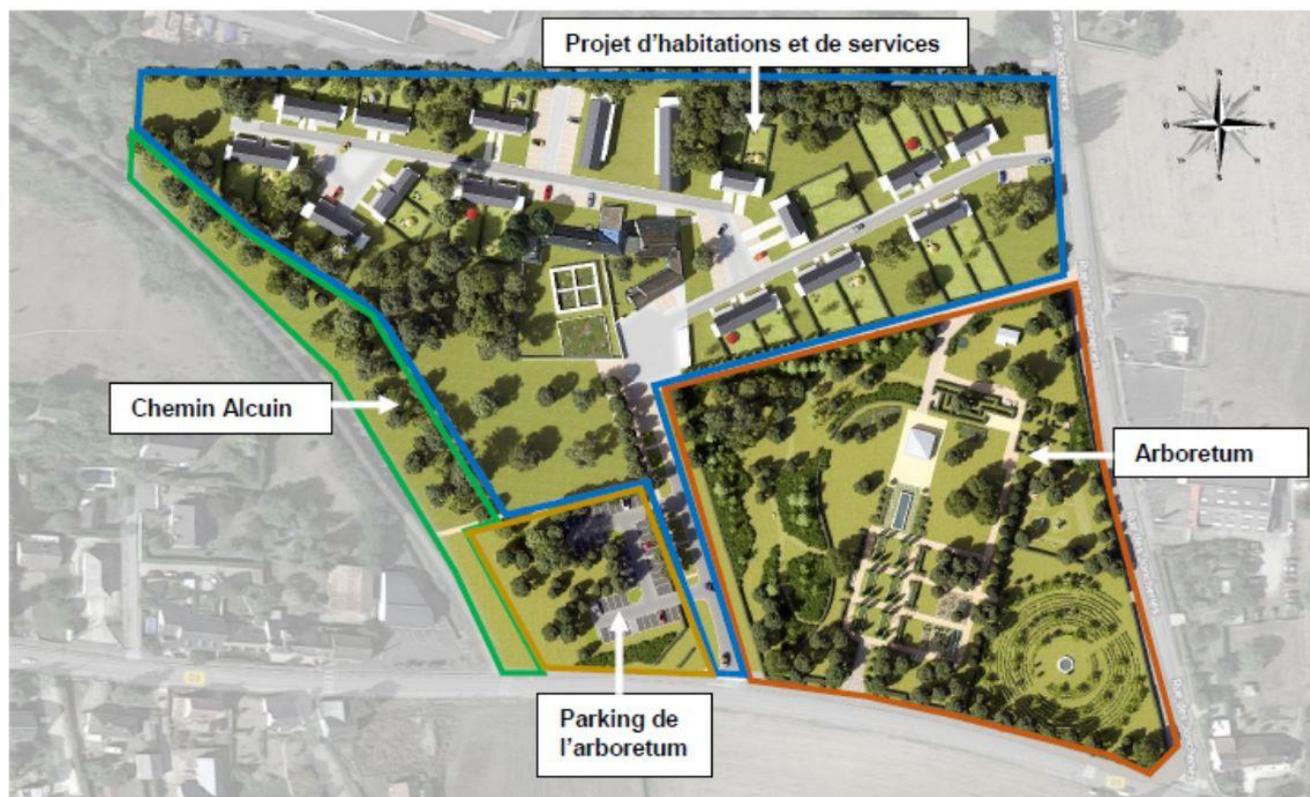


Département d'Indre et Loire

Tours métropole Val de Loire

Ville de Fondettes



Enquête publique unique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité d PLU n°1 de la commune de Fondettes

Références

- Code de l'urbanisme et notamment les articles L.300-6, L.122-15, L.122-16-1, L.123-14 et L.123-14-2 ;
- Code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-16 et R 123-1 à R.123-21.
- Décision n°E20000128/45 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 15 décembre 2020 désignant le commissaire-enquêteur,
- Arrêté n° 2021/8 du 18 janvier 2021 du Président de Tours Métropole Val de Loire prescrivant l'enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fondettes du 10 février au 12 mars 2021.

Sommaire

Partie 1. Rapport du Commissaire enquêteur

1. Généralités

1.1	Origine et contexte	2
1.2	Le Projet	3
1.2.1	Le site et son environnement	3
	Environnement du site et ses enjeux	3
	Contraintes, plans et programmes	5
1.2.2	Le projet d'aménagement du site de la Perrée	6
	Le projet global	6
	L'opération résidentielle	7
1.2.3	Incidences de la déclaration de projet	8
1.2.4	Effets notables de la déclaration de projet sur les sites Natura 2000	10
1.2.5	Suivi environnemental	10
1.2.6	Méthodes utilisées et difficultés rencontrées pour évaluer les effets du projet sur l'environnement	10
1.3	Intérêt général	10
1.4	La mise en compatibilité du PLU	10
1.5	Objet de l'enquête publique	11
1.6	Cadre juridique et réglementaire	11
1.7	Composition du dossier	11
1.7.1	Actes administratifs	11
1.7.2	Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU	12
	dossier de la déclaration de projet	12
	pièces mises à la disposition du public	12
1.7.3	Registres d'enquête	12
1.8	Analyse des pièces du dossier d'enquête	13
1.8.1	Dossier de projet valant mise en compatibilité du PLU	13
1.8.2	Procès-verbal de la réunion du 6 novembre 2020 des personnes publiques associées	16
1.8.3	Avis de l'Autorité environnementale MRAe	17

2. Organisation et déroulement de l'enquête

2.1	Organisation	18
2.1.1	Désignation	18
2.1.2	Modalités de l'enquête	18
2.1.3	Visite des lieux - information	18
2.1.4	Permanences et siège de l'enquête	18
2.2	Information du public	19
2.2.1	Mesures de publicité	19
2.2.2	Observations du commissaire enquêteur sur l'information du public	20
2.3	Déroulement de l'enquête	20
2.3.1	Ouverture et durée de l'enquête	20
2.3.2	Réception des observations	20
2.3.3	Participation du public	21
2.3.4	Climat de l'enquête	21
2.3.5	Clôture de l'enquête	21
2.3.6	PV des observations - Mémoire en réponse	21

3. Examen des observations du public

3.1	Relation comptable des observations	21
3.1.1	Tours Métropole	21
3.1.2	Fondettes	22
3.2	Analyse des observations du public	22

3.2.1	Intérêt général	23
3.2.2	Projet.....	34
3.2.3	contenu et forme	39
3.2.4	Divers.....	44

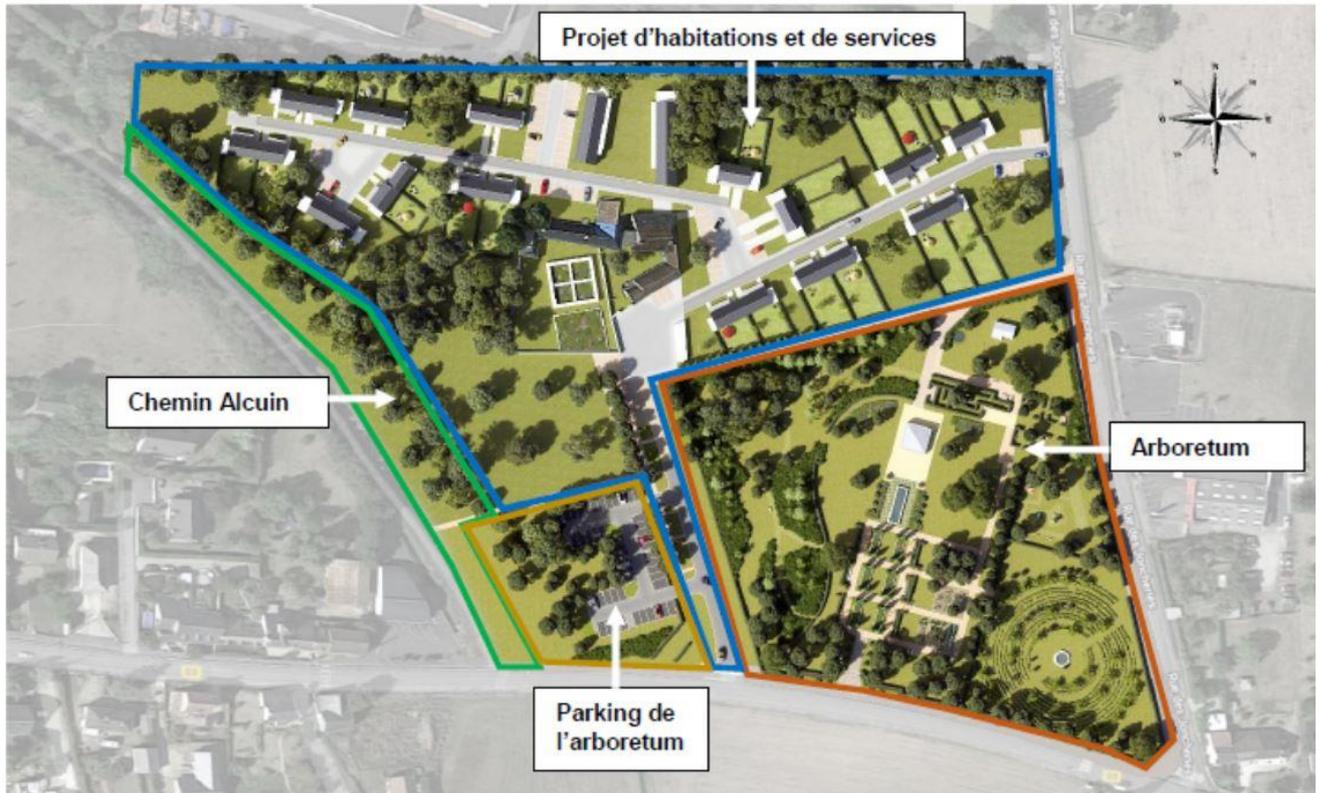
Partie 2. Conclusions et Avis motivé du Commissaire enquêteur

Annexes

Tableau récapitulatif des observations du public
Mémoire en réponse
Mesures de publicité

Glossaire

Département d'Indre et Loire
Tours métropole Val de Loire
Ville de Fondettes



**Enquête publique unique relative à la déclaration de projet
valant mise en compatibilité d PLU n°1 de la commune de
Fondettes**

Rapport du commissaire-enquêteur

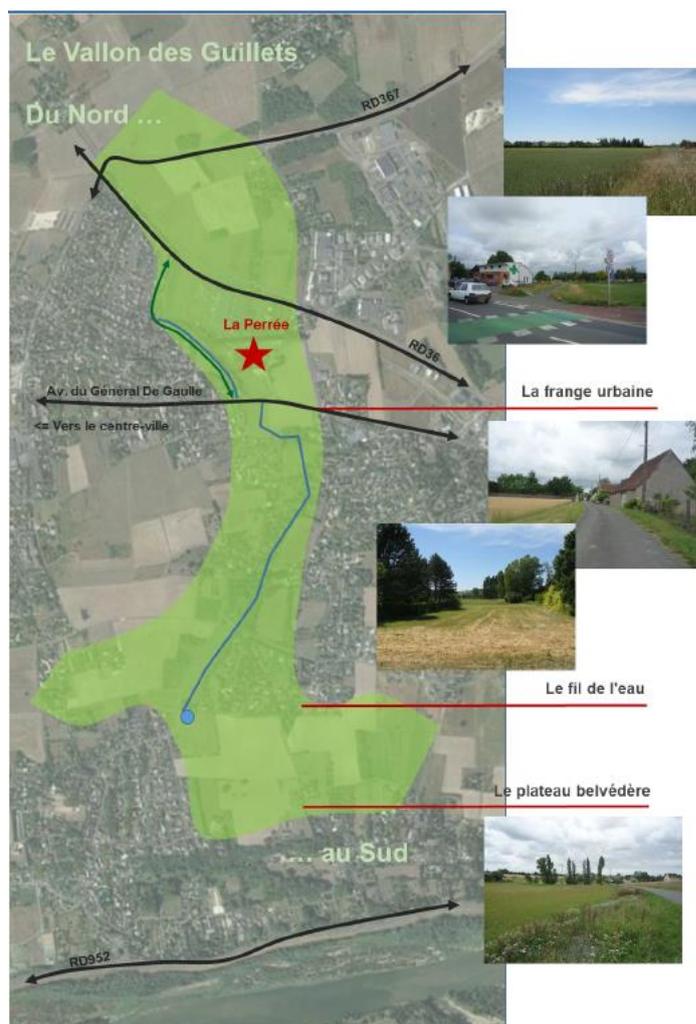
Références

- Code de l'urbanisme et notamment les articles L.300-6, L.122-15, L.122-16-1, L.123-14 et L.123-14-2 ;
- Code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-16 et R 123-1 à R.123-21.
- Décision n°E20000128/45 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 15 décembre 2020 désignant le commissaire-enquêteur,
- Arrêté n° 2021/8 du 18 janvier 2021 du Président de Tours Métropole Val de Loire prescrivant l'enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fondettes du 10 février au 12 mars 2021.

1. GENERALITES

1.1 – Origine et Contexte

Fondettes, dont le vaste territoire (4,5 km d'Est en Ouest et 2,5 km du Nord au Sud) au cadre de vie agréable s'est progressivement urbanisé, compte aujourd'hui plus de 10 000 habitants. Située au bord de la Loire, la commune fait partie de Tours Métropole Val de Loire et est considérée dans le SCoT comme un des pôles relais « devant permettre de structurer la couronne périurbaine et conforter des bassins de vie de proximité en polarisant le développement à venir ».



Le Vallon des Guillets est une coulée verte, identifiée dans le SCoT en tant que « corridor écologique » qui se trouve au coeur du territoire communal. Il traverse la commune de Fondettes du Nord au Sud, séparant ainsi les quartiers Est, pavillonnaires et zones d'activité, des quartiers rattachés au centre ville, à l'Ouest. Il abrite dans sa partie Nord, la ferme de la Perrée, ancienne exploitation agricole qui a accueilli le centre technique municipal jusqu'à son déménagement dans la zone d'activité de la Haute Limougière. En 2016, après le départ des services techniques municipaux, la ville a fait réaliser une étude patrimoniale de ce site. L'architecte des bâtiments de France en a synthétisé les préconisations selon lesquelles le bâti des XVI^e et XIX^e siècles, y compris les murs de clôture, doit être préservé et/ou restauré.

