?**

« La circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissement 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 quelque soit la nature des polluants. »

« Chacun a le droit de vivre dans un environnement équilibré et respectueux de la santé » dixit l'article 1^{er} et cf l'article 5 concernant le principe de précaution de la charte de l'environnement préambule de la constitution de 1958.

Nous, citoyens, sommes inquiets des dommages irréversibles qu'ils pourraient en résulter sur la **santé** et le bien-être de toutes les **personnes vivants** sur cette zone, des femmes enceintes, familles, des **nourrissons** accueillis dans la micro-crèche.

- ⇒ **Peut-on leur faire courir de tels risques sanitaires ?**
- ⇒ **Qui aujourd'hui est prêt à en assumer les conséquences ?**
- ⇒ **Devons-nous encore aujourd'hui accepter la construction de nos habitations sur des terres polluées quand nous avons encore le choix?**

Pouvons-nous parler d'enrichissement et de valorisation de la trame verte et bleue?

La trame verte et bleue telle qu'elle est dans la méthodologie et traduction du SCOT à l'échelle communale de Fondettes est présentée comme **fragilisée avec** des points de conflits d'intérêts dans la zone concernée liés à « des infrastructures ou des projets de développement qui tendent à fractionner les milieux naturels et agricoles » ou à « un développement urbain extensif.

Les enjeux décrits sont de « préserver et restaurer la trame verte et bleue »

Comment renforcer une trame verte et bleue de plusieurs hectares (4 hectares) en la résumant à un couloir de quelques mètres de large ; Paysagée, elle ne peut être réduite à son seul aspect esthétique. La trame verte et bleue **n'a pas de valeur « cosmétique »**, n'a pas pour but d'être "mise en valeur" pour les plaisirs des yeux, ou pour valoriser un bien immobilier mais à une véritable valeur de **fonctionnalité** pour l'épanouissement de la nature.

La clôture qui la séparera des zones habitées est certes perméable au passage de la petite faune, mais ces mêmes animaux vont se retrouver dans un espace où l'activité humaine est bien présente, dans des espaces entretenus, au contact des animaux domestiques... La trame verte et bleue ne doit pas répondre à des besoins sociaux mais à une fonction pour la biodiversité. Les espaces ouverts, sauvages, naturels, peu fréquentés sont plus à même de permettre aux animaux de circuler.

- ⇒ **Quels sont les éléments objectifs qui permettent d'affirmer aujourd'hui que cette fonctionnalité sera préservée? que cette trame est enrichie et valorisée pour la nature?**

Le chemin Alcuin doit être paysagé après les travaux de construction, nous dit on. Il est annoncé dans le PV du 6 novembre 2020 (Avis des services extérieurs, page 3), qu'un terrain à l'ouest, de l'autre côté de la ferme est en zone constructible. Il est enclavé, il faudra donc une voirie pour y accéder : le chemin Alcuin « *dessert le terrain privé* »

- ⇒ **Qu'advientra t-il alors de ce qu'il reste de cette trame? Sera-t-elle à nouveau réduite pour créer une voie d'accès ? Dans quel délai sera t elle paysagée ?**

La surface d'imperméabilisation du projet en lui-même, du parking de la Pérée vont inéluctablement entraîner un « *lessivage d'un sol pollué* » (p10 rapport de présentation

1-4 résumé non technique) vers le fossé à l'origine du vallon des Guillets avec pour destination finale la Loire.

⇒ **A-t-on mesuré l'impact de ce phénomène sur l'environnement ?**

Conclusion :

Le projet tel qu'il est décrit est **prématuré** et n'est **pas assez documenté**. En effet, les dernières informations s'enchaînent début février juste avant le début de l'enquête. Beaucoup d'éléments sont manquants ou confus.

La pression urbanistique faible (rapport de la MRAE, page 6) de la ville n'est pas telle que ce site pollué soit de nature à être urbaniser en priorité. "*Le rattrapage des obligations en terme de logements locatifs sociaux difficile à atteindre*" (Rapport de présentation 1-4 Résumé non technique, page 11) ne doit pas servir d'excuses à des projets ne garantissant pas la sécurité des futurs habitants et le respect de l'environnement.

⇒ **Est-ce que la création de logements sociaux justifie un tel projet alors même que les enjeux sanitaires et environnementaux ne sont pas mesurés et clairement définis ? que les études le permettant sont manquantes ?**

Voilà mes observations,

Fait à Fondettes le 11 mars 2021.

Déposé le 12 mars 2021

Fondettes, le 7 mars 2021

A Madame Guesnes,

Citoyenne de Fondettes, depuis 1969, je suis toujours concernée par les problèmes de ma ville (même si l'âge ne me permet pas d'assister aux conseils Municipaux.) Cela explique que mes propos seront plutôt affectifs que techniques, Je m'en excuse.

En 1969, propriétaires à Fondettes d'une « Longère » (en Ruine) nous nous sommes intéressés au patrimoine Tourangeau et à celui de Fondettes, Architecture et Patrimoine.

Le site de « La Perrée » des 16 è et 18è Siècles, est pour moi un lieu dont l'avenir est menacé par divers changements du PLU actuel.

Il avait été demandé, par la minorité municipale que ce lieu soit un lieu de VIE. Convivialité, logement sociaux, Personnes âgées et enfants, salles pour associations ou autres possibilités qui manquent encore tellement dans notre ville...

Nous avons appris qu'une pollution sur le site a été détectée pouvant être un risque sanitaire important pour le public. Pourquoi n'a t'il pas été prévu une dépollution du site qui permettrait d RESTAURER la Perrée.

Deplus la Perrée a été achetée (en 1965) par la Mairie de Fondettes de l'époque , avec les impôts des Fondettois. Or ce site a été vendu pour un prix ... modique... aujourd'hui, à l'entreprise BOUYGUES, sans que la -Minorité de Fondettes et les Fondettois en aient été informés. Or il semble que beaucoup de Fondettois sont contre cette vente car cela implique de nouvelles constructions de rapport, malgré le manque de logements sociaux dans la ville.