Fondettes est couverte par un PLU approuvé le 20 juin 2015 puis modifié en juin 2016 puis septembre 2017, dans lequel l'OAP des Guillets, prévoit en particulier de développer au Nord de l'avenue du Général de Gaulle, « le vallon des Guillets urbain », un lieu de travail, d'équipements et d'animation et au sud de l'avenue du Général de Gaulle, « le Vallon des Guillets paisible », un lieu de détente, de repos, de respiration. Il n'est ainsi pas prévu que des habitations l'occupent.

Il est aujourd'hui projeté, dans le cadre de la mise en valeur du Vallon des Guillets, entité spécifique au sein du territoire urbain de Fondettes l'aménagement du site de La Perrée au biais de trois opérations complémentaires :

- un arboretum et son parc de stationnement en bordure de l'avenue du Général de Gaulle,
- l'aménagement du chemin Alcuin et ses abords pour la continuité écologique
- une opération résidentielle autour de la réhabilitation des bâtiments de la ferme de La Perrée.

Pour que ce projet de construction d'habitations puisse être réalisé il est donc nécessaire de modifier le PADD, l'OAP et le règlement afin d'autoriser une création de logements aux caractéristiques cohérentes avec le projet d'ensemble du Vallon.

La loi du 1^{er} août 2003 a voulu permettre « *aux communes et aux établissements publics qui réalisent des opérations d'aménagement (...) de disposer d'une procédure simple de mise en conformité (...) des PLU lorsque ces documents n'avaient pas prévu l'opération en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que présente cette opération* ».

C'est ainsi que par courrier du 8 août 2019 la Ville de Fondettes a sollicité l'engagement d'une procédure de déclaration de projet par Tours Métropole Val de Loire Le 23 septembre 2019 le Conseil Métropolitain a été informé de la prescription par Tour Métropole Val de Loire de la procédure de la déclaration de projet de La Perrée valant mise en conformité du PLU de Fondettes. Du fait des sites Natura 2000 de la Loire, cette déclaration de projet doit en outre faire l'objet d'une évaluation environnementale.

1.2 –Le projet

1.2.1 – Le site et son environnement

- **1.2.1.1 - Le site**

Le site de La Perrée est situé dans le Vallon des Guillets. Son traitement en tant que coulée verte par les différents documents d'urbanisme en a fait le support d'un corridor écologique identifié par le SCoT de l'agglomération tourangelle.

les enjeux du site

Trois enjeux principaux ont été identifiés.

- *un enjeu urbain de structuration de ville*

Le vallon qui traverse la ville du Nord au Sud constitue une identité « campagnarde » particulière et structurante, en étant en particulier amené à avoir un rôle de lien entre les quartiers Est, pavillonnaires et zones d'activité et les quartiers Ouest formant le centre ville.

- *un enjeu écologique de confortement d'un corridor écologique*

La continuité écologique du vallon est assez claire dans sa partie Sud. Cependant, au Nord de l'avenue du Général de Gaulle, il traverse un milieu urbain et comporte un milieu relativement pauvre et pollué au niveau du site de La Perrée qui hébergeait les services techniques municipaux.

- *un enjeu patrimonial, un espace patrimonial à réhabiliter*

La ferme de la Perrée, ancienne (XVI^e et XIX^e) est un témoin du passé rural de Fondettes qu'il s'agit de pérenniser et mettre en valeur.

- **1.2.1.2 – Environnement du site et ses enjeux**

le cadre du site

Le diagnostic mené dans le cadre de l'évaluation environnementale indique qu'en ce qui concerne le climat (avec la préoccupation générale du réchauffement climatique), la topographie (qu'il convient de respecter notamment en ce qui concerne la gestion des eaux de pluies), la géologie, l'hydrologie (avec l'absence de périmètre de protection de captage d'alimentation en eau potable), l'hydrographie et du fait de l'absence de zones humides, les enjeux du site ne sont pas significatifs et, hormis pour le climat, du fait de la poursuite du réchauffement climatique, sont identifiés comme faibles ou moyen pour ce qui est de la qualité des eaux de ruissellement.

Du point de vue *biologique*, on note la présence de deux sites Natura 2000 à 2 km du site, l'absence d'espace identifié pour sa richesse environnementale, des potentialités d'accueil pour la faune limitées et la présence d'espèces animales sans véritable intérêt. Les enjeux sont ainsi faibles ou moyen (biodiversité). En

revanche, le vallon étant identifié comme corridor écologique, les enjeux sont très forts en termes de continuité écologique qu'il convient de préserver.

l'espace urbain

Dans ce domaine les enjeux sont très forts. En effet :

La ferme, comme le vallon constituent un repère dans la ville aussi bien en termes de patrimoine (ferme) que de « parc » inséré dans le tissu urbain qu'il convient de préserver.

De plus dans un contexte de consommation foncière majoritairement en renouvellement, la détérioration du site de la ferme de la Perrée et la réduction de la surface agricole jusque là exploitée par le lycée agricole du fait de la mise en place d'un arboretum conduisent, pour éviter une plus grande détérioration, à s'attacher à la restauration du site pour de nouveaux usages.

Enfin, la situation du site dans la zone tampon du périmètre classé au titre du patrimoine mondial de l'UNESCO demande à prendre en compte le risque d'enfrichement et de fermeture du paysage.

cadre de vie et sécurité des habitants

La présence de polluants identifiés sur le site et de la société Invacare à proximité constituent des enjeux très forts qu'il s'agisse de la qualité du sol et sa capacité à recevoir des bâtiments, de la santé des futurs occupants ou de la qualité des eaux de ruissellement.

En effet, l'étude réalisée début 2019 par ECR environnement indique que si certains sols devaient être excavés, ils devraient être envoyés, selon la concentration des polluants qu'elles contiennent en décharges ISDI (décharge de classe 3) qui réceptionnent les déchets inertes en vue de les éliminer par enfouissement ou comblement, en décharges ISDND (décharges de classe 2) pour les déchets « non dangereux », ce qui concerne les terres de 6 sondages, ou décharges ISDD (décharges de classe 1) pour les déchets dangereux ce qui concerne la terre de un sondage.

En revanche, si, du fait de la présence d'argile, l'enjeu pour la sécurité des habitants et des biens est considéré comme moyen, il est faible en ce qui concerne le risque sismique, les éboulements ou cavités, la qualité de l'air (globalement bonne), les nuisances sonores (non significatives), les risques d'inondation ou de remontée de nappes et les risques technologiques.

cycle de l'eau

La capacité de production d'une eau potable de bonne qualité étant suffisante pour alimenter de nouvelles constructions, l'enjeu est faible, même si, plus généralement, il reste nécessaire d'économiser la ressource.

L'enjeu est faible également en ce qui concerne l'assainissement des eaux usées de capacité suffisante.

Il est en revanche considéré comme moyen pour ce qui est de la gestion des eaux pluviales, par ailleurs réglementée par un schéma directeur.

potentiel énergétique

La place qui doit être réservée aux énergies renouvelables est un enjeu moyen pour ce site, exclu de l'éolien et à potentiel solaire modéré mais éligible à la géothermie de minime importance.

ordures ménagères

Compétence de Tours Métropole, leur gestion ne représente pas d'enjeu particulier.

parc de logements et population

Fondettes est une commune urbaine (environ 10500 habitants en 2015) habitée par une population aisée aux caractéristiques péri-urbaine (population familiale et vieillissante avec une sous représentation des jeunes adultes), dont la croissance démographique ralentit.

Le parc de logements est essentiellement constitué de logements individuels (87%) avec toutefois l'apparition de logements collectifs construits entre 2008 et 2016. Bien que la part de logements locatifs sociaux augmente, elle reste très en-deçà des obligations de la commune au regard de la loi SRU et du PLH. L'enjeu en ce qui concerne la diversification de l'offre de logements est donc fort.

activité économique

Fondettes est une commune majoritairement résidentielle. Les commerces, transports et services divers représentent la majeure partie de l'activité économique mais le secteur industriel, en particulier Invacare,

située à proximité du site du projet, représente 15% des emplois. Pour autant, l'enjeu du projet au regard du développement économique est faible.

L'activité agricole importante puisqu'elle couvre presque le tiers du territoire communal est soumise à la pression urbaine. Une partie du site du projet dont la surface va diminuer avec l'implantation de l'arboretum est mise en valeur par le lycée agricole. De ce fait, l'enjeu est moyen eu égard aux besoins fonciers de ce dernier.

services et déplacements

Proche des commerces du centre ville, le projet ne présente pas d'enjeu commercial.

Cependant, il propose certaines fonctions collectives et d'animation (enjeu moyen) et son ouverture sur la ville ainsi que sa participation à la diversification des cheminements (voies douces) représentent un enjeu fort.

• **1.2.1.3 - Contraintes, plans et programmes**

le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'agglomération de Tours

Les documents d'urbanisme de Fondettes doivent être compatibles avec les prescriptions du SCoT.

Le Document d'Objectif et d'Orientation (DOO) du SCoT repose sur 5 axes majeurs :

- La nature : une valeur capitale.
- Faire la ville autrement
- Atténuer le changement climatique et la vulnérabilité du territoire
- Changer les pratiques de mobilité
- Une métropole active pour développer l'emploi et produire des richesses

Par ailleurs, Fondettes fait partie des communes que le SCoT considère comme pôle relais et devant à ce titre permettre de structurer la couronne péri-urbaine et conforter des bassins de vie de proximité en polarisant le développement à venir.

Le SCoT a également élaboré une trame verte et bleue identifiant un corridor écologique reliant les boisements du Nord à la vallée de la Loire au Sud et comportant deux points de conflits (traversées des RD3 et RD36) situé au droit du site de la Perrée.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Centre Val de Loire

Le SRADDET de la Région Centre Val de Loire a été approuvé par le préfet de région le 4 février 2020.

Ce document de référence pour l'aménagement du territoire régional fixe les orientations en matière d'équilibre du territoire, de transports, de climat, de biodiversité ou de déchets.

Ainsi les SCoT (Schémas de Cohérence Territoriale), PLU (Plans Locaux d'Urbanisme), CPNR (Charte de Parcs Naturels Régionaux), PDU (Plans de Déplacements Urbains), PCAET (Plans Climat Air Énergie Territoriaux) ainsi que les acteurs du secteur du déchet doivent prendre en compte et être compatibles avec le SRADDET.

Le SRADDET comprend

- un rapport constitué du diagnostic du territoire, des orientations stratégiques et des objectifs à moyen et long terme (2030 et 2050). Il est pris en compte par les documents locaux.
- un fascicule comportant les règles générales et les recommandations permettant sa mise en œuvre. Les documents locaux doivent être compatibles avec les règles générales.

Le SRADDET de la région centre Val de Loire s'appuie sur 4 orientations stratégiques pour une « région accueillante, rayonnante et responsable » :

- Des femmes et des hommes acteurs du changement, des villes et de campagnes en mouvement permanent pour une démocratie renouvelée ;
- Affirmer l'unité et le rayonnement de la région Centre Val de Loire par la synergie de tous ses territoires et la qualité de vie qui la caractérise ;
- Booster la vitalité de l'économie régionale en mettant nos atouts au service d'une attractivité renforcée ;
- Intégrer l'urgence climatique et environnementale et atteindre l'excellence eco-responsable.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Fondettes se trouve dans le bassin Loire-Bretagne dont le SDAGE constitue un programme de reconquête de la qualité de l'eau.

Le document d'urbanisme doit être compatible avec les orientations fondamentales et avec les objectifs de qualité et de quantité qui y sont définis.

En particulier, le SDAGE demande, à défaut d'étude spécifique ou de doctrine locale, de gérer les eaux pluviales à hauteur de 3L/s/ha pour une pluie décennale et préconise l'infiltration des eaux pluviales.

Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)

Il a été arrêté par le préfet coordonnateur de bassin le 22 novembre 2015. Ce plan vise à mieux assurer la sécurité des populations, à réduire les dommages individuels et les coûts collectifs et à permettre le redémarrage des territoires après une inondation.

La commune de Fondettes est considérée comme territoire à risque d'inondation (TRI). Ses documents de planification urbaine doivent être compatibles avec les dispositions du PGRI.

Plan des risques naturels prévisibles d'inondation du Val de Tours- Val de Luynes (PPRi)

Le Sud du territoire de Fondettes est concerné par le PPRi Val de Tours-Val de Luynes approuvé le 18 juillet 2016 qui a trait au risque de crue de la Loire et du Cher et détermine les dispositions réglementaires applicables.

le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), la trame verte et bleue

Le SRCE est la cartographie régionale de la trame verte et bleue.

Le schéma régional de cohérence écologique a été prescrit par arrêté préfectoral du 16 janvier 2015 et doit être pris en compte dans le Plan Local d'Urbanisme. En outre, le PLU doit être compatible avec la trame verte et bleue définie dans le SCoT.

A l'échelle de Fondettes, l'essentiel des continuités écologiques se concentre au niveau des vallées de la Loire (au Sud) et de la Choisille (à l'Est)).

Le programme local de l'habitat (PLH)

Le PLH n°3, adopté le 22 juin 2017 pour la période 2018-2023, au-delà de la satisfaction des besoins d'un point de vue quantitatif, s'attache encore davantage que les précédents à la qualité des logements et du cadre de vie et préconise la mobilisation du parc existant. La résorption de la vacance, la lutte contre l'habitat indigne, l'amélioration des logements comptent parmi ses priorités.

Plus particulièrement, il prévoit pour Fondettes, la production d'au moins 30% de la construction de logements neufs en locatifs sociaux.

Le périmètre du Val de Loire, patrimoine mondial de l'UNESCO – La VUE (Valeur Universelle Exceptionnelle du territoire).

Le coteau et la Varenne de Fondettes font partie du périmètre du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO le 30 novembre 2000.

Dans ce cadre, les collectivités doivent mettre en œuvre un plan de gestion dont l'enjeu est la préservation et la valorisation des éléments naturels, bâtis et parfois immatériels qui constituent la richesse patrimoniale du site. Pour ce faire, des moyens d'identification de ce paysage culturel vivant permettant de caractériser les éléments constitutifs de la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) ont été mis en place ainsi qu'un plan de gestion, de conservation et de mise en valeur du site.

1.2.2 – Le projet d'aménagement du site de la Perrée

• 1.2.2.1 – Le projet global

Le projet d'aménagement du site de la Perrée comporte trois volets qui se complètent les uns les autres pour former un tout :

- un arboretum et son parc de stationnement
- l'aménagement du chemin Alcuin et de ses abords

- la réhabilitation de la ferme de la Perrée au sein d'une opération résidentielle.

C'est ce 3^{ème} volet qui fait l'objet de cette procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Cependant, il s'inscrit dans un ensemble.

Arboretum

Il s'agira d'un parc clos de 18 250 m² ouvert au public situé à l'Est de la voie d'accès au site sur la zone naturelle cultivée par le lycée agricole.

Destiné à offrir aux habitants un espace où observer la nature : flore, faune et en particulier oiseaux (la Ligue de Protection des Oiseaux accompagne le porteur de projet), il comprendra une importante palette végétale ainsi qu'un bâtiment permettant d'accueillir le public dans le cadre de manifestations de sensibilisation à l'environnement et à la biodiversité.

Un parking dédié densément planté, offrant une cinquantaine de places de stationnement en facilitera la visite.

Cet espace urbain très arboré permettra en outre, grâce à l'implantation de nombreuses espèces végétales de lutter contre la pollution et le réchauffement climatique.

Chemin Alcuin

L'objet de cet aménagement est de permettre le déplacement de la faune, de favoriser le développement de la flore locale tout en assurant des liaisons avec la future résidence et le parking de l'arboretum.

Il a été choisi que cette coulée de 25 m de large et 210 m de long garde un aspect champêtre, avec un chemin naturel, tout en restant esthétique et d'un entretien simple.

• **1.2.2.2 – L'opération résidentielle**

C'est ce volet qui fait l'objet de la présente procédure.

Il consiste en une opération résidentielle autour de la ferme de la Perrée réhabilitée.

le programme

Il prévoit une cinquantaine de logements avec la construction de 28 maisons individuelles de 85 à 105 m² accolées par 2 entités avec des jardins privés allant jusqu'à 700 m², la construction de 20 logements intermédiaires allant du type 2 au type 5 répartis en 2 bâtiments et l'aménagement de 2 à 6 logements dans la ferme de la Perrée.

Sur les 48 logements en construction neuve, 10 logements de l'habitat intermédiaire et 10 maisons correspondront à des logements sociaux, ce qui représente 20 logements et 42% des constructions neuves.

Le corps de ferme réhabilité comprendra également une micro crèche de 10 berceaux accessibles à tous, une piscine et une salle commune réservées aux résidents.

aménagement du site

En cohérence avec l'histoire du site, il est prévu d'organiser la résidence en hameaux, l'un à l'Est, l'autre à l'Ouest autour de placettes.

Elle sera desservie par la voie existante et sécurisée. Les voies intérieures seront partagées et à vitesse réduite (30 km/h).

Une soixantaine de places de parking extérieures seront réparties sur l'ensemble du site. Une vingtaine resteront libres et non attribuées, les quarante autres iront aux logements collectifs, les maisons individuelles disposant chacune d'un garage et d'une place devant la maison.

Les constructions résidentielles feront écho à l'architecture de la ferme de la Perrée autour de laquelle elles s'articulent : simples volumes de longères basses, sans ornement, avec des toits en ardoises naturelles et respectant les implantations et orientations des constructions anciennes.

L'habitat individuel reprendra les proportions volumétriques de la ferme pour en devenir une succession de dépendances.

L'habitat collectif se trouvera au centre du terrain. Il obéira aux mêmes principes généraux et sera caractérisé par un bâti étroit et bas (R+1), une organisation plus concentrée de l'habitat et un large espace végétal.

En lien avec la coulée verte et l'arboretum, la résidence comportera plus de 8 000 m² d'espaces verts. Des percées visuelles sans bâti et clôture seront mises en place pour structurer les différentes zones du hameau et renforcer l'esprit de corridor écologique. Les haies variées destinées à privatiser les espaces ainsi que les espaces arborés seront également susceptibles d'attirer oiseaux, nidification et insectes pollinisateurs. Les voiries seront de dimensions limitées et favoriseront les déplacements doux tandis que les stationnements reprendront la thématique des places de village.

Le site du projet sera clôturé et les 2 axes seront fermés par un portail. Il s'agira d'une clôture « perméable » n'empêchant pas le déplacement de la petite faune.

réhabilitation de la ferme de la Perrée

Le corps de ferme principal constitue l'élément central du projet. Il sera conservé et mis en valeur, les éléments annexes de la ferme, sans caractère architectural n'étant pas conservés.

Il est prévu de

- Réhabiliter le logis Ouest du XIX^{ème} siècle en logements. Cela nécessite l'aménagement des combles, les volumes extérieurs restant inchangés.
- réaliser des logements en gardant les volumes intérieurs du bâti existant de la grange du XVI^{ème} siècle qui est la partie la plus ancienne de la ferme
- installer une micro-crèche, un espace piscine et une salle commune dans le logis fermier, à l'Est.

Le mur de clôture situé à l'entrée du site sera partiellement reconstruit à l'identique.

prise en compte de la pollution

Les études de pollution menées en 2016 et 2019 ont mis en évidence la présence dans le sol de polluants liés à l'occupation antérieure du site. Le passage de ce site de zone industrielle à zone à usage d'habitations implique des contraintes plus fortes.

L'étude réalisée début 2019 par ECR environnement préconise un certain nombre de mesures dont il va être tenu compte. En particulier, pour éviter de polluer les terres saines par des terres polluées, il est prévu de placer le plus de volume confiné sous la voirie, les places, les stationnements et les fondations tandis que les jardins seront positionnés de telle sorte d'éviter au maximum les zones de pollution.

Lorsque cela sera nécessaire, la pollution sera confinée par la réalisation d'un enrobé ou d'une dalle de béton lorsqu'elle se trouve sous la voirie, par un apport de 30 cm au minimum de terre végétale saine lorsqu'elle se trouve sous une zone végétale, avec une attention particulière pour la zone potager au fond de chaque parcelle des maisons d'habitation sur laquelle l'apport sera de 1 m de terre saine. Cette zone sera identifiée lors de la vente des lots et les éventuelles réserves concernant l'utilisation des sols en dehors de celle-ci seront indiquées.

En phase de construction, la terre issue de l'excavation des sols sera envoyée aux décharges adaptées.

1.2.3 – Incidences de la déclaration de projet

Sur le milieu physique

Dans l'ensemble les incidences du projet de la Perrée sur le milieu physique sont faibles.

- La circulation automobile qu'il engendrera nécessairement n'aura, du fait de la configuration du site, que peu d'impact sur la *qualité de l'air*. D'autant que la mise en place d'une voie douce et le développement d'espaces paysagers permettront de l'atténuer.
- Du fait de l'urbanisation du site et de l'imperméabilisation des surfaces bâties, voiries et parkings, le ruissellement des *eaux* sera plus importante. Cependant la totalité des eaux pluviales sera collectée et acheminée vers un bassin de rétention avec un raccordement à débit de fuite régulé au réseau d'eaux pluviales. Par ailleurs, le projet fera l'objet d'un dossier au titre de la loi sur l'eau qui précisera les différentes mesures mises en œuvre pour la gestion des eaux pluviales et devra obéir au règlement de la zone 2AU concernant les modalités d'assainissement des eaux pluviales et usées.
- Ces différentes mesures permettront en outre que le projet n'ait pas d'incidence significative sur la qualité des eaux souterraines.

Sur le cadre biologique

La mise en place d'aménagements urbains et de jardins aura pour conséquence de modifier les espèces végétales en place. Toutefois, on note que le site n'en compte aucune qui soit protégée ou présentant un enjeu patrimonial. Par ailleurs, du fait de la localisation du site entre des zones incluant des bâtis qui réduisent d'ores et déjà les espaces vitaux et la fréquentation des espèces faunistiques de ce secteur ainsi que la réalisation d'un parc résidentiel avec la conservation d'une partie des arbres en place, l'incidence du projet sur la faune constituée d'espèces peu sensibles au dérangement et commensales de l'homme, sera faible.

Les mesures mises en place consistant en 8000 m² d'espaces verts diversifiés et une clôture perméable permettant à la petite faune de se déplacer dans la continuité de la coulée verte et du corridor écologique sont de nature à garantir l'intégration du projet dans son environnement et le maintien des conditions de conservation de sa biodiversité.

Sur l'agriculture et la consommation foncière

La part des terres agricoles, exploitées en monoculture par le Lycée agricole représente 0,5 ha, soit moins de 1% de la superficie totale des terres agricoles de la commune. Il s'agit donc d'une consommation très faible de terres agricoles.

Pollutions, nuisances et risques

- Les études menées sur le site ont mis en évidence ses *pollutions* et émis des préconisations et recommandations pour leur gestion. Il s'agit notamment de limiter le mouvement de terre polluée, de confiner la pollution soit par un enrobé ou une dalle de béton ou par un apport de 30 cm de terre saine ainsi que, en cas d'excavation, de l'envoi des terres polluées dans des sites adaptés à leur degré de pollution. Un bureau d'études spécialisé accompagnera le porteur de projet pour assurer le suivi de la requalification du site à usage de logement.
- *Les risques naturels* du site sont, comme pour l'ensemble du territoire communal, celui du retrait/gonflement des argiles.

Réseaux et déchets

- *Le besoin en eau* des nouveaux logements du projet, négligeable au regard des capacités de réserve des captages communaux, n'aura pas d'impact négatif sur les capacités de la production de la commune. Le règlement de la zone prévoit par ailleurs le raccordement au réseau public d'eau potable qui, de fait, passe à proximité.
- *L'assainissement des eaux usées* sera assuré par la station de la Grange David, exploitée à 70% de sa capacité ; le projet n'aura donc pas d'incidence particulière à ce titre.
- *La collecte des déchets* assurée par Tours Métropole sera adaptée aux nouveaux besoins et possible grâce à des voiries adaptées.

Santé humaine

Les principales incidences sur la santé humaine du projet sont celles liées à la pollution du site dont il va être tenu compte.

Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE)

Le terrain du projet se situe dans la zone tampon de la VUE. Pour ce qui est de la consommation d'espace, le projet aura un impact positif en ce qu'il favorise la réhabilitation d'une friche. Le risque de banalisation du lieu du fait d'une opération résidentielle sera évité grâce à l'importance des espaces verts et plantations et au maintien de l'allée d'arbres menant de l'avenue du général de Gaulle au site de la Perrée.

Fonctions urbaines

L'opération qui comprend 40% de logements sociaux participera à la réalisation du PLH.

Déplacements

Le nombre de places de parking prévu sur le site permettra d'éviter tout impact sur le stationnement sur l'espace public. De plus, il sera accessible et traversant du fait de l'aménagement d'un cheminement de circulations douces est-ouest à sa périphérie.

1.2.4 – Effets notables de la déclaration de projet sur les sites Natura 2000

Impacts directs

Les sites Natura 2000 recensés se situant à 2km au sud du lieu du projet et le site de la Perrée ne recelant pas d'habitats d'intérêt communautaire et n'accueillant pas d'espèces d'intérêt communautaire, aucun impact direct n'est à prévoir.

Impacts indirects

Les impacts indirects du projet qu'il s'agisse de la dégradation d'habitats ou d'habitats d'espèces, de milieux susceptibles d'être fréquentés par des espèces d'intérêt communautaire, de dérangement d'espèces ou de fragmentation et réduction de territoires apparaissent non significatifs du fait de la localisation et de la superficie restreinte du projet.

Ainsi le projet ne remet pas en cause l'état ni les objectifs de conservation des sites Natura 2000 concernés.

1.2.5 – Suivi environnemental

Du fait de l'absence d'incidences significatives, notamment vis-à-vis des sites Natura 2000 la mise en œuvre d'un suivi via la définition d'indicateurs environnementaux n'est pas nécessaire.

En revanche, la pollution localisées dans les sols devra faire l'objet d'un suivi lorsque le plan de gestion et la dépollution du site seront réalisés.

1.2.6 – Méthodes utilisées et difficultés rencontrées pour évaluer les effets de la déclaration de projet sur l'environnement

Il s'est agi, pour chacun des termes de l'environnement, de définir des critères permettant l'appréciation progressive et objective des incidences de ce projet sur l'environnement.

La description de la faune et la flore est issue de données bibliographiques et de prospections de terrain réalisées en avril et mai 2019. L'analyse des différents impacts repose sur l'expérience des chargés d'études.

1.3 – L'intérêt général

L'intérêt général du projet est justifié par le fait que ce projet permette :

- *Le maintien, voire l'enrichissement de la trame verte du corridor écologique du Vallon des Guillets* en régénérant la diversité naturelle du site et par la mise en place d'une clôture perméable qui ne rompt pas la continuité écologique
- *La réhabilitation d'un élément du patrimoine communal* protégé par le Plan Local d'urbanisme
- *La mise en œuvre du PLH* avec la réalisation de plus de 40% de logements sociaux dans le programme ce qui participe à rattraper le déficit en logements sociaux de la commune.

1.4 – La mise en compatibilité du PLU

Mise en compatibilité du PADD

Le PADD prévoit pour le Vallon des Guillets a un rôle de corridor écologique et de repère dans la ville et pour le site de la Perrée d'être le témoin de l'habitat traditionnel et éventuellement un lieu de rencontre.

Pour que ce lieu puisse abriter une opération résidentielle, il convient de compléter le PADD avec l'orientation :

« Faire des projets d'aménagement et de construction dans le Vallon des Guillets, des opportunités de renforcement et/ou de mise en valeur de cet élément structurant de la trame verte et bleue du territoire communal. »

Mise en compatibilité de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Vallon des Guillets

Pour prendre en compte la construction de logements dans ce secteur, l'OAP est complétée par :
« développer, au Nord de l'avenue du Général de Gaulle, le Vallon des Guillets « urbain », un lieu de travail, d'équipements, d'animation, d'habitat » et précisé que le centre technique municipal n'occupe plus la ferme.

Mise en compatibilité du règlement

En conséquence, les plans de zonage 4.2 et 4.4 seront modifiés pour voir apparaître des zones 2 AU délimitant une zone à urbaniser dans le cadre d'une opération d'ensemble et 2AUa permettant de délimiter la hauteur des bâtiments intermédiaires.