L'Arboretum qui jouxte le site est vendu à 1.750 000€ est exorbitant. Aucune concertation n'a été faite avec le public ou les associations de Fondettes. Ce qui devait être Parc public : chemins... rectilignes avec des arbres qui seront peut être taillés comme le sont tant d'arbres "carrés" sur la ville alors que « le port libre » lui; est naturel. Les tailles strictes demandent des entretiens chers, chaque année, comme les IFS taillés également plusieurs fois. Plus de poésie dans cet Arboretum qui sera Clean... mais sans rêve pour le promeneur.

Merci, Madame, pour votre écoute, et votre compréhension.

C. Boutry.

47

ENQUETE PUBLIQUE DOSSIER DE LA PERREE A FONDETTES

PROJET DE DECLARATION DE PROJET SUR LE SITE DE LA PERREE ET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU, passant de la zone Ueb en zone 2AU

De la part de, de Mme C. BOULIN, de Mme C. COUDERT, de Mme C. PESSELIER, domiciliées à Fondettes

Fondettes, le 12 mars 2021

A Madame GUENSER, commissaire enquêtrice,

PREAMBULE

1° Comment se fait-il qu'il soit si difficile de trouver ledit dossier intitulé « PROJET DE DECLARATION DE PROJET SUR LE SITE DE LA PERREE ET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU », dans le site internet de la Mairie de Fondettes ?

2° Un pavé de 600 pages accumulées pour obtenir un reclassement du PLU apparaît pour le moins exagéré.

3° la durée de l'enquête est de quatre semaines seulement.

Ces trois premiers points mettent en évidence des difficultés de transparence, de clarté et de temps pour analyser correctement ce dossier.

LES ANOMALIES RELEVÉES

A/ A propos de la biodiversité :

- le bétonnage de la rue Alcuin (dénommée également allée du Grand Ormeau) susceptible d'être transformée en route d'accès « partagée » à un parking de voitures, va à l'encontre des préconisations de cheminements doux, et de la réduction de la pollution automobile.
- comment le plan national santé environnement est-il respecté, dans cette zone située au carrefour de la rue du Gal De Gaulle, axe majeur Est-Ouest, et de la rue des Joncheries Nord-Sud où la vitesse de 50 km/h est la norme ? Ne serait-il pas opportun de créer des parking relais aux quatre coins de la commune ? Et d'y circuler d'une toute autre façon ? En ayant une vision à long terme du développement durable, plutôt qu'une vision à court terme ?
- les clôtures qui sécurisent l'ensemble de la Perrée empêchent les déplacements de la faune sauvage. Au contraire, ils peuvent provoquer la mort de certains animaux incapables de vivre enfermés, piégés entre des rues passantes.
- L'absence d'inventaire de la biodiversité existante surprend, alors qu'elle est citée comme un

thème écologique privilégié.

- La présence d'une ligne électrique à haute tension proche des espaces de vie de la Perrée pose la question d'une vie sans perturbations magnétiques en particulier pour des bébés puisqu'il est prévu une crèche privée de dix berceaux. Où est-il fait mention de cette ligne électrique, et quelle est sa puissance ?

B/ A propos de la trame verte et bleue

Il faut noter que cette trame verte et bleue s'appelle également corridor écologique sur le PLU actuel, et qu'il est difficile de comprendre pourquoi tantôt on cite une trame, tantôt un corridor, tantôt un couloir plus ou moins écologique. Il est indispensable de se poser la question des différences apportées par ce nouveau vocable de trame verte et bleue. Et pourquoi l'on ne parle plus de couloir ni de corridor.

- Cette trame actuelle se situe dans un axe NO/SE, sur la limite Ouest de la parcelle. Il longe le chemin -nommé rue Alcuin ou allée du Grand Ormeau selon des documents officiels- et s'étend sur 300 m x 25 m. Dès que cette rue sera adaptée à la circulation automobile, cette trame verte et bleue même bordée d'arbres, aura perdu sa fonction première de maintien d'une zone écologique au sein de l'agglomération fondettoise.
- La prolongation de cette trame vers les Guillets qui suit la ligne à haute tension vers la Loire, sera-t-elle également impactée ?

Cf en p4 les enjeux de la trame verte et bleue

C/ A propos de la pollution

- La création d'une crèche sur un site notoirement reconnu pollué par des composants tels que le mercure, le benzène, vous semble-t-elle judicieuse, alors que la dépollution du sol n'est pas explicitée ni chiffrée ?
- Il est à la fois prévu et proscrit de planter des arbres fruitiers, d'installer un potager. Ce double langage est-il compréhensible ?
- la circulation automobile dans cette zone centrale à un carrefour de routes déjà très fréquentées va entraîner un surcroît de véhicules, pollution sonore, visuelle, chimique, ceci en longeant une voie partagée entre piétons et vélos.

D/ L'intérêt général du projet n'est pas conforme aux besoins des Fondettois.

Les besoins en salles de réunion, en salles d'animation ou de co-working pour les jeunes, en espaces destinés aux scolaires et aux collégiens, sont criants. Les baraques préfabriquées laissées aux associations sur le site du Moulin à Vent sont vétustes, (amiantées?), coûteuses en chauffage, sans toilettes. Il n'existe pas assez de salles pour se rassembler, exercer une activité culturelle ou artistique, il n'y a pas de médiathèque. Pourquoi ne pas revenir sur un projet qui s'engage réellement sur la douceur du vivre ensemble, où nos associations, nos

jeunes, nos seniors auraient le plaisir de s'instruire, de se divertir, de s'entraider ?

Ce projet est entièrement privé, et non destiné à l'intérêt général des Fondettois. Pour comparer avec l'immeuble « La Valériane » construite rue du Gal de Gaulle, où l'on note un espace entièrement clôturé, une piscine en commun, des espaces verts communs paysagers avec arrosage automatique intégré, des accès sécurisés, des caméras vidéos, un haut niveau d'économie d'énergie, nous vous demandons où se situe la différence et dans quelle optique ?

En définitive, ce projet de La Perrée est le reflet des nombreuses opérations immobilières privées en cours dans la commune. Il s'apparente aux besoins de, excusez-nous l'expression, « boucher les dents creuses », au gré des opportunités marchandes.