Le règlement écrit de la zone UE restera quant à lui inchangé mais actera le fait que le centre technique municipal ne se trouve plus à la Perrée.

1.5 – Objet de l'enquête publique

La présente enquête publique porte sur l'intérêt général du projet et la modification du PLU de la Ville de Fondettes.

Elle a pour objet de porter cette déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de la ville de Fondettes à la connaissance du public et de recueillir ses observations et propositions qui seront prises en compte par l'autorité décisionnaire.

1.6 – Cadre juridique et réglementaire

- Code de l'urbanisme et notamment les articles L.300-6, L.122-15, L.122-16-1, L.123-14 et L.123-14-2 ;
- Code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-16 et R 123-1 à R.123-21.

L'ouverture de cette enquête publique fait suite à :

- Courrier du 8 août 2019 par lequel la commune de Fondettes a sollicité le Président de Tours Métropole Val de Loire pour engager une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU,
- Engagement de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Fondettes par le président de Tours Métropole Val de Loire qui en a informé le Conseil Métropolitain en date du 23 septembre 2019,
- Décision n°E20000128/45 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 15 décembre 2020 désignant le commissaire-enquêteur,
- Arrêté n° 2021/8 du 18 janvier 2021 du Président de Tours Métropole Val de Loire prescrivant l'enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fondettes du 10 février au 12 mars 2021.

1.7 – Composition du dossier.

1.7.1 – Actes administratifs

- Courrier du 8 août 2019 par lequel la commune de Fondettes a sollicité le Président de Tours Métropole Val de Loire pour engager une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU,
- Compte rendu de la séance du conseil métropolitain du 23 septembre 2019 l'informant de l'engagement de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Fondettes,

- Arrêté n° 2021/8 du 18 janvier 2021 du Président de Tours Métropole Val de Loire prescrivant l'enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fondettes du 10 février au 12 mars 2021,
- Extrait NR du 26 janvier 2021, « avis d'enquête publique »
- Extrait NR Dimanche du 24 janvier 2021, « avis d'enquête publique »
- En cours d'enquête, les extraits Nouvelle République du 17 février 2021 et NR Dimanche du 14 février 2021 « avis d'enquête publique » ont été joints au dossier.

1.7.2 – Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

• 1.7.2.1 – Le dossier de la déclaration de projet

Le dossier soumis à l'enquête publique a été réalisé par l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours, **atu**.

Il comportait les éléments suivants :

- 1. Rapport de présentation
 - 1.1. Synthèse de l'état initial des lieux et explication des orientations de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU (92 pages)
 - 1.2. Impacts de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU sur l'environnement (30 pages) :
 - 1.3. Annexe : État initial de l'environnement et diagnostic (106 pages) et annexes
 - 1.4. Résumé non technique (45 pages)
- 2. Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) (16 p.)
- 3. Règlement
 - Règlement (191 p)
 - Extrait du plan de zonage -extrait règlement graphique sud
- 4. Orientations d'aménagement et de programmation (29 pages)

• 1.7.2.2 – les pièces suivantes étaient également mises à la disposition du public :

Avis des services extérieurs :

- Procès verbal de la réunion du 6 novembre 2020 « réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées portant sur la déclaration de projet de la Perrée, valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Fondettes,
- Avis délibéré n°2021-3053 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Fondettes,
- Réponse de la ville de Fondettes en date du 8 février 2021 à l'avis délibéré n°2021-3053 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) Centre Val de Loire sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Fondettes.
- Réponse de Bouygues immobilier en date du 4 février 2021 à l'avis de la MRAe.

1.7.3 – Registres d'enquête.

Outre celui mis à la disposition du public à la mairie de Fondettes, un registre d'enquête était également ouvert et disponible pour recevoir les observations du public dans les locaux de Tours Métropole aux jours et heures d'ouverture au public et pendant toute la durée de l'enquête.

1.8 – Analyse des pièces du dossier d'enquête

1.8.1 dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

Ce dossier a été élaboré par l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours, atu.

Ainsi que prescrit par l'article L.300-6 et précisé par les articles R.104-8 à 14, du fait de la présence de sites Natura 2000 de la Loire, la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale et est conforme à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme et à l'article R.123-8 du code de l'environnement définissant la composition du dossier d'enquête publique.

Rapport de présentation

Le rapport de présentation est articulé en différent tomes ou fascicules abordant les thèmes suivants :

- 1.1. Synthèse de l'état initial des lieux et explication des orientations de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU (52 pages)
 - Synthèse de l'état des lieux
 - Présentation du site de projet de son contexte
 - Le Vallon des Guillets, un territoire à enjeux
 - Synthèse de l'état initial de l'environnement et des enjeux du site de projet
 - Synthèse du diagnostic et des enjeux du site de projet
 - Présentation du projet et de son contexte
 - Le projet global
 - L'opération résidentielle
 - Le programme
 - L'organisation spatiale et le parti architectural
 - La réhabilitation de la ferme de la Perrée
 - La prise en compte de la pollution du site
 - Les motifs et considérations qui justifient l'intérêt général
 - Articulation avec les autres plans et programmes
 - Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'agglomération tourangelle
 - Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADETT) de la région Centre-Val de Loire
 - Schéma Directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)
 - Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)
 - Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI)
 - Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI)
 - Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)
 - Présentation de la mise en compatibilité du PLU
 - Mise en compatibilité du PADD
 - Mise en compatibilité de l'OAP du Vallon des Guillets
 - Mise en compatibilité du règlement
 - Mise en compatibilité des plans de zonage
 - Mise en compatibilité du règlement écrit de la zone UE
 - La zone 2AU
 - Le tableau des superficies des zones
- 1.2. Impact de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU sur l'environnement (30 pages) :
 - Analyse des incidences de la déclaration de projet sur l'environnement et les mesures envisagées pour assurer sa préservation et sa mise en valeur
 - Incidences sur le milieu physique
 - Climat et qualité de l'air
 - Topographie
 - Hydrologie
 - Hydrogéologie
 - Incidences sur le cadre biologique
 - Incidences sur l'agriculture et la consommation foncière
 - Incidences sur les pollutions, les nuisances et les risques
 - Incidences sur les réseaux et déchets
 - Incidences sur la santé humaine

- Incidences sur les caractéristiques de l'espace urbain, les paysages, le patrimoine et la valeur universelle exceptionnelle (VUE)
- Incidences sur les fonctions urbaines (logements, emplois, équipements)
- Incidences sur les déplacements
- Analyse des effets notables de la déclaration de projet sur les sites Natura 2000 de la vallée de la Loire et mesures envisagées pour supprimer, réduire ou compenser les effets du projet sur l'environnement
 - Impacts directs
 - Impacts indirects
 - Dégradation indirecte d'habitats ou d'habitats d'espèces
 - Destruction de milieux susceptibles d'être fréquentés par des espèces d'intérêt communautaire/dérangement des espèces
 - Fragmentation et réduction des territoires
 - conclusion
- Analyse des résultats de l'application de la déclaration de projet – suivi environnemental
- Analyse des méthodes utilisées et des difficultés rencontrées pour évaluer les effets de la déclaration de projet sur l'environnement
- 1.3. Annexe : Etat initial de l'environnement et diagnostic (105 pages + les annexes)
 - Etat initial de l'environnement
 - cadre physique
 - éléments climatiques
 - topographie
 - affleurements géologiques
 - hydrologie
 - contexte hydrographique
 - zones humides
 - cadre biologique : trame verte et bleue
 - zonages relatifs aux milieux d'intérêt écologique particulier : le réseau Natura 2000
 - les autres zonages relatifs aux milieux d'intérêt écologique particulier
 - occupation du sol et végétation
 - flore
 - faune
 - continuités écologiques
 - caractéristiques de l'espace urbain
 - espace urbain
 - un patrimoine riche et diversifié
 - la consommation d'espace
 - des paysages entre rural et urbain inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO
 - Le cadre de vie et la sécurité des habitants
 - Pollutions et nuisances
 - Risques majeurs
 - le cycle de l'eau
 - alimentation en eau potable
 - assainissement des eaux usées
 - gestion des eaux pluviales
 - potentiel énergétique
 - traitement des ordures ménagères
 - perspectives d'évolution de l'environnement
 - Diagnostic
 - parc de logement et population
 - activité économique
 - services et déplacements
 - Annexes
 - Investigations sur les milieux souterrains, eaux souterraines et gaz du sol – ECR environnement mars 2019 (40 pages + plan de localisation, coupe schématique des sondages (47 fiches) +feuille de suivi des prélèvements d'eau souterraine, feuille de suivi des prélèvements de gaz du sol, bulletins analytiques du laboratoire EUROFINs (55 pages))
- 1.4. Résumé non technique (45pages)

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Bien qu'ayant rebutés certains du fait surtout de leur volume en nombre de pages, l'ensemble des documents et annexes du rapport de présentation, sont, de manière générale, clairs et bien illustrés ce qui en facilite l'approche. Ils me semblent accessibles au plus grand nombre.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) (article L.151-5 du code de l'urbanisme)

Il s'agit de la pièce maîtresse du PLU.

Le PADD définit la stratégie globale d'aménagement, de développement et de préservation du territoire communal dans une logique de développement durable et en cohérence avec les autres documents de planification. Il expose les objectifs essentiels pour l'avenir de la commune et présente les grandes orientations retenues pour l'organisation future de son territoire. Dans le PLU de Fondettes, elles consistent en 5 orientations :

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

Pour intégrer la réalisation d'une opération résidentielle contribuant au projet défini pour le Vallon des Guillets, l'orientation n°5 « Affirmer l'identité verte, bleue et durable de Fondettes – favoriser l'appropriation de leur territoire naturel par les habitants » du PADD du PLU de Fondettes est complétée pour tenir compte de ce projet en tant que « projet d'aménagement ou de construction, opportunité de renforcement et/ou de mise en valeur de cet élément structurant de la trame verte et bleue du territoire communal. »

Le règlement

Règlement écrit (article L.151-8 du code de l'urbanisme)

En cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) d'une part, et avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) d'autre part, le règlement d'urbanisme, opposable aux tiers, fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols sur chacune des zones définies sur le territoire. Le présent règlement s'organise en 15 zones principales à l'intérieur de 4 grands types de zones (U, AU, A et N).

Le règlement de la zone 2AU qui correspond au site de la Perrée encadre l'opération résidentielle qui y est prévue et comprend un secteur 2AUa destiné à adapter la règle de hauteur en fonction des types de constructions prévues. Les règles de cette zone 2AU comportent notamment l'obligation de réaliser une opération d'ensemble comportant au moins 40% de logements sociaux, un coefficient d'imperméabilisation limité à 60% et des prescriptions concernant la réhabilitation de la ferme.

Extrait du Plan de zonage : règlement graphique sud

Ce plan au 1/2000 indique le zonage du site de la Perrée qui devient 2AU et comporte un secteur 2AUa là où il est prévu de construire les logements intermédiaires

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Elles définissent les principes d'accès, d'intégration dans l'environnement et de composition des espaces non bâtis et bâtis à respecter par tout projet de construction ou d'aménagement dans un rapport de compatibilité. Cette compatibilité s'apprécie à l'occasion de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. C'est « l'esprit » du projet qui doit être respecté.

Elles doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au PADD. Elles s'inscrivent en cohérence et en complément du règlement d'urbanisme.

Au nombre de 6, les orientations d'aménagement et de programmation concernent les principaux espaces à enjeux d'aménagement du territoire communal.

L'Orientations d'Aménagement et de Programmation n°5 « Vallon des Guillets » s'articule autour de 2 grandes thématiques : Le Vallon des Guillets : la nature irrigue la ville et Le Vallon des Guillets : un espace à vivre. Il a été modifiée pour prendre en compte la construction de logements au Nord de l'avenue du Général de Gaulle, dit « le Vallon des Guillets urbain » qui n'avait pas été expressément prévue et le fait que le centre technique municipal n'occupe plus la ferme de la Perrée.

La mise en conformité du PLU entraînée par la déclaration de projet de construction d'un ensemble résidentiel sur le site de la Perrée a consisté en sa prise en compte dans le PADD, le règlement et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Vallon des Guillets. Les modifications apportées permettent et encadrent la réalisation de cet aménagement.

Observations du Commissaire Enquêteur sur le dossier de projet valant mise en compatibilité du PLU soumis à enquête

La lecture des différents éléments de ce dossier de déclaration de projet valant mise en conformité du PLU (Plan Local d'Urbanisme), bien illustrés de cartes, photos, schémas, tableaux, est relativement aisée et à la portée du plus grand nombre bien que, sans doute du fait de son grand nombre de pages, elle ait pu paraître difficile à certains. Le projet d'aménagement et son intégration dans le site y est décrit avec précision ce qui permet de se le représenter. Les modifications entraînées dans les éléments du PLU pour le rendre compatible sont clairement exposées. L'évaluation environnementale rendue obligatoire du fait de la présence de sites Natura2000 de la Loire comporte en annexe l'étude réalisée par ECR environnement avec ses préconisations et les résultats du laboratoire Eurofins qui apportent un complément d'information sur les analyses réalisées.

1.8.2 – Procès verbal de la réunion du 6 novembre 2020

Ainsi que précisé par l'article L.153-55 du code de l'urbanisme, une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, ne nécessite pas de consultation des personnes publiques associées mais fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint.

Celle-ci s'est tenue le 6 novembre 2020 et réunissait :

- des représentants de la Mairie de Fondettes,
- le responsable de la planification de la Direction Départementale des Territoires (DDT),
- l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours (atu) qui a réalisé le dossier ainsi que
- Tours Métropole Val de Loire.

Les personnes publiques associées ou invitées excusées qui ne se sont pas présentées et dont l'avis est de ce fait réputé favorable sont :

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

Enfin, ont été excusées tout en ayant émis un avis :

- La Chambre d'agriculture
- Le conseil départemental d'Indre et Loire
- Le secrétariat de la CDPENAF

Le compte rendu de cette réunion était joint au dossier et comportait les questions et observations des personnes publiques associées et les réponses qui leur ont été apportées.

La Direction Départementale des Territoires (DDT) a souligné la qualité du projet et formulé des questions concernant l'espace vert tampon du site, l'aménagement du chemin Alcuin, le phasage du projet, le sort des haies bocagères, la clôture du site. En réponse, il a été précisé que

- l'espace vert tampon situé au sud de la ferme est destiné à un espace vert, potentiellement le bassin de rétention,
- le projet immobilier se fera en une seule tranche,
- un dossier « loi sur l'eau » réalisé dans le cadre du permis précisera les besoins de rétention des eaux pluviales,
- la commune assurera l'aménagement du chemin d'Alcuin qui pourrait desservir un terrain privé susceptible d'accueillir à terme un projet,

- seule la haie du nord, le long d'Invacare sera conservée parce qu'elle présente une valeur écologique,
- le site sera entièrement clôturé mais ouvert la journée et que le type de clôture permettra à la petite faune de la franchir.

La DDT a également indiqué que pour limiter l'imperméabilisation des sols, il convient de porter attention au revêtement du parking de l'arboretum (**note du C.E. : hors enquête publique**)

Par ailleurs, les avis transmis par les Personnes Publiques associées excusées sont les suivants :

- La CDPENAF indique n'être pas concernée par ce projet, qui ne conduit pas à réduire les espaces agricoles naturels et forestiers, ni à créer de STECAL,
- La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sous condition de la prise en compte d'une augmentation de la densité des logements du projet ce à quoi la DDT oppose que cette conception permet une végétalisation et l'aménagement d'un lieu de convivialité avec placettes qui justifie cette densité,
- Le Conseil Départemental met en avant qu'il convient de tenir compte de la problématique de la pollution liée à l'usage passé du site.

1.8.3 – Avis de l'autorité environnementale (MRAe)

Dans son avis daté du 22 janvier 2021, la mission régionale d'autorité environnementale Centre Val-de-Loire a recommandé en particulier

- d'étayer la justification de l'intérêt général du projet, notamment le besoin de la commune en matière de constructions nouvelles,
- de présenter des solutions de substitutions raisonnables et d'indiquer les raisons du choix du site notamment au regard des incidences sur l'environnement et sur les populations qui l'habiteront mais aussi des modalités de desserte du site ainsi que
- de réexaminer des implantations permettant l'accueil des populations sensibles dans des zones moins polluées du site.

Elle préconise également, si l'aménagement sur ce site est maintenu de compléter l'étude d'impact en élargissant l'analyse des solutions de gestion possibles des terres polluées en fonction de l'usage des zones sensibles, de réaliser une étude quantitative des risques sanitaires (EQRS) sur les secteurs amenés à accueillir des logements en y intégrant le risque par ingestion afin de déterminer si l'usage prévu est compatible avec les sols, de mettre en place des outils permettant de conserver la mémoire de la pollution si elle est confinée, mais aussi de veiller à l'adéquation de la desserte en transports publics avec les futurs besoins, de veiller à la connexion du projet avec le maillage cyclable existant et de reconsidérer le dimensionnement du parking automobile prévu.

Réponse à l'avis de la MRAe

L'avis de la MRAe ayant été délivré avant le début de l'enquête publique, une réponse lui été apportée par la ville le 8 février 2021. Celle-ci était jointe au dossier d'enquête publique.

Il précise notamment que l'objectif du projet est de d'aménager et requalifier le site de la Perrée qui est aujourd'hui une friche d'activité classée au PLU en zone urbaine et que l'ajout au PADD a pour objet de préciser que tout projet dans le Vallon des Guillets doit servir au renforcement et/ou à la mise en valeur de la trame verte et bleue. La réhabilitation de la ferme dont les bâtiments menacent la ruine permettra d'en faire un patrimoine vivant et le dimensionnement du stationnement résidentiel correspond à ce qui est demandé ailleurs dans cette commune où les distances sont importantes.

En ce qui concerne la pollution du site, ce courrier indique d'une part que des mesures complémentaires vont être entreprises par Bouygues immobilier pour en améliorer le traitement et la requalification et d'autre part qu'une étude quantitative des risques sanitaires (EQRS) sera réalisée.

Un courrier de Bouygues immobilier également joint indique la prise en compte de cet avis et les mesures envisagées pour tenir compte de ses préconisations ainsi que leur engagement concernant le traitement et la requalification du site.

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 – Organisation

2.1.1 – Désignation

J'ai été désignée en tant que Commissaire-Enquêteur par Décision n°E20000128/45 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans du 15 décembre 2020.

2.1.2 – Prise en compte du dossier et modalités d'organisation de l'enquête

Le 14 janvier 2021, le dossier de l'enquête publique unique m'a été remis par Aurélie Thibault de Tours Métropole Val de Loire, à l'occasion d'une réunion à la mairie de Fondettes, en présence de Madame Lafleure, adjointe en charge de l'aménagement urbain et du développement économique de Fondettes et Monsieur Chemin, directeur de l'aménagement urbain.

Les modalités de l'enquête : nombre et dates des permanences, information du public par affichages et publications dans la presse, mise en place d'une adresse mail dédiée, mise en ligne des dossiers et des observations au fur et à mesure de leur réception, etc. ont été définies en concertation à cette occasion.

Une attention particulière a été portée au choix des dates de permanences, en variant les jours et les plages horaires de telle sorte que le public puisse s'y rendre le plus facilement possible : mercredi matin, jeudi après-midi, samedi matin et un vendredi après-midi et les horaires définis de telle sorte qu'ils tiennent compte du couvre-feu imposé pendant cette période.

Le 8 février 2021 matin, je suis allée dans les locaux de Tours Métropole afin de parapher les documents mis à l'enquête publique à Tours Métropole et à Rochecorbon ainsi que les registres destinés à recevoir les observations du public mis à sa disposition à la mairie de Fondettes et dans les locaux de Tours Métropole.

2.1.3 – Visite des lieux - informations

Visite des lieux

Le 8 février après-midi, Monsieur le Maire de Fondettes et Madame Aude Pornin, directrice des services techniques et de l'urbanisme m'ont présenté le projet et le site afin de l'appréhender dans son contexte et d'identifier les spécificités.

2.1.4 – Permanences et siège de l'enquête

Les jours et heures de permanence ont été choisis avec les services de Tours Métropole et de la ville de Fondettes de telle sorte que le public concerné puisse, le cas échéant, rencontrer facilement le commissaire enquêteur qui s'est tenu à sa disposition, à la Mairie de Fondettes, siège de l'enquête, les :

- Mercredi 10 février 2021 de 9h00 à 12h00.
- Samedi 20 février de 9h00 à 12h00.
- Jeudi 4 mars 2021 de 13h30 à 16h30.
- Vendredi 12 mars 2021 13h30 à 16h30.

2.2 – Information du public

2.2.1 – Mesures de publicité

Avis d'enquête dans la presse

Un premier avis de mise à l'enquête a été publié au plus tard 15 jours précédant l'ouverture de l'enquête publique dans « La Nouvelle République » le 26 janvier 2021 et dans « La NR dimanche » le 24 janvier 2021.

Un second avis a été publié dans les 8 jours de l'ouverture de l'enquête dans « La Nouvelle République » le 17 février 2021 et dans « La NR dimanche » le 14 février 2021.

Un article paru dans la Nouvelle République du 9 mars 2021, rappelait également que l'enquête publique en cours était sur le point de s'achever.

Affichage public

L'avis d'enquête publique a été affiché dans les format, couleur et police réglementaires (affiches de dimension 59 cm x 42 cm, de couleur jaune), à partir du 26 janvier 2021, soit 16 jours avant le début de l'enquête publique et jusqu'au 12 mars 2021 aux points suivants :

- Ville de Fondettes
 - Entrée de ville
 1. Rond point de la statue Bocquelet Avenue du Général de Gaulle
 2. Rond point de la Piscine, rue Alfred de Musset
 3. Carrefour de la route de la Membrolle et de la rue de la Grosse Pierre
 4. Carrefour de la rue de la Barre et de la route de Pernay
 5. Carrefour de la route de la Pinsonnière et de la route de Saint Roch
 6. Carrefour de la rue de la Bruzette et de la rue du Petit Tréché
 7. Carrefour de la rue de Chantelouse et de l'Allée des Cossons
 8. Carrefour RN 152 à Vallières
 - Panneaux d'expression libre
 9. Rue François Rabelais au niveau du parking de l'Ecole Gérard Philippe
 10. Parking rue Nicolas Poussin vers le complexe sportif
 11. Rue Jean Mermoz à l'angle de la rue du Vicariat
 12. Rue Pierre et Marie Curie à l'angle de la rue E. Branly
 13. Quai de la Guignière à l'angle avec la rue de Beaumanoir
 - Sur site
 14. La Perrée

selon le plan annexé au présent rapport.

- Tours Métropole Val de Loire
 - Sur les panneaux 60 avenue Marcel Dassault à Tours, siège de l'EPCI.

L'accomplissement de ces mesures de publicité est attesté par les certificats d'affichage de Madame Lafleure, adjointe au Maire de Fondettes et de Monsieur le Directeur général des services de Tours Métropole Val de Loire. Ils sont joints au présent rapport.

Publicité complémentaire

L'annonce de la tenue de cette enquête publique a été publiée dès le 1^{er} février 2021 sur le site internet municipal. Une page dédiée au PLU a été mise en ligne à partir du 10 février 2021 avec toutes les précisions utiles sur le site de la ville : www.fondettes.fr et de la métropole : www.tours-metropole.fr.

On note également un certain nombre d'articles portant sur l'aménagement du site de la Perrée dans le journal municipal en particulier en juillet 2019 ainsi que dans la NR notamment le 26 décembre 2018, le 2 septembre 2019 et le 9 mars 2021 rappelant que l'enquête publique en cours allait à son terme. Ces articles se trouvent très facilement par une recherche internet.

Enfin, une plaquette présentant le projet a été distribuée en 2020 et une exposition était installée dans le hall d'accueil de l'hôtel de ville.

2.2.2 – Observations du commissaire enquêteur sur l'information du public

Au cours de mes divers déplacements Fondettes et dans les locaux de la Métropole, j'ai pu constater que les affichages dans les locaux de Tours Métropole Val de Loire, en mairie, et dans divers points de la ville étaient conformes aux articles R.123-9 et 11 du code de l'environnement en ce qui concerne les format, couleur, taille de caractères et mentions et étaient très visibles depuis la rue et l'espace public.

Les parutions dans la presse l'ont été, comme requis, dans deux journaux agréés pour ce faire une première fois au minimum 15 jours avant le début de l'enquête et une deuxième fois durant les 8 premiers jours de l'enquête.

Enfin l'avis d'enquête et le dossier d'enquête étaient consultables dès le début de l'enquête et pendant toute sa durée sur le site de Tours Métropole et sur celui de la ville de Fondettes.

En conséquence, j'estime que la publicité réglementaire a été bien faite, qu'elle a été suffisante et que le public a eu les moyens de prendre connaissance de la tenue d'une enquête publique, de son objet, de sa durée, des modalités de consultation du dossier et des moyens mis à sa disposition pour s'exprimer.

2.3 – Déroulement de l'enquête

2.3.1 – Ouverture et durée de l'enquête

Le registre d'enquête mis à la disposition du public à la Mairie de Fondettes a été paraphé par mes soins.

Un autre registre, également paraphé par mes soins, était mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique dans les locaux de Tours Métropole Val de Loire.

L'enquête publique a été ouverte le mercredi 10 février 2021 à 9h00.

L'enquête publique s'est tenue du mercredi 10 février, 9h00, au vendredi 12 mars 2021, 16h30, soit durant **31** jours consécutifs.

Pendant la durée de l'enquête, le dossier et le registre ont été tenus à la disposition du public, à la Mairie de Fondettes à l'accueil pendant ses jours et heures d'ouverture, du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 et le samedi de 9h00 à 12h00 et dans les locaux de Tours Métropole Val de Loire du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00.

Il était également consultable à partir d'un poste informatique mis à la disposition du public en libre accès pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Fondettes, aux jours et heures précisés ci-dessus.

Enfin, le dossier était mis en ligne sur le site internet de la ville de Fondettes : <https://fondettes.fr> et sur le site internet de la Métropole : www.tours-metropole.fr.

Dès le premier jour de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, conformément à l'arrêté de monsieur le Président de Tours Métropole Val de Loire, les observations, propositions et contre-propositions étaient consultables sur le site internet de la ville de Fondettes : <https://fondettes.fr>.

2.3.2 – Réception des observations

Le public pouvait pendant toute la durée de l'enquête consigner ses observations, propositions et contre-propositions directement sur le registre d'enquête mis à sa disposition à la mairie de Fondettes, dans les locaux de Tours Métropole Val de Loire ou, comme précisé par l'arrêté d'enquête et les avis affichés, par courrier adressé à l'attention du commissaire enquêteur à la mairie de Fondettes ou encore par courrier électronique à l'adresse : enquetepublique@fondettes.fr.

Conformément à l'arrêté de monsieur le président de Tours Métropole prescrivant la présente enquête publique, les observations étaient versées au dossier mis en ligne et consultables au fur et à mesure de leur arrivée sur le site de la Ville : <https://fondettes.fr>.

2.3.3 – Participation du public

Malgré les circonstances sanitaires actuelles, le public est venu relativement nombreux pour faire connaître ses observations. Pendant le temps des permanences, j'ai ainsi été amenée à recevoir 24 personnes qui ont demandé à consulter le dossier, à recevoir des explications, ont commenté leur dépôt d'observation sous forme de courrier ou annoncé l'arrivée de leurs remarques sur le projet.

2.3.4 – Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein et sans qu'aucun incident d'aucune sorte ne soit à déplorer. Toutes les conditions sanitaires requises par la situation de pandémie actuelle ont été appliquées pour que cette enquête publique et la réception du public se passent en toute sécurité : gestes barrières, masques, mise à disposition d'une grande salle pour la réception du public ainsi que de la salle des mariages en guise de « salle d'attente » de telle sorte que la distanciation de mise soit possible.

Les relations avec les services concernés de la Ville de Fondettes et avec les services de Tours Métropole ont été courtoises et suivies avant et tout au long de l'enquête. Il est à noter que tout a été fait et mis en œuvre pour faciliter le bon déroulement de celle-ci ainsi que le traitement des observations. Le site de la ville a été alimenté quotidiennement des remarques reçues quel qu'en ait été le vecteur : registre, voie postale, dépôt ou courriel.