Quelle délimitation de l'espace public et de l'espace privé existe-t-il ? L'espace arboré voisin, à savoir l'arboretum, sera-t-il ouvert jour et nuit ? Ou bien nécessitera-t-il un gardien, un employé communal qui ouvre et ferme les portes ? *les zones n° 1418 et 1420 sont-elles privées ou publiques ?*

E/ Les finances

- A plusieurs reprises, il a été demandé à M. le Maire de Fondettes, si la vente de La Perrée à l'entreprise Bouygues était signée définitivement. La réponse est approximative. Pourquoi ?
- Pourquoi le projet de départ, où la ville de Fondettes intervenait largement, a-t-il été abandonné ?
- Un plan de financement existe sans doute mais nous ne l'avons pas découvert. Quel sera le coût d'entretien pour la collectivité, celle de Fondettes, du département, de la métropole ?
- Une réflexion à plus long terme intégrant notamment les différents accès routiers à Fondettes, avec la participation des Fondettois est indispensable. Cette « construction » nécessite la collaboration des Fondettois.

CONCLUSION

Nous demandons que soit revu ce projet de manière beaucoup plus claire, dans une dimension de long terme, avec prise en compte réelle de l'environnement global. Nous vous remercions de votre aimable attention.

Veillez agréer, Madame la commissaire enquêtrice, l'expression de nos sincères sentiments.

FONDETTES

Enjeux de la trame verte et bleue

Prendre en compte la TVB du SCOT

- Valoriser le socle de base de la trame verte et bleue
- Préserver les noyaux de biodiversité
- Renforcer le fonctionnement des corridors écologiques
- Résorber les points de conflit potentiel

Concilier vocations écologique et agricole

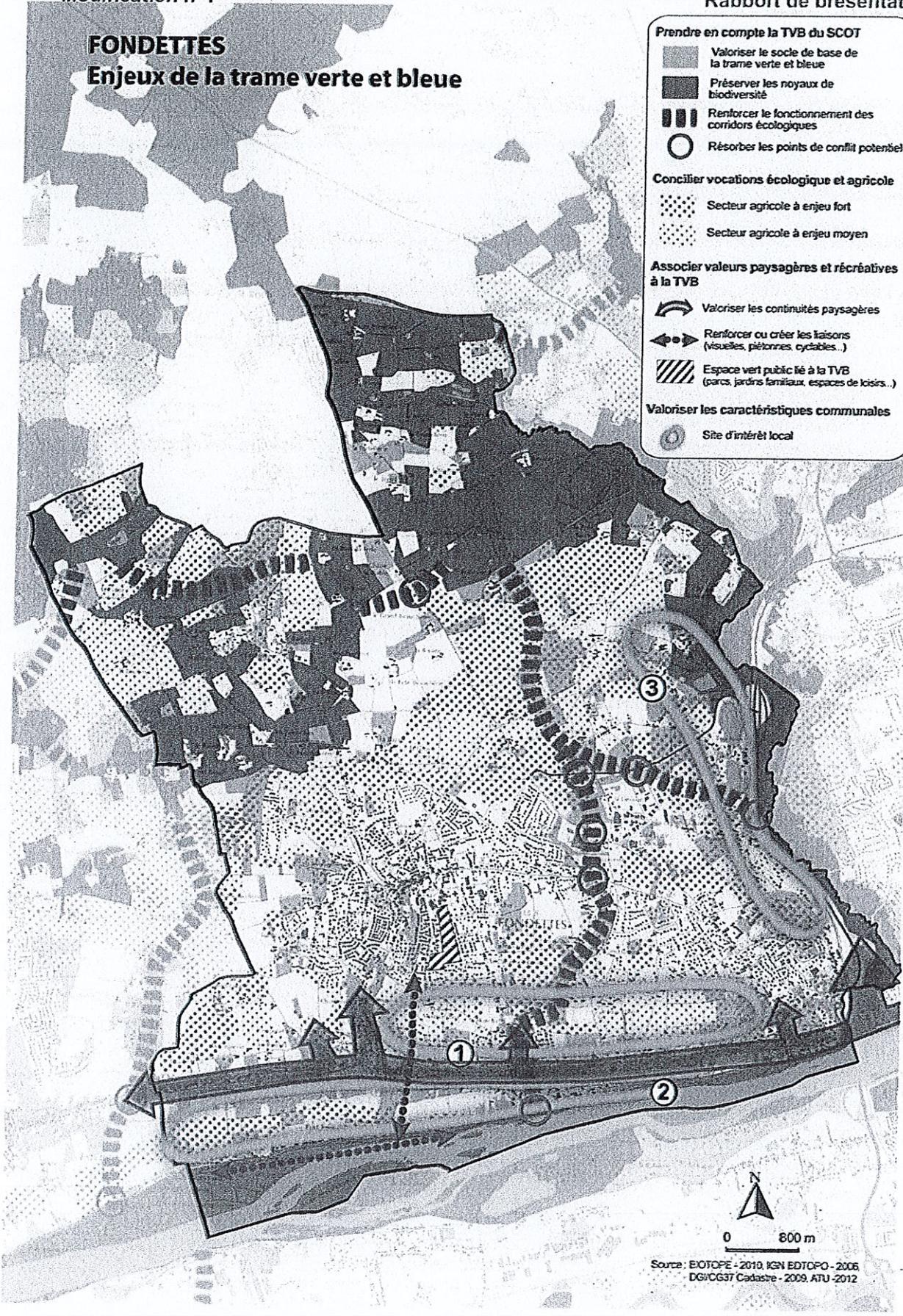
- Secteur agricole à enjeu fort
- Secteur agricole à enjeu moyen

Associer valeurs paysagères et récréatives à la TVB

- Valoriser les continuités paysagères
- Renforcer ou créer les liaisons (visuelles, piétonnes, cyclables...)
- Espace vert public lié à la TVB (parcs, jardins familiaux, espaces de loisirs...)

Valoriser les caractéristiques communales

- Site d'intérêt local



Source : BOTOPE - 2010, IGN EDOPO - 2006, DG/CG37 Cadastre - 2009, ATU - 2012



Aquavit

Association pour la **qualité** de la **vie** dans l'agglomération **tourangelle**

Tours le 12 mars 2021

Avis sur projet d'urbanisation de l'ancien site des services techniques de la commune de FONDETTES

Madame la Commissaire Enquêteur,

La pollution des sols constitue un enjeu majeur de ce projet.

Nous constatons que deux enquêtes publiques consécutives concernent le même promoteur désigné pour aménager de l'habitat sur des sites pollués ; le premier à Tours Nord, le second à Fondettes.