2.3.5 – Clôture de l'enquête

Conformément à l'arrêté de Monsieur le Président de Tours Val de Loire, j'ai clôturé la présente enquête le vendredi 12 mars 2021 à 16h30 et ai emporté les registres et le dossier pour la rédaction du présent rapport.

2.3.6 – PV des observations – Mémoire en réponse.

Le PV des observations a été remis au service de Tours Métropole, en présence de Madame Lafleure, adjointe en charge de l'aménagement urbain et du développement économique de Fondettes, de Monsieur Chemin, directeur de l'aménagement urbain, de Madame Aude Pornin, directrice des services techniques et de l'urbanisme et de Monsieur Cortecero, DGS sous huitaine, le 19 mars 2021 au cours d'une réunion qui s'est tenue à la mairie de Fondettes. Il est annexé à ce rapport de même que les réponses qui lui ont été apportées.

Le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage m'a été transmis par mail et courrier le 2 avril 2021.

3. EXAMEN DES OBSERVATIONS

3.1 - Analyse comptable

3.1.1-Tours Métropole

- **Registre d'enquête**
Aucune.
- **Lettres ou courriels annexés au registre d'enquête**
Aucun courrier ni courriel n'ont été reçus dans le cadre de cette enquête.
- **Observations orales**
Aucune

3.1.2-Fondettes

Un total de 51 observations, dont une pièce complémentaire hors objet de la présente enquête publique puisqu'il s'agit de parcelles autres et de leur constructibilité) ont été reçues, par mail, courrier ou inscription sur le registre par 72 signataires dont 4 associations : Association Robin des Toits. Association Horizon Fondettes, Citoyens de Fondettes et Aquavit.

Deux rapports présentés pour 31 signataires, d'une part (dont certains ont également envoyés des courriers à titre personnel, et de ce fait, n'ont été comptabilisés une seule fois en tant que signataire) et 23 signataires d'autre part (même remarque que précédemment) ont été transmis à l'occasion de cette enquête publique.

Parmi l'ensemble de ces observations, 4 doublons qui ont fait l'objet d'un enregistrement puisque physiquement la pièce est là mais dont le contenu, dès lors qu'il était identique, n'a été retenu qu'une fois.

Du fait des circonstances sanitaires actuelles qui compliquent les possibilités de se réunir, il a été tenu compte de tous les noms indiqués, même lorsqu'il n'y a pas eu de signature physique, les échanges entre les différents auteurs de ces courriers s'étant essentiellement faits par téléphone, échanges de courriels ou video conférence.

Pour rappel, les personnes qui se sont manifestées plusieurs fois et par différents biais n'ont été comptabilisées qu'une fois en tant que signataire.

- **Registre d'enquête**

Un total de 11 observations pour 16 signataires ont été inscrites au registre.

A l'exception de la remarque de Monsieur MORIN qui indique rejoindre les avis formulés au nom des « citoyens de Fondettes » et précise que « ce projet est manifestement un danger », aucune des inscriptions au registre ne constitue une observation à proprement parler. Il s'agit de l'annonce ou de l'indication de dépôt d'une observation sous forme de document écrit (mail ou courrier). Les personnes qui les ont inscrites se retrouvent donc également dans les noms de leurs signataires.

- **Lettres annexées au registre d'enquête**

19 courriers pour 74 signataires (au total, sans tenir compte ici du fait que certains peuvent se retrouver plusieurs fois) dont 2 associations ont été reçus ou déposés à la mairie de Fondettes, siège de l'enquête, tout au long de celle-ci.

- **courriels annexés au registre d'enquête**

31 mails pour 32 signataires (au total, sans tenir compte ici du fait que certains peuvent se retrouver plusieurs fois) dont 2 associations ont été adressés à l'adresse mail prévue à cet effet : enquetepublique@fondettes.fr.

- **Observations orales**

Aucune.

3.2 - Analyse des observations

Avertissement

Les observations ont toutes fait l'objet d'une entrée dans le tableau d'analyse joint. Chacun pourra y retrouver son nom et le numéro d'observation correspondant repris ci-dessous.

Les doublons, qui peuvent correspondre à des dépôts par plusieurs voies (textes identiques provenant de la même personne) sont enregistrés mais il n'est tenu compte du contenu, dès lors qu'il a déjà été exprimé dans des termes identiques et n'apporte rien de nouveau, qu'une fois.

La différence entre le total du nombre de remarques et le total du nombre d'observations vient de ce qu'une observation peut contenir plusieurs remarques.

Analyse des observations

L'intérêt général, la pollution du site ainsi que sa privatisation ont retenu l'attention du plus grand nombre. On note par ailleurs que 9 observations viennent soutenir le projet.

La présente enquête publique ne porte que sur le projet de réhabilitation de la ferme et de construction de logements sur le site de La Perrée. Cependant, il est partout expliqué au dossier que celui-ci s'inscrit dans un ensemble plus vaste et global incluant l'arboretum et l'aménagement du chemin Alcuin.

Bien qu'en principe hors sujet, il devient de ce fait difficile de complètement exclure et ne pas prêter attention aux remarques portant sur ces derniers, d'autant que, le projet étant encadré par l'arboretum comme par le chemin, il existe de par leur proximité une forme d'interaction entre les deux.

3.2.1. Intérêt général

C'est l'intérêt général de cette déclaration de projet qui emporte la mise en compatibilité du PLU. Dans le dossier il repose sur 3 éléments :

- Le maintien voire l'enrichissement de la trame verte et bleue dans ce corridor écologique ;
- La réhabilitation et la mise en valeur d'un élément du patrimoine communal protégé dans le cadre du PLU
- La mise en œuvre du PLH

trame verte et bleue - biodiversité

Le projet prend bien en compte cette problématique

Obs 14, 21, 25, 27, 32, 33 :

« le projet répond à l'aspect environnemental avec l'arboretum » ; « participe au dialogue entre la campagne et l'urbain », « définit les limites de la coulée verte aménagée en lieu de promenade » ; végétalisation du site, proximité de l'arboretum, aménagement de la coulée verte, « cela offrira clairement un grand poumon vert »,

« ceci (l'arboretum) s'inscrit dans le souhait (...) de préserver notre commune comme ville à la campagne »,

arboretum bien pour la biodiversité

Pourquoi urbaniser la trame verte et bleue ,

- fonctionnalité de la trame verte et bleue,

Obs 1, 4, 5, 11, 13, 16, 17, 20, 23, 26, 28, 35, 43, 45, 51, R9

« la trame verte et bleue a une fonctionnalité pour la nature, pas destinée à être utilisée pour autre chose »

« la présence humaine ne va pas dans le sens du maintien de la biodiversité »

« végétaux horticoles et non locaux à la gestion chère et qui ne sont pas conformes à une gestion écologique »

« incohérence écologique et environnementale : réduction de la coulée verte, arboretum maîtrise humaine de l'espace naturel »

« préserver l'espace naturel »

« je constate que le caractère naturel de cette zone est en grand péril »

« vert pas naturel » (vert = végétaux horticoles et gazon)

« comment une petite bande peut elle suffire à assurer la continuité »

« diminution corridor écologique

« construction de 40 logements (présence humaine et animaux domestique) et parking 3363 m², avec un jardin botanique va à l'encontre d'une trame verte

Réponse du Maître d'Ouvrage

Au niveau de la partie Nord Ouest du site de la Perrée, le corridor écologique du vallon des Guillets identifié au SCOT, présente une rupture due à l'installation de l'entreprise INVACARE. A cet endroit, le

corridor écologique forme un goulet d'étranglement laissant peu de place à la circulation de la biodiversité. En outre, le site de la Perrée, élargi à l'entreprise INVACARE, présente des coupures routières et une occupation anthropique du sol qui fragilisent la fonctionnalité même du corridor écologique. L'aménagement du site de la Perrée va permettre au contraire de contribuer à renforcer ces fonctionnalités et l'existence de la trame verte et bleue inscrite au SCOT. Cette coulée d'environ 25 m de large sur 210 m de long doit permettre le déplacement de la faune, favoriser le développement de la flore locale tout en assurant des liaisons avec la future résidence et le parking de l'Arboretum.

Cet espace paysager est situé à proximité du secteur urbanisé, aussi il offrira un paysage composé d'une palette végétale naturelle en rupture avec l'axe majeur que représente l'avenue du Général de Gaulle. Les promeneurs pourront s'approprier ces lieux et en percevoir, au-delà du concept, la finalité. L'entretien du site permettra la présence d'animaux et sera respectueux des espèces présentes.

Le parti-pris est donc de créer un chemin naturel, marqué uniquement par la tonte entre des massifs arbustifs ou de graminées associés avec quelques vivaces champêtres (Achillées) ou de jachères fleuries rustiques.

Le principe général est de planter des essences hautes vers le Nord, afin de border cette pénétrante verte et des végétaux plus bas au Sud afin d'ouvrir le paysage vers la partie Sud de l'Avenue du Général de Gaulle.

Les massifs arbustifs seront rapprochés sous forme d'îlots afin que la faune puisse disposer d'un couvert végétal composé de strates de différentes hauteurs lors de ses déplacements.

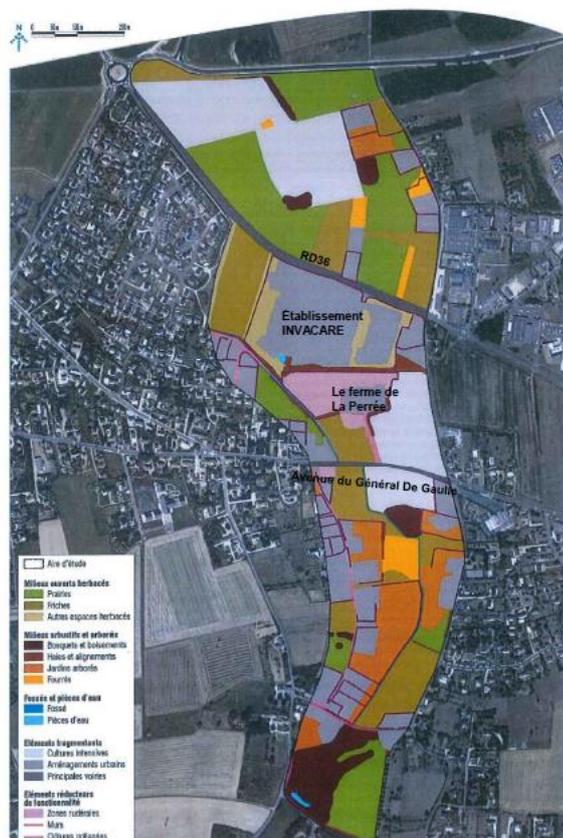
Analyse du Commissaire-enquêteur

Le SCOT de la région tourangelle indique qu'en effet le site du projet est concerné en tant que corridor écologique de la trame verte. Cependant, il n'appartient pas au socle de base et ne constitue pas un noyau de biodiversité. Un corridor écologique est destiné à assurer des connexions entre des réservoirs de biodiversité en offrant aux espèces des conditions favorables pour leur déplacement. Ils n'impliquent pas nécessairement une continuité physique ou des espaces contigus et peuvent prendre plusieurs formes, notamment celles de corridor linéaire (haie, chemin, bord de chemin, ripisylve...), discontinu ou encore paysagers (mosaïques paysagère variée).

En outre, il apparaît néanmoins que si le PLU a indiqué que le fonctionnement de ce corridor écologique devait être renforcé, le site lui-même se trouve entre la RD36 et Invacare d'une part et l'avenue du Général de Gaulle d'autre part ce qui constitue de fait des obstacles au passage de la faune. En l'état actuel, ce secteur, fortement anthropisé, constitue un « éléments réducteur de fonctionnalité » au regard de ce corridor en ce qu'il comporte des murs, des zones rudérales, des clôtures grillagées et que des aménagements urbains sont déjà présents (la ferme, Invacare). Il ne se présente donc pas comme un véritable espace naturel attractif pour la faune et ne comporte pas une flore d'intérêt notoire.

Source : Théma environnement avril 2018
Caractérisation du corridor écologique aux abords du site de la Perrée
Commune de Fondettes (37)

MILIEUX ET ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS





Vue aérienne du site

- Artificialisation des sols

Obs 5, 9, 11, 16, 20, 22, 28, 35, 37, 40, 43, 51

rétrécissement et amoindrissement de celle-ci ne va pas dans le bon sens

« TVB passera de 4 ha à quelques mètres et jouxtera les habitations » ;

« artificialisation des sols à 60%, dégradation biodiversité et réduction corridor écologique »

« projet va amputer de façon conséquente le corridor écologique et va faire disparaître la ceinture verte de la ville »

Développement artificialisation des sols contraire au SCoT et dégradera la biodiversité

Réponse du Maître d'Ouvrage

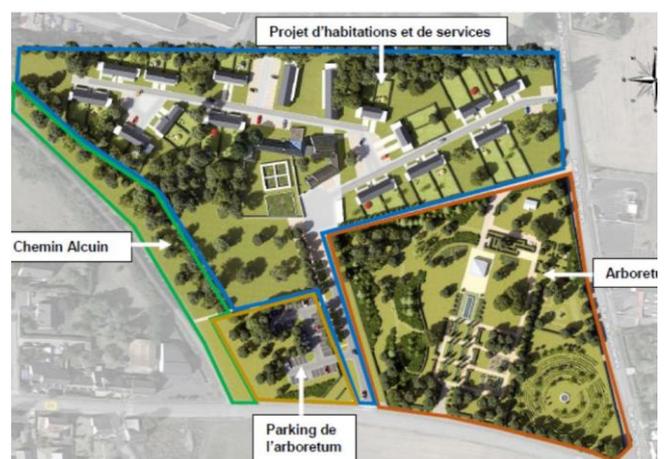
L'évolution du zonage UEB en 2AU ne vise pas à autoriser une urbanisation dense (maximum 20 % d'emprise au sol), mais à permettre la réalisation d'un projet de parc résidentiel respectueux des objectifs du SCOT et du PADD du PLU de Fondettes, sur le volet constructibilité du terrain et en adéquation avec le corridor écologique identifié.