A Fondettes, il est plutôt déconcertant de découvrir à quel point les services techniques d'une petite ville ont laissés autant de traces dangereuses.

Les investigations du cabinet ECR environnement ont montré que le sous-sol contient des métaux lourds, des hydrocarbures plus ou moins volatils et des produits cancérogènes comme le naphtalène, benzène et toluène. La cartographie des résultats analytiques de sol de la page 24 est éloquent, de même que la synthèse des résultats analytiques sur les gaz du sol de la page 30.

A la page 38 de l'étude ECR environnement il est écrit : « *Si les sols au droit de S8 venaient à être excavés, ils devraient être envoyés en ISDD car la concentration en HCT C10- C40 est supérieure au seuil d'acceptation en ISDND* »

ISDND signifie Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux et ISDD = Installation de Stockage de Déchets Dangereux ; ce qui indique qu'au niveau du sondage S8, le sous- sol doit être traité comme un déchet dangereux. Il est difficile dans une telle situation d'envisager de l'habitat à cet endroit.

Les schémas conceptuels représentent les risques de pollution dans le bâti existant et à venir. La figure 10 de la page 33 montre clairement la pollution des sols et le dégazage au niveau des maisons individuelles.

Dans ses recommandations à la page 38 de son étude, ECR environnement écrit :

« Si les sols au droit de S5, S10, S11, S25, S30 et S32 venaient à être excavés, ils devraient être envoyés en ISDND car les concentrations en HCT C10-C40 et/ou la somme des 16 HAP et/ou le COT sur éluat, et/ou les fluorures, la fraction solubles et les sulfates sur éluat sont supérieures au seuil d'acceptation en ISDI. Si les sols au droit de S8 venaient à être excavés, ils devraient être envoyés en ISDD car la concentration en HCT C10- C40 est supérieure au seuil d'acceptation en ISDND. De plus, compte tenu de la présence de métaux lourds (cadmium, zinc et mercure) dans les sols de surfaces, le principe de précaution fait valoir la mise en place d'un confinement permettant d'isoler les voies de transferts. Ce confinement peut se faire par le biais de la mise en place d'enrobé, d'une dalle béton ou l'apport de 30 cm de terre végétale saine compactée. De même, la mise en place d'arbres fruitiers ou de potager serait à éviter. Les investigations sur les gaz du sol ont mis en évidence la présence de composés volatils dans les sols en concentrations importantes. La volatilisation de ces composés présente des risques sanitaires pour les occupants futurs (projet d'aménagement). Des mesures devront être prises afin de couper ces voies de transferts si les sols restent en place. Une analyse des enjeux sanitaires (A320) pourra être réalisée afin de déterminer la compatibilité du site avec l'usage prévu et vérifier les expositions des futurs usagers ainsi qu'un bilan coût/avantage (A330) afin d'évaluer les coûts de gestion. »

Les restrictions d'usage sont évoquées ainsi que le bilan coût avantage.

Dans son avis du 22 janvier 2021, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) évoque elle aussi les contraintes liées à la pollution des sols et remarque « *la construction des logements est prévue dans la zone du site la plus polluée. Or ce choix d'implantation n'est pas justifié.* »

La MRAe note également : « *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.* »

« *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 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.* »

Certes le courrier daté du 4 février 2021 du directeur de l'agence Val de Loire de Bouygues au maire de Fondettes se veut rassurant, mais dans les conditions exposées ci-avant, il est difficile d'être favorable à la mise en compatibilité du PLU pour permettre de construire des logements sur le site de « La Perrée »

Les élus doivent comprendre qu'il n'est pas possible de créer de l'habitat sur des sites pollués au risque d'exposer les futurs habitants et de s'exposer eux-mêmes à des contentieux.

Le Président

La secrétaire

François LOUAULT

Annie GOLÉO

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du
Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fondettes

Avis de citoyens Fondettois du 12/03/2021

Par arrêté n°2021/8 en date du 18 janvier 2021, le Président de Tours Métropole Val de Loire a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fondettes

Dans le cadre de l'enquête publique préalable à la modification du PLU concernant la zone de la Perrée, certains citoyens fondettois s'interrogent sur des sujets clivants.

Cette enquête a été diligentée en vue de :

- « **Se prononcer sur l'intérêt général** du projet ».
- « **Modifier le zonage** sur l'emprise concernée », zone UEb (zone dédiée aux équipements publics) en zone 2UA (zone à urbaniser).
- « Adapter le règlement en conséquence ».
- « Ce nouveau zonage permettra de **sortir un patrimoine fondettois de l'abandon et d'y traiter les pollutions** grâce à une initiative **privée dès lors que le projet est soutenu par la collectivité** » (Actes administratif, page 2).

Les raisons invoquées justifiant ce projet de modification sont :

- **Renforcer et valoriser la biodiversité** (page 5), « le maintien voire l'enrichissement» (rapport de présentation 1-4 résumé non technique, page 20) de la trame verte et bleue.
- **La création de logements sociaux**, d'une **micro crèche** et d'**habitations**, créer un lien social (actes administratifs, page 5).
- **La réhabilitation d'un patrimoine communal.**

Il faut préciser que seule la parcelle de la Perrée est concernée par cette enquête.

La parcelle de l'arborétum souvent citée pour justifier ce projet d'urbanisation dans un espace dédié à la biodiversité n'est pas concernée par le changement de désignation du PLU et donc cette enquête publique. En effet, cette parcelle est une zone N (naturelle), transformée en parc clôturé, paysagé, entretenu et ouvert à la visite.

Préambule

Nous sommes étonnés de constater que cette enquête publique se déroule en des temps compliqués liés à l'épidémie de COVID, les réunions sont interdites, le questionnement auprès de la commissaire enquêtrice ne peuvent se faire qu'individuellement. Le débat autour de ce projet ne peut avoir lieu et les questionnements restent sans réponses. Pour un sujet aussi important que celui-ci, il nous semble utile de pouvoir débattre, partager, diffuser les informations qui s'y dégagent tant sur le plan sanitaire engendré par la pollution du site lié à son usage passé, que sur les enjeux écologiques de la disparition quasi complète de cette trame verte et bleue ou sur la privatisation d'un patrimoine fondettois.

Enfin, beaucoup d'éléments recommandés pour une évaluation exhaustive de l'impact sanitaire, environnemental et urbanistique font défaut, ils auraient pourtant permis d'étayer au mieux la pertinence et la faisabilité d'un tel projet.

De plus, l'étude menée le 5/03/19 par ECR environnement (Rapport ECR environnement, page 2) est commanditée par le promoteur immobilier. Or, à cette date le terrain appartient à la municipalité. Et comme la modification de PLU n'a pas eu lieu (la décision sera prise à l'issue de cette enquête), le terrain doit encore à ce jour appartenir à la ville de Fondettes.

- ⇒ **Cette étude n'aurait-elle pas dû être demandée par la municipalité pour l'aider à décider de l'affectation future de cette zone?**
- ⇒ **De ce fait, pourquoi cette étude est-elle diligentée par le promoteur ? Qu'en est-il de la vente du terrain ? Si l'issue de l'enquête n'est pas connue à l'avance pourquoi et comment la vente pourrait-elle déjà avoir eu lieu (cf. PV du conseil municipal de juillet 2020, page 41 où la vente de ce terrain a été annoncée) ?**

Nous observons trois problématiques :

- **Le risque sanitaire lié à la pollution du site.**
- **La perte environnementale liée à l'urbanisation d'une trame verte et bleue.**
- **Le patrimoine communal perdu car privatisé.**

Le risque sanitaire

Il est promis dans le projet **un traitement de la pollution** (actes administratifs, page 2). Or, la pollution n'est pas traitée puisque le site n'est pas présenté comme « dépollué » dans ce projet mais seulement « confiné » par des apports plus ou moins conséquents de terre ou recouvert d'un enrobé. Les études recommandent de limiter les mouvements de terre polluée (rapport de présentation - Le résumé non technique, page 19).

⇒ **Sachant que l'ensemble du site est pollué, comment sera-t-il envisagé de « limiter » ces mouvements pour un projet aussi important ?**

Deux recherches de pollutions des sols menées en 2016 (résultats non ajoutés au dossier) et 2019 ont mis en évidence plusieurs polluants dont parfois certains dans des doses bien au-delà des valeurs seuils tolérés.

Des logements ou des équipements destinés à des populations sensibles (crèche) sont prévus dans une zone qui apparaît être la plus concernée en matière de pollution des sols (rapport de la MRAE, page 6).

Page 8 du rapport de la MRAE, il est indiqué que *« les mesures d'évitement et de réduction prévues apparaissent ainsi insuffisante pour garantir la compatibilité des milieux avec les usages d'habitation ou de crèches envisagées, et pour garantir la sécurité des habitants ou de la 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 ».*

Le promoteur Bouygues immobilier s'engage à conserver cette mémoire.

⇒ **Comment s'assurer que la mémoire de la pollution sera conservée au fil du temps, des changements de propriétaires et des années passées ? Sera-t-elle inscrite à la base de données BASIAS ?**

La circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissement 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 quelque soit la nature des polluants ».*

Les article 1^{er} et cf. l'article 5 **concernant le principe de précaution** de la charte de l'environnement du préambule de la constitution de 1958 affirme que : *« Chacun a le droit de vivre dans un environnement équilibré et respectueux de la santé ».*

Nous, Fondettois, sommes inquiets des dommages irréversibles qu'ils pourraient en résulter sur la **santé** et le bien-être de toutes les **personnes vivants** sur cette zone, des femmes enceintes, familles, des **nourrissons** accueillis dans la micro-crèche.

⇒ **Peut-on leur faire courir de tels risques sanitaires ?**

⇒ **Qui, aujourd'hui, est prêt à en assumer les conséquences ?**

⇒ **Devons-nous encore aujourd'hui accepter la construction de nos habitations sur des terres polluées quand nous avons encore le choix ?**

La MRAE recommande (Avis des services extérieurs, page 9) de compléter **l'étude d'impact**, de réaliser une **étude quantitative des risques sanitaires** en y intégrant les risques par ingestion.

A ce jour et après confirmation auprès du cabinet d'étude ECR environnement en début d'enquête: elles n'ont pas été réalisées et les résultats d'un potentiel autre intervenant ne sont pas visibles dans ce dossier.

- ⇒ **Pourquoi cette étude A 320 n'est-elle pas accessible à la lecture de ce dossier afin que chaque citoyen puisse émettre un avis ? Cette analyse est pourtant indispensable pour « déterminer la compatibilité du site avec l'usage prévu et vérifier les expositions des futurs usagers ainsi qu'un bilan coût/avantage (A330) nécessaire à l'évaluation des coûts de gestion » (étude ECR environnement, page 38).**

L'Association Robin des bois, membre du Conseil Supérieur de Prévention des Risques Technologiques (CSPRT) et qui a un avis objectif puisque n'a aucun intérêt dans ce projet, insiste sur le fait que cette étude A320 ou EQRS doit être réalisée **préalablement** au déclassement de la zone UEb en zone 2AU et à l'attribution du permis d'aménager (cf. annexe). Ces conclusions permettent d'apporter **un élément décisionnel indispensable** à la prise en compte des enjeux. Ceux ci sont bien définis dans le rapport de présentation (Rapport de présentation 1-4 résumé non technique, page 9), ils sont la **« sécurité sanitaire des personnes avec à l'étude la capacité de ce site d'accueillir de nouveaux occupants tout en préservant leur santé »**.

A la lecture du courrier daté du 4/02/21 du promoteur immobilier, des mesures vont être prises: nouveau plan de masse, nouvelle implantation des bâtiments, etc. Ces mesures ne sont pas clairement détaillées. Elles sont généralistes et pourtant **elles conditionnent toute la sécurité sanitaire de ce dossier et donc l'approbation de cette modification de PLU.**

- ⇒ **Pourquoi les Fondettois n'ont pas accès à ces informations alors que leur avis est demandé ? Ces informations existent-elles ?**

Il est aussi mentionné que la pollution sera excavée.