Les logements construits aux abords de l'espace paysagé décrit ci-dessus présenteront une densification modérée accompagnée à l'inverse par une intensification de la couverture végétale qui viendra assurer une transition. Une place importante sera donnée aux espaces verts qui agrémenteront la résidence. Ceux-ci seront en lien avec l'espace dédié au corridor écologique et contribueront à sa fonctionnalité.

Les logements seront situés au nord de l'avenue du Général de Gaulle, soit dans la partie « urbaine » du Vallon des Guillets référencée dans l'OAP du PLU de Fondettes approuvé en 2013.

Analyse du Commissaire-enquêteur

L'artificialisation des sols induite par une urbanisation inquiète la population au regard de la situation du site dans la Trame Verte et Bleue. On notera que le vallon des Guillets, en tant que corridor écologique, en constitue l'un des éléments. Un corridor écologique est destiné à assurer des connexions entre des réservoirs de biodiversité en offrant aux espèces des conditions favorables pour leur déplacement. Les corridors n'impliquent pas nécessairement une continuité physique ou des espaces contigus et ils peuvent prendre plusieurs



formes, notamment celles de corridor linéaire (haie, chemin, bord de chemin, ripisylve...), discontinu ou encore être paysagers (mosaïques paysagères variées)

L'artificialisation des sols telle que le prévoit le projet est relativement restreinte puisque les logements se trouveront dans la partie nord, par ailleurs actuellement constituée d'éléments « fragmentant et réducteurs de fonctionnalité » au regard de la fonction de corridor écologique.

Il est en outre prévu que plus de la moitié de la surface du site sera végétalisée, que ce soit par des espaces verts communs ou par le fait des jardins privés.

- Clôtures

Obs 13, 22, 43, 45, 47, R9

*« les clôtures empêchent la libre circulation des animaux et des végétaux, donc la biodiversité »
clôtures « perméables » mais zone « humanisée » et non plus naturelle
clôtures vont empêcher déplacement faune sauvage et constituer un danger pour celle-ci*

Réponse du Maître d'Ouvrage

A l'Ouest, afin de poursuivre le corridor écologique ainsi que sa biodiversité, la clôture périmétrique d'une hauteur de 1.5 m est dite « perméable ». Elle permet le déplacement de la petite faune.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Les clôtures dites perméables sont, sous leurs diverses formes, celles qui sont préconisées pour les lieux se situant dans un corridor écologique ainsi qu'il apparaît dans plusieurs documentations destinées aux acteurs des espaces naturels, dont les parcs naturels régionaux.

- Proximité zone à urbaniser enclavée, à terme disparition TVB

Obs 5, 20, 28, 37, 40, 43, 45, 47, 51, R9

Le chemin Alcuin borde une zone constructible à l'ouest et devra y servir d'accès.

« projet immobilier sur parcelle à construire va enserrer le chemin Alcuin et faire disparaître le corridor écologique »

Réponse du Maître d'Ouvrage

Le cheminement doux de ce secteur est préservé et aucunement dédié à désenclaver l'espace situé à l'ouest du chemin Alcuin.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Cette observation ne relève pas de la présente enquête publique.

« comment peut on améliorer la biodiversité avec une zone habitée et une autre zone ouverte au public ? »

« Réduire le corridor écologique à la portion congrue met en doute sa pérennité, surtout tenant compte des projets de construction à proximité (avis des PPA du 6/11/20, p2) »

Réponse du Maître d'Ouvrage

A cet endroit, la trame verte et bleue est destinée à renforcer les fonctionnalités du corridor écologique. En l'état actuel, ce dernier est fragilisé par une coupure routière et les impacts de l'occupation anthropique des lieux (INVACARE et l'ancien centre technique municipal). Il sera créé conformément aux dispositions du SCOT sur un espace d'environ 25 m de large sur 210 m de long et permettra le déplacement de la faune, favoriser le développement de la flore locale tout en assurant des liaisons avec la future résidence et le parking de l'Arboretum.

Cet espace paysager est situé à proximité du secteur urbanisé, aussi il offrira un paysage composé d'une palette végétale naturelle en rupture avec à l'axe majeur que représente l'avenue du Général de Gaulle. Les promeneurs pourront s'approprier ces lieux et en percevoir, au-delà du concept, la finalité.

L'entretien du site permettra la présence d'animaux et sera respectueux des espèces présentes.

Le parti-pris est donc de créer un chemin naturel, marqué uniquement par la tonte entre des massifs arbustifs et de graminées associés avec quelques vivaces champêtres (Achillées) ou de jachères fleuries rustiques.

Le principe général est de planter des essences hautes vers le Nord, afin de border cette pénétrante verte et des végétaux plus bas au Sud afin d'ouvrir le paysage vers la partie Sud de l'autre côté de l'Avenue du Général de Gaulle.

Les massifs arbustifs seront rapprochés sous forme d'îlots afin que la faune puisse disposer d'un couvert végétal composé de strates de différentes hauteurs lors de ses déplacements.

Analyse du Commissaire-enquêteur

La remarque des PPA à laquelle il est fait allusion, en l'occurrence la DDT, telle qu'on la trouve en p2 du Procès verbal de la réunion du 6 novembre, est la suivante : « M. Landais souligne tout d'abord la qualité du projet en termes de formes urbaines, de trame végétale, de renforcement du corridor écologique. Il attire l'attention sur la vigilance à avoir en termes d'architecture et formule plusieurs questions : le classement en zone 2AU de l'espace vert tampon au sud de la Ferme laisse à penser qu'une tranche supplémentaire de l'opération pourrait y être envisagée à terme. Est-ce le cas ? sinon pourquoi avoir classé cet espace en AU ? » Il a été répondu que « ce classement vient de ce qu'il fait partie du périmètre cédé à l'opérateur et que ce sera potentiellement l'emplacement d'un bassin de rétention et qu'il n'est pas prévu de réaliser une tranche supplémentaire à terme »

On rappellera par ailleurs, comme il l'a été précisé ci-dessus, qu'à cet endroit, il s'agit de corridor écologique et non de noyaux de biodiversité ou de socle de base de la Trame verte et bleue.

- Inventaire insuffisant, espèces protégées

Obs 5, 11, 20, 45, 47, R9

« absence d'inventaire de la biodiversité »

enquête faunistique et florale sur une seule journée, insuffisant pas de recherche de chiroptères

des espèces protégées existant sur le site : pas à déroger à l'art. 411-2 du code de l'environnement étude faunistique complémentaire prévue ?

mesures compensatoires pour les protéger ?

Réponse du Maître d'Ouvrage

A la page 8 du document 1.2 relatif aux impacts de la déclaration de projet sur l'environnement, il est précisé

« qu'aucune espèce végétale protégée n'est présente sur le site et que la végétalisation présente est composée d'espèces très communes . En outre, les milieux semi-naturels occupant la zone UEb ne présentent pas d'enjeux patrimoniaux en raison de leur nature intrinsèque ». Ce constat s'appuie sur l'étude réalisée par Théma Environnement en avril 2018 intitulée « Caractérisation du corridor écologique aux abords du site de la Perrée ». Cette étude précise que l'ensemble des espèces végétales relevées sur les différents milieux sont communes à très communes en Centre-Val de Loire et sans enjeu floristique notable. Aucune des espèces inventoriées n'est inscrite sur la liste des espèces végétales protégées sur le territoire national, ni sur la liste complémentaire des espèces protégées en région Centre-Val-de-Loire, ni sur la liste d'espèces déterminantes de ZNIEFF de Centre-Val de Loire, et aucune n'est menacée sur le territoire de la région Centre-Val-de-Loire. Parmi les taxons observés, il est à noter la présence de deux espèces inscrites sur la liste hiérarchisée des espèces végétales invasives du Centre-Val-de-Loire (2017) : le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*), espèce invasive avérée secondaire, présent dans la haie multi-strates et sous forme de repousses dans les friches herbacées ; ainsi que le Buddleja du père David (*Buddleja davidii*) qui se développe sur les friches herbacées et les zones rudérales du site du projet.

Cette étude précise également que d'une manière générale, les potentialités d'accueil pour la faune apparaissent limitées sur le site, ceci s'expliquant par des milieux communs ou marqués par la présence de l'homme (bâts, zones rudérales et cultures) et une infrastructure routière bordant le site.

En tout état de cause, les espèces animales fréquentant le site de projet restent globalement communes et sans intérêt écologique particulier (malgré les statuts de protection de certaines espèces, notamment des oiseaux).

Selon cette même étude, la fonctionnalité du corridor écologique situé sur ce secteur apparaît amoindrie par la présence d'éléments fragmentants et réducteurs. L'enjeu pour la conservation de ce corridor réside dans le maintien de la mosaïque de milieux semi-naturels ouverts et arborés. L'aménagement paysager participera pleinement à cet enjeu et renforcera la présence d'espaces d'agrément qui favoriseront le développement d'un espace relais secondaire, notamment pour les insectes dont l'intérêt écologique reste à ce jour limité. Cette étude précise également que les milieux semi-ouverts à fermés du site incluent des entités arborées sous forme de bosquets, de boisements, de haies ou d'alignement d'arbres. Ces milieux constituent des zones de refuges ainsi que des habitats d'alimentation et de reproduction pour de nombreux oiseaux et quelques espèces de mésofaune dont le hérisson d'Europe et l'écureuil roux. Le renforcement du corridor écologique, la présence de l'Arboretum à proximité et les plantations prévues au sein de la future résidence participeront à l'amélioration des habitats d'alimentation et de reproduction de ces oiseaux.

L'évolution du zonage UEB en 2AU ne vise pas à autoriser une urbanisation dense (maximum 20 % d'emprise au sol), mais à permettre la réalisation d'un projet de parc résidentiel respectueux des objectifs du SCOT. La faune pourra se réfugier dans les espaces paysagés (public et privés). Les aménagements prévus sur le site de la Perrée permettront d'enrichir la biodiversité.

Il n'y aura donc pas lieu de mettre en place des mesures compensatoires dues aux aménagements prévus.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Ces observations sont en particulier le reflet d'une méfiance en ce qui concerne l'exhaustivité des investigations réalisées pour les études conduites notamment dans le cadre de l'évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale présente les résultats d'études menées par Thema environnement en mai 2019 et sur des inventaires écologiques menés au printemps 2019. La remise en cause de ces études conduites par des spécialistes en la matière paraît dénuée de fondement. Les conclusions en sont reprises dans la réponse apportée par le Maître d'Ouvrage.

- généralités

Obs 38, 43, 45, 47, 51, R9

« Comment peut on faire croire que ce projet répondra aux enjeux écologiques (artificialisation des sols, présence humaine, arboretum « pseudo poumon vert »

« apporter des éléments objectifs pour affirmer la préservation de la fonctionnalité de la trame verte et bleue »

Réponse du Maître d'Ouvrage

La trame verte et bleue est destinée à renforcer les fonctionnalités du corridor écologique. En l'état actuel, le corridor écologique est fragilisé par une coupure routière et les impacts de l'occupation anthropique des lieux (INVACARE et l'ancien centre technique municipal). Il sera créé conformément aux dispositions du SCOT sur un espace d'environ 25 m de large sur 210 m de long et permettra le déplacement de la faune, favoriser le développement de la flore locale tout en assurant des liaisons avec la future résidence et le parking de l'Arboretum.

Cet espace paysager est situé à proximité du secteur urbanisé, aussi il offrira un paysage composé d'une palette végétale naturelle en rupture avec l'axe majeur que représente l'avenue du Général de Gaulle. Les promeneurs pourront s'approprier ces lieux et en percevoir, au-delà du concept, la finalité.

L'entretien du site permettra la présence d'animaux et sera respectueux des espèces présentes.

Le parti-pris est donc de créer un chemin naturel, marqué uniquement par la tonte entre des massifs arbustifs et de graminées associés avec quelques vivaces champêtres (Achillées) ou de jachères fleuries rustiques.

Le principe général est de planter des essences hautes vers le Nord, afin de border cette pénétrante verte et des végétaux plus bas au Sud afin d'ouvrir le paysage vers la partie Sud de l'autre côté de l'avenue du Général de Gaulle.

Les massifs arbustifs seront rapprochés sous forme d'îlots afin que la faune puisse disposer d'un couvert végétal composé de strates de différentes hauteurs lors de ses déplacements.

Enjeux environnementaux pas clairement définis

Trame verte et bleue ou corridor ou couloir, pourquoi ces différentes appellations, que revêtent-elles ?

« arboretum présenté comme poumon vert mais ne fait pas partie du périmètre de la déclaration de projet »

Réponse du Maître d'Ouvrage

L'Arboretum ne fait pas partie du périmètre de la déclaration de projet, car sa réalisation est compatible avec le PLU actuel. Pour autant, il participe pleinement au fonctionnement du site et interagit avec les espaces paysagés publics et privés. L'ensemble contribue à l'enrichissement de l'environnement naturel et à la continuité écologique du site

Analyse du Commissaire-enquêteur

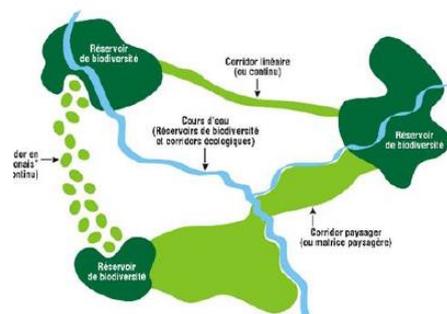
L'arboretum n'est pas concerné par la présente enquête publique.

En ce qui concerne les observations, elles renvoient à un questionnement plus global au sujet de l'environnement et sa prise en compte. Il apparaît que les enjeux environnementaux ont été étudiés dans le dossier « rapport de présentation 1.2 Impacts de la déclaration de projet valant mise en compatibilité » du PLU sur l'environnement » et « rapport de présentation. 1.3 Annexe : état initial de l'environnement et diagnostic ». Ces différents éléments sont ensuite repris sous forme synthétique dans les tableaux du tome « 1.4. Résumé non technique ».

En ce qui concerne la terminologie et de façon générale, **la trame verte et bleue** est un outil d'aménagement du territoire dont l'objectif est la réduction de la fragmentation et de la destruction des espaces naturels ainsi que le maintien ou la restauration des capacités de libre évolution de la biodiversité. La trame verte et bleue est composée de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques qui sont des voies de déplacement pour la faune et la flore entre ces réservoirs de biodiversité.