- ⇒ **Concerne-t-elle tout le site ? Une partie du site ? Quelle(s) zone(s) ?**

Beaucoup d'imprécisions quant aux résultats de l'étude des polluants apparaissent (rapport d'ECR environnement, page 34) :

- **« Au final, 47 points de sondages ont été réalisés à la tarière mécanique lors de la phase d'investigation de ce diagnostic, ce qui permet d'avoir une *idée globale* de la qualité des sols au droit du site. Cependant, la présence *d'anomalies locales n'est pas à exclure* ».**
- **« Seule la réalisation d'un maillage plus précis permettrait de limiter cette *incertitude*. Lors de la réalisation d'un diagnostic de pollution des sols, des incertitudes sont rencontrées tout au long des missions ».**

- « *Le programme analytique réalisé lors de cette étude s'est basé suivant les constats organoleptiques positifs rencontrés lors des investigations de terrain mais également sur la campagne d'investigations réalisée en 2016 et les ouvrages à risques présents sur le site. Il existe parfois des **doutes** quant à la connaissance des substances présentes sur le site et leur localisation* ».

⇒ **Ces résultats de 2016 ne sont pas visibles dans le dossier. Pourquoi ?**

L'association Robin des bois dénonce le fait que les concentrations sont données en vrac : qualifiées de « *significatives* », « *d'anomalies* », « *importantes* », des composés volatils sont détectés en « *concentrations importantes* » et « *la volatilisation de ces composés présente des risques sanitaires pour les occupants futurs... Des mesures devront être prises afin de couper ces voies de transferts si les sols restent en place* » (cf. annexe).

⇒ **Si une dépollution partielle du site est proposée, allons-nous nous fier à des résultats incertains, à un maillage précis inexistant, à des doutes, à des chiffres donnés en « vrac » pour décider quelles zones sont à prioriser ? La zone à dépolluer, s'il y a, ne va-t-elle concerner que la crèche ? Les autres populations ne sont-elles pas non plus à protéger (familles résidentes avec enfants, femmes enceintes, personnes âgées ...) ?**

Selon l'avis de cette association, parmi les lacunes importantes sur le repérage et la quantification des polluants dans les sols et sous-sols, « *nous déplorons que les résidus de pesticides n'aient pas été recherchés compte tenu de l'ancienne activité du site et que les carottages n'aient pas dépassé la profondeur de 2m* » (cf. annexe).

⇒ **Des résidus de pesticides seront-ils recherchés ? Ceux-ci pouvant être présents au vu de l'ancienne activité du site. Est-ce que des carottages plus profonds seront réalisés ?**

« *La mise en place d'arbres fruitiers ou de potager serait à éviter* » (étude pollution ECR, page 38). Pourtant, il est précisé que des zones de potagers seront réalisées (rapport de présentation - le résumé non technique, page 19) avec un apport de terre « *selon les préconisations du bureau d'études* » alors même que celle-ci précise « *à éviter* ».

⇒ **Pourquoi lever cette interdiction ? Où sont ces préconisations ?**

⇒ **Sur quelle étude se base-t-on pour définir l'apport de terre idéale qui « confinerait » au mieux la pollution ? Ces décisions seraient-elles à nouveau prises en fonction de résultats imprécis cités plus haut ?**

En conclusion :

⇒ **Quel est l'intérêt général sur un plan sanitaire d'un tel projet ?**

Pouvons-nous parler d'enrichissement et de valorisation de la trame verte et bleue?

La trame verte et bleue telle qu'elle est dans la méthodologie et traduction du SCOT à l'échelle communale de Fondettes est présentée comme **fragilisée** avec des points de conflits d'intérêts dans la zone concernée liés à « *des infrastructures ou des projets de développement qui tendent à fractionner les milieux naturels et agricoles* » ou à « *un développement urbain extensif* ».

Les enjeux décrits sont de « *préserver et restaurer la trame verte et bleue* ».

Comment renforcer une trame verte et bleue de plusieurs hectares (4 hectares) en la **résumant à un couloir de quelques mètres de large ? Paysagée, elle ne peut être réduite à son seul aspect esthétique.** La trame verte et bleue **n'a pas de valeur « cosmétique »**, n'a pas pour but d'être « mise en valeur » pour les plaisirs des yeux, ou pour valoriser un bien immobilier mais à une véritable valeur de **fonctionnalité** pour l'épanouissement de la nature.

La clôture qui la séparera des zones habitées est certes perméable au passage de la petite faune, mais ces mêmes animaux vont se retrouver dans un espace où l'activité humaine est bien présente, dans des espaces entretenus, au contact des animaux domestique. **La trame verte et bleue ne doit pas répondre à des besoins sociaux mais à une fonction pour la biodiversité.** Les espaces ouverts, sauvages, naturels et peu fréquentés sont plus à même de permettre aux animaux de circuler.

- ⇒ **Quels sont les éléments objectifs qui permettent d'affirmer aujourd'hui que cette fonctionnalité sera préservée ? Que cette trame sera enrichie et valorisée pour la nature ?**

Le constat est fait que ce projet entrainera « ***l'appauvrissement de la biodiversité pour certaines espèces à terme*** » (Rapport de présentation 1-4 résumé non technique, page 7), alors même que cette zone abrite **des espèces menacées** selon l'arrêté ministériel du 19 novembre 2007. Celui-ci fixe la liste des amphibiens et reptiles protégés sur l'ensemble du territoire. Par exemple le lézard des murailles et son habitat. Il en va de même pour la grenouille rieuse (Rapport de présentation-État initial de l'environnement et diagnostic, page 47) ou pour la présence d'une trentaine d'oiseaux.

L'inventaire faunistique est discutable, il ne s'est déroulé qu'en une seule journée de mai.

- ⇒ **Cette trame considérée comme un lieu de réserve de biodiversité ne mérite-t-elle pas : une approche plus exhaustive, plusieurs enquêtes diurnes et nocturnes en fonction des saisons ?**
- ⇒ **Pourquoi la recherche de chiroptères a été omise ? Ceux-ci sont visibles dans les environs et le site se présente comme un habitat privilégié pour ces espèces protégées au titre de l'article L.411-1 du Code de l'Environnement. Ne doit-elle pas être envisagée ?**

⇒ **Le dossier ne fait mention d'aucune dérogation selon l'article 411-2 du code de l'environnement. Pourquoi? Quelles sont les mesures compensatoires prévues ?**

Aucune étude d'impact ou de rapport sur les incidences environnementales n'a pu évaluer les conséquences sur les écosystèmes qu'un tel projet va bouleverser comme le recommande la MRAE (Avis des services extérieurs, page 7).

⇒ **Aujourd'hui, comment peut-on affirmer sans étude préalable avec tous les éléments cités plus haut que « le maintien voire l'enrichissement » de cette trame verte et bleue sera préservée (Rapport de présentation 1-4 résumé non technique, page 20) ?**

Le chemin Alcuin doit être paysagé après les travaux de construction, nous dit-on. Il est annoncé dans le PV du 6 novembre 2020, qu'un terrain à l'ouest, de l'autre côté de la ferme est en zone constructible. Il est enclavé, il faudra donc une voirie pour y accéder. Le chemin Alcuin « dessert le terrain privé » (Avis des services extérieurs, page 3).

⇒ **Qu'advient-il alors de ce qu'il reste de cette trame? Sera-t-elle à nouveau réduite pour créer une voie d'accès ? Dans quel délai sera-t-elle paysagée ?**

La surface d'imperméabilisation du projet en lui-même, du parking de l'arboretum vont inéluctablement entraîner un « lessivage d'un sol pollué » (Rapport de présentation 1-4 résumé non technique, page 10) vers le fossé à l'origine du vallon des Guillets avec pour destination finale la Loire.

⇒ **A-t-on mesuré l'impact de ce phénomène sur l'environnement ?**

L'arboretum ne peut être considéré comme un élément de la trame verte et bleue : espace paysagé, fermé d'une clôture non perméable, il sera visité, entretenu... et sera tout sauf un espace naturel où la fonction première n'est pas l'esthétisme mais une fonctionnalité dédiée à la biodiversité. De plus, il n'est juridiquement pas concerné par cette enquête publique.

Enfin, au vu de tous ces éléments, nous nous questionnons sur l'impact général d'un tel projet.

⇒ **Quel est l'intérêt général de ce projet sur le plan environnemental ?**

La Perrée : patrimoine communal privatisé

Cette ferme du 16-18^{ème} siècle a été achetée en 1985 par la commune de Fondettes. Elle est le **témoignage du passé rural**, de l'histoire agricole et viticole de notre territoire. Dans ce projet, cette ferme sera transformée en logements et en salle commune réservée exclusivement à l'usage des futurs propriétaires au sein d'une résidence privée et clôturée. Ce patrimoine fondettois sera réhabilité et privatisé pour quelques 150 futurs habitants et **non pour l'usage de tous**.

⇒ **Où se trouve l'intérêt général des Fondettois qui justifierait ce projet (cf. page 1 de ce document) ?**

La Perrée fait partie des trois éléments bâtis, repérés et protégés au titre de l'article L123-1-5 7, cette mémoire collective selon l'étude CAUE page 65 de la synthèse initiale: «*la ferme est un repère de la ville à préserver* », préserver ne veut pas dire privatiser mais **contribuer à la conservation dans un intérêt public**.

⇒ **La création d'une résidence fermée et sécurisée permet-elle de justifier la préservation de ce patrimoine communal ?**

La mise en valeur du site est permise par la « *création d'un équipement fédérateur* » (rapport de présentation 1.1 synthèse de l'état initial, page 17).

⇒ **Ce monument patrimonial de la commune va donc devenir un élément fédérateur pour seulement 150 habitants de la résidence ?**

Ce projet est présenté avec une dimension intergénérationnelle et comme un site de mixité sociale.

⇒ **Comment cela se fera-t-il ? Est-ce que la seule justification de nourrissons et de personnes « plus vieilles » vivants sur ces 3 hectares garantira cette intergénérationnalité ? Y aura-t-il des critères d'âge pour la garantir ? Comment cette intergénérationnalité sera-t-elle mise en place ?**

⇒ **La mixité sociale est-elle rendue uniquement possible par le fait que des logements aidés sont mis à disposition ? Est-ce que l'accession à la propriété sera faite en fonction d'autres critères permettant cette mixité ?**

⇒ **Quelles charges auront à payer les futurs résidents avec une piscine, des espaces verts et une salle commune à entretenir ? Les résidents des logements aidés en auront-ils les moyens ?**

Conclusion

Le projet tel qu'il est décrit est **prématuré** et n'est **pas assez documenté**. En effet, les dernières informations datent de début février, juste avant le début de l'enquête. Beaucoup d'éléments sont manquants ou confus.

Nous regrettons que toutes les informations ne soient pas mises à notre disposition pour décider au mieux de ce que seront nos logements et notre environnement de demain.

⇒ **Quel est alors l'intérêt de réaliser une telle enquête si ce n'est par obligation administrative ? Les citoyens n'ont-ils pas le droit d'avoir accès aux documents manquants pendant cette enquête ? N'ont-ils pas le droit d'être informé clairement, en toute transparence et sans ambiguïté ? De questionner et d'obtenir des réponses ? La commissaire enquêtrice ne disposant pas, elle non plus, des documents manquants.**

La pression urbanistique faible (rapport de la MRAE, page 6) de la ville n'est pas telle que ce site pollué soit de nature à être urbanisé en priorité. « *Le rattrapage des obligations en terme de logements locatifs sociaux difficile à atteindre* » (Rapport de présentation 1-4 Résumé non technique, page 11), ne doit pas servir d'excuses à des projets ne garantissant pas la sécurité des futurs habitants et le respect de l'environnement.

⇒ **La création de logements sociaux justifie-t-elle un tel projet alors même que les enjeux sanitaires et environnementaux ne sont pas mesurés et clairement définis ? Les études le permettant sont manquantes.**

Au vu des connaissances actuelles et face à nos inquiétudes, ce projet ne nous semble pas réalisable en l'état. Un nouveau projet doit être proposé en concertation avec l'ensemble des Fondettois.

Nous n'avons pas non plus eu accès aux discussions autour des perspectives que ce site pouvait accueillir :

⇒ **D'autres projets avaient-ils été envisagés ?**

Ce projet semble aujourd'hui **irréalisable** au vu de la pollution du site et des données apportées par ce dossier, il en va de la sécurité sanitaire de tous. La circulaire de février 2007 stipule: « *En fonction des renseignements obtenus, le bon sens doit prévaloir, sans qu'il y ait lieu de procéder à des analyses environnementales approfondies, et la construction de ces établissements doit être évitée sur de tels sites même dans le cas où des calculs démontreraient l'acceptabilité du projet* »

⇒ **La perte environnementale ne doit-elle pas être mesurée et compensée ?**

Conserver la Pérée en équipement de la ville pour les Fondettois pourrait être une ébauche. Elle doit garder son statut de patrimoine communal et pourrait par exemple servir à accueillir les habitants pour des événements. **La reconversion d'un bâtiment traditionnel en équipement culturel ou collectif aurait un sens et un intérêt général pour tous.**

La réalisation de pistes cyclables et de chemins piétonniers devrait être priorisée pour permettre la création de liaisons nouvelles, la continuation de liaisons existantes ou la desserte d'équipements collectif.

Cet avis est cosigné par :

Sophie Agier

Jérôme Radon

Pierre Martin

Clara Dupré

Michel Janin

François Derogis

Jennifer Gruszka

Antoine Eraud

France Chaillou

Florence Andrés

Franck Montoux

Dominique Martin

Nathalie Bachard

Nelly Dauchez

Sylvie Richard

Emmanuelle Hy

Jean-Marc welded

Patrick Nicolas

Edith Derogis

Pascal Pommier

Benjamin Agier

Philippine Cadoux

Elisabeth Mie

Mélanie Souchu

Francoise Hérout

Lara Maupay

Eve Chabru

Jean-Luc Baudrier

Alexandra Lorenzo

Marion Portat

Julien Laillon

ANNEXE: Avis de ROBIN DES BOIS

Association de protection de l'Homme et de l'environnement, membre du Conseil Supérieur de Prévention des Risques Technologiques (CSPRT)

Concernant le dossier de modification du PLU de la commune de Fondettes qui fait l'objet de l'enquête publique en cours, je vous prie de trouver ci-après les observations de l'association Robin des Bois, qui, entre autres sujets, est spécialisée dans la gestion des risques sanitaires et environnementaux des sites pollués.

Il n'est pas, à notre avis, admissible ni même envisageable que les parcelles 1415 et 1419 soient converties en l'état en zone habitable. La dépollution des parcelles concernées doit être préalable à la modification du PLU. Le retour d'expérience démontre que dans la plupart des cas de reconversion de friches industrielles en secteur résidentiel les pollutions sont sous-estimées de même que les risques sanitaires. Nous estimons que ce dossier souffre d'insuffisances majeures et rédhitoires et que cette friche industrielle est une pochette de mauvaises surprises.

En effet, le passé de ces parcelles tel qu'il est documenté par le dossier d'enquête publique est totalement insuffisant. Nous n'avons jamais vu dans des cas similaires un tel manque de données documentaires sur l'histoire d'un site péri-urbain pollué. A titre d'exemple, « *Le site de la Perrée est occupé depuis plusieurs siècles par une ferme...* » (Projet de la Perrée, p.10), « *Depuis de nombreuses années ce site accueillait les services techniques de la Ville...* » (Réponse à l'avis délibéré de la MRAE Centre-Val-de-Loire, p.6). L'activité agricole a induit des épandages et des stockages d'engrais et de pesticides. De même les activités de maintenance, de réparation et de stockage des services techniques ont été responsables de pollutions et de négligences diverses qui expliquent sans doute en partie les teneurs en hydrocarbures dessols et sous-sols.

Parmi les lacunes importantes sur le repérage et la quantification des polluants dans les sols et sous-sols, nous déplorons que les résidus de pesticides n'aient pas été recherchés et que les carottages n'aient pas dépassé la profondeur de 2m. Nous regrettons aussi que l'étude de pollution menée en 2016 n'ait pas été jointe à l'étude de 2019.

Ce dernier dossier souligne la présence de nombreux hydrocarbures dont certains sont cancérigènes comme le benzo(a)pyrène, de nombreux Eléments Traces Métalliques (ETM) tels que l'arsenic, le cadmium, le mercure et le plomb. Les concentrations sont, en vrac, qualifiées de « significatives », « d'anomalies », « importantes ». Des composés volatils sont détectés en « concentrations importantes » et « *la volatilisation de ces composés présente des risques sanitaires pour les occupants futurs... Des mesures devront être prises afin de couper ces voies de transferts si les sols restent en place.* »

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE), en date du 22 janvier 2021, préconise expressément une Etude Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS) sur les secteurs qui auront vocation à accueillir des logements. La réponse à cette recommandation majeure de la MRAE est évasive et dilatoire. La commune de Fondettes estime que « *le suivi concernant la dépollution des sols ne pourra toutefois être mené que dans le cadre des phases ultérieures du projet.* » (Déclaration de projet – Impacts

environnements, p.27). La commune de Fondettes ne prend manifestement pas toute la mesure des pollutions existantes et des risques juridiques auxquels elle s'expose. La réponse de Bouygues Immobilier est du même tonneau : « *une étude quantitative des risques sanitaires (EQRS) sera réalisée comme préconisé par la MRAE.* » mais selon l'opinion de Robin des Bois cette EQRS doit être réalisée préalablement au déclassement de la zone UEb en zone 2AU et à l'attribution du permis d'aménager.

Par ailleurs, nous estimons que l'option de construire du résidentiel à 50 m, pour ce qui concerne la distance minimale, de l'usine INVACARE mérite d'être examinée de très près. Le statut administratif d'INVACARE est trompeur. Bénéficiant des droits acquis (l'entreprise a été créée en 1924 par la société Poirier et a été rachetée en 1992 par INVACARE, Ohio Etats-Unis), l'usine est simplement soumise au régime déclaration. Nous estimons que ce statut doit être réactualisé. INVACARE devrait à notre avis être soumise au régime de l'autorisation avec une évaluation des risques pour les populations riveraines en cas d'incendie et l'établissement d'un Plan Particulier d'Intervention (PPI). Nous notons par exemple que le site d'INVACARE de Fondettes assure le montage des kits de motorisation des fauteuils roulants manuels, ce qui impose un stockage important de batteries au lithium, une substance instable et responsable d'explosions et d'incendies toxiques et que par ailleurs l'entreprise est sans doute amenée à stocker des quantités importantes de polymères et d'élastomères imprégnés de composés bromés retardateurs de feu.

En conséquence, l'association Robin des Bois, membre du Conseil Supérieur de Prévention des Risques Technologiques (CSPRT), est, en l'état des informations disponibles, entièrement opposée à la modification du Plan Local d'Urbanisme de Fondettes dans la perspective du projet immobilier porté par Bouygues.

Cordialement,

Jacky Bonnemains,
Directeur de Robin des Bois