Le vallon des Guillets est un corridor de la trame verte et bleue.

Différents types de corridors biologiques



Réhabilitation et mise en valeur d'un patrimoine communal protégé dans le PLU

Le projet prend bien en compte cette problématique

Obs 21, 34, 42

« valorisation du site pour habitat de qualité, sauve le site sans engager les deniers publics »

« réhabilitation nécessaire »

« ce projet permet de valoriser rapidement un patrimoine communal. Si ne se fait pas que s'y passera-t-il ? »

Réhabilitation d'un patrimoine communal mais deviendra bien privé

Obs 1, 4, 5, 9, 13, 16, 17, 20, 22, 23, 26, 28, 40, 41 45, 48, 51, R9

« perte d'un monument du patrimoine fondettois qui sera privatisé »

« ferme sera privatisée et réservée aux futurs résidents »

« réhabilitation de la ferme pas assurée par son usage pour des logements au lieu d'être agricole, son usage sera privé et non collectif »

« privatisation d'un bien commun qui pourrait être utile à tous »
« le patrimoine de la ville est offert à une société privée au bénéfice de quelques uns seulement »
« ne profitera qu'à 150 résidents et 10 nourrissons, où est l'intérêt général ? »
« bâtiment qui fait partie de l'histoire de Fondettes sera privatisé donc perdu »
« comment céder le patrimoine appartenant à l'histoire de la commune »
« privatisation d'un patrimoine communal pour devenir résidence privée fermée, fédérateur pour ses seuls résidents. Où se trouve l'intérêt général des Fondettois ? »
« que ce patrimoine communal devienne réservé à un petit nombre de voisins dans un espace clôturé est frustrant »

Réponse du Maître d'Ouvrage

La ferme de la Perrée a fait l'objet d'un classement au PLU en 2013 et est référencée comme patrimoine à conserver. Quel que soit le propriétaire, ses caractéristiques architecturales seront obligatoirement préservées. Cette ferme sera réhabilitée après plus de 25 ans de négligence. Les bâtiments de la ferme sont dans un état de dégradation avancée. Ils doivent être impérativement restaurés sous peine de s'effondrer dans les prochaines années. La restauration de ces bâtiments dans le cadre de la création d'une résidence est pour la ville une opportunité unique de voir ce patrimoine préservé et réhabilité.

Ce projet revêt un intérêt général de part le fait que la micro-crèche sera ouverte à tous les enfants de la commune. De plus, comme c'est le cas aujourd'hui, les Fondettois auront le loisir de pouvoir admirer ce patrimoine restauré depuis l'espace public mis en valeur. En outre, la réhabilitation de la ferme présente aussi un intérêt général en soi du fait de la sauvegarde d'un élément du patrimoine fondettois même s'il est privé comme le sont de nombreuses belles demeures ou autres. Le corps de ferme historique sera de plus davantage accessible qu'aujourd'hui.

Les futurs résidents seront appelés à créer un syndicat de copropriétaires qui pourra passer une convention avec le CCAS afin d'animer les espaces communs. Les associations locales pourront également louer les espaces communs afin de proposer des activités sportives et culturelles aux Fondettois.

Le site accueillera 40 % de logements locatifs sociaux et donc une population d'origines sociales diversifiées. La piscine pourra également être utilisée par des praticiens de santé.

La ville de Fondettes a vendu ce bien selon un processus transparent et concerté. Le bien a fait l'objet d'une évaluation par les services des domaines. Un appel à projet respectant les règles de mise en concurrence a été organisé. Le bien a été cédé à l'aménageur ayant formulé la meilleure offre. Un comité composé d'élus de la majorité, de la minorité et de deux administrateurs du CCAS a suivi toutes les étapes de l'appel à projet. La commission aménagement urbain de la ville de Fondettes a validé l'offre retenue avant qu'elle ne soit votée en séance de Conseil Municipal du 18 décembre 2018.

« ce patrimoine fondettois sera réservé à l'usage de quelques uns, enceinte fermée...Où se trouve l'intérêt général ?

Réponse du Maître d'Ouvrage

La résidence sera clôturée. Le portail de l'accès principal sera ouvert de 7H00 à 20H00 afin que tous les services offerts aux non résidents soient accessibles. Ainsi la sécurité des résidents sera assurée.

Analyse du Commissaire-enquêteur



état actuel du site – photos ECR environnement et C.Guenser

Les réponses apportées par la ville devraient être de nature à rassurer les habitants de Fondettes attachés à ce patrimoine. En effet, ce projet permettra d'en éviter la ruine, de le remettre en état et le rendre sans doute plus accessible que jusque-là, au moins en journée, comme il en est pour beaucoup de biens même classés ou inscrits au patrimoine des monuments historiques, (ce qui n'est pas le cas de la ferme de la Perrée).

Mise en œuvre du PLH avec la production de logements sociaux et intergénérationnels

- logements sociaux

obs 14, 21, 25, 35, 45, R9

« *intégration de logements sociaux de qualité favorables à une meilleure intégration* »

Réponse du Maître d'Ouvrage

Les logements sociaux seront réalisés avec une architecture de qualité et avec des matériaux nobles, au même titre que les logements destinés à l'acquisition.

« *quel type de logements, quel public social visé, quel type de financement, répartition entre locatif et accession, existe-t-il part location-accession, qui sera gestionnaire, quels niveaux de loyers*
L'objectif social manque de précision et de consistance concrète. Quels types de logements sociaux, pourquoi pas une plus forte densité »

Réponse du Maître d'Ouvrage

Les logements seront financés avec des prêts de type PLAI, PLUS et PLS et seront accordés en fonction des revenus des locataires. Les logements sociaux seront loués par un bailleur social avec des loyers conventionnés, offrant la possibilité à un public à revenus modestes de pouvoir les intégrer. Des personnes issues de différentes catégories sociales pourront intégrer les logements locatifs. Une mixité sociale sera donc garantie.

Les logements sociaux représenteront 40 % du nombre total de logements présents sur le site, soit 10 points de plus que le nombre de logements prévus dans le PLU, dans le secteur de mixité sociale.

- Charges supportables ?

Obs 28, 39, 45, R9

« *des logements sociaux sur un site pollué ; des logements sociaux à quel prix et quelles charges ?*
Compte tenu de la présence d'une piscine et du coût des terrains, quels seront les loyers et charges des logements sociaux, seront-ils supportables pour leurs habitants »

Réponse du Maître d'Ouvrage

Les logements sociaux sont des logements conventionnés. Les loyers seront donc calculés en fonction de leur taille et de leur catégorie de financement et conformément à la législation en vigueur.

«intergénérationnalité»

Obs 14, 15, 21, 25, 31, 32, 34, 41

« *aspect intergénérationnel bien pris en compte avec logements répondant aux besoins des personnes vieillissantes (...) emplacement en parfaite adéquation avec les besoins des générations différentes* »

« *après les travaux et la rénovation du site, y voir vivre des tout petits et rencontrer des papis et mamies (...) permettre à chacun de partager des moments ensemble dans un espace prévu à cet effet...* »

« *permettrait aux personnes âgées de vivre dans un logement adapté à leurs besoins, dans un environnement agréable tout en évitant l'isolement* »

« *nécessaire création d'un centre de vie avec des logements à taille humaine permettant une vie sociale active pour toutes les générations* »

« *implantation éloignée du cœur de ville et des services. Comment y implanter une résidence générationnelle : au contraire, mise à l'écart des aînés.* »

Réponse du Maître d'Ouvrage

L'intergénérationnalité du site se traduira de plusieurs manières :

- L'aménageur prévoit de réaliser 40 % de logements sociaux dans cette opération. Le programme immobilier répond aux besoins des résidents de tout âge. Les fonctionnalités des aménagements et de logements permettront d'accueillir aussi bien des personnes valides, des personnes âgées et des personnes handicapées.
- Le bailleur social et la ville veilleront, via une commission d'attribution des logements sociaux, à ce qu'une mixité générationnelle soit respectée.
- Le projet pédagogique de la micro-crèche pourra se faire en interaction avec les résidents de la Perrée
- Le CCAS, au travers des animations qu'il dispensera dans la salle commune veillera à privilégier des interactions entre les générations.

Mise en œuvre . Comment cela va-t-il se traduire

Obs 11, 35, 45, 48, 51, R9

« comment la mixité sociale et l'aspect intergénérationnel vont-ils concrètement être mis en œuvre ? . Privé donc pas intérêt général. »

« quel type de logements, quel public social visé, Qui sera gestionnaire

Quels niveaux de loyers

Comment intergénérationnalité va-t-elle être mise en place ? et pour la mixité sociale comment va-t-elle être mise en place : via logements aidés ?

« habitations dans zone clôturée ne va pas avec mixité sociale ni intergénérationnalité

« les fins sociales du projet ne sont pas démontrées »

« est ce que la seule justification de nourrissons et de personnes « plus vieilles » vivant sur ces 3 ha garantira cette intergénérationnalité, y aura-t-il des critères d'âge pour y parvenir ? comment sera-t-elle mise en place ?

« 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 ?

Réponse du Maître d'Ouvrage

L'intergénérationnalité du site se traduira de plusieurs manières :

- L'aménageur prévoit de réaliser 40 % de logements sociaux dans cette opération. Le programme immobilier répond aux besoins des résidents de tout âge. Les fonctionnalités des aménagements et de logements permettront d'accueillir aussi bien des personnes valides, des personnes âgées et des personnes handicapées.
- Le bailleur social et la ville veilleront, via une commission d'attribution des logements sociaux, à ce qu'une mixité générationnelle soit respectée.
- Le projet pédagogique de la micro-crèche pourra se faire en interaction avec les résidents de la Perrée
- Le CCAS, au travers des animations qu'il dispensera dans la salle commune veillera à privilégier des interactions entre les générations.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Les précisions apportées par la ville de Fondettes répondent aux préoccupations exprimées par ces observations qui s'interrogent sur ce que revêt la notion de logement social, sur comment effectivement parvenir à assurer cette mixité sociale mais aussi sur l'intergénérationnalité vantée dans le projet.

Les logements sociaux sont des logements conventionnés dont la construction, la gestion et l'attribution sont très encadrées par la loi, donc les mêmes partout. C'est un bailleur social qui en assure la gestion et une commission d'attribution qui décide de leur attribution.

Les conditions d'obtention d'un logement social sont liées au revenu fiscal. C'est un moyen d'assurer la mixité sociale au milieu d'autres logements qui n'obéissent pas à ces critères.

Pour ce qui est de la mise en place de l'intergénérationnalité, il apparaît que la taille des logements proposés, leur fonctionnalité mais aussi le fait qu'une partie d'entre eux appartiennent aux logements sociaux sont autant d'éléments qui peuvent inciter des personnes d'un certain âge à venir y habiter. Sans qu'il soit possible de présager des relations qui se tisseront ou pas entre les futurs résidents, le côtoiement des uns et des autres est susceptible de favoriser les échanges et de le rendre possible. Les clôtures qui ne seront fermées que la nuit ont la même fonction que les portes d'immeubles, elles aussi fermées sans que cela empêche les uns et les autres de se rendre visite.

La structure de la commune de Fondettes rend les déplacements nécessaires. Néanmoins, il y a quelques commerces à proximité du site, un arrêt de bus est situé juste à l'entrée de celui-ci avec un passage toutes les 20 minutes de 6h00 à 20h00 et, le cas échéant, un service de « taxi village » à la demande est proposé aux personnes de plus de 65 ans.

Sur l'intérêt général

Obs 5, 8, 11, 14, 20, 28, 45, 47, 51, R9

« projet porteur des solutions d'urbanisme de demain (innovant, cohérent avec le schéma d'urbanisme de

2014, développement durable, mixité intergénérationnelle)

« il n'y a aucune raison impérative pouvant justifier de l'intérêt public général d'un tel projet »

« opération financière, foncier cédé au privé pour résidence fermée donc interdite à la population »

« intérêt général pas assez renseigné »

« réponses apportées vagues et insuffisantes, enjeu de santé publique énorme. Où est l'intérêt général ?

« d'un point de vue sanitaire quel est l'intérêt général ? quel intérêt général du projet d'un point de vue environnemental ?

« n'est pas conforme aux besoins des Fondettois : pas de salle de réunion, d'animation, de lieu où exercer activité culturelle ou artistique, pas de médiathèque.

Intérêt privé et non general

Quelles délimitations pour les clôtures : arboretum inclus dedans ?

« ce patrimoine fondettois sera réservé à l'usage de quelques uns, enceinte fermée. Où se trouve l'intérêt général ? »

« la création de logements sociaux justifie-telle un tel projet alors que les enjeux sanitaires et environnementaux ne sont pas clairement définis ?

Réponse du Maître d'Ouvrage

L'intérêt général de cette opération résidentielle repose en premier lieu sur sa participation à la mise en œuvre du corridor écologique porté par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Vallon des Guillets. En effet, elle permet, au sein d'un projet global sur l'ensemble du site de la Perrée :

- le maintien voire l'enrichissement de la trame verte dans ce corridor écologique ;
- la réhabilitation et la mise en valeur d'un élément du patrimoine communal protégé dans le cadre du PLU.
- la diversité des logements construits participant à la réalisation du Programme Local de l'Habitat.

L'intérêt général réside également dans le fait que différents niveaux de loyers seront proposés pour permettre une mixité sociale, avec notamment une éligibilité accentuée des personnes handicapées pour l'accès aux logements.

L'intérêt général repose aussi sur la dépollution du site. Ce site réhabilité sera ainsi préservé, les aménagements divers permettront d'en améliorer la qualité. Les Fondettois pourront ainsi se réapproprier le site.

En outre, la conception d'une résidence fermée et sécurisée apporte des garanties en terme de tranquillité. Enfin, le CCAS pourra louer la salle commune afin d'y dispenser des animations à caractère social et culturel.

Analyse du Commissaire-enquêteur

La réalité de l'intérêt général de la déclaration de projet est essentielle puisqu'elle en est le fondement. Sa justification dans le dossier de projet repose sur :

- Le maintien voire l'enrichissement de la trame verte et bleue dans ce corridor écologique ;
- La réhabilitation et la mise en valeur d'un élément du patrimoine communal protégé dans le cadre du PLU
- La mise en œuvre du PLH

Les réponses apportées aux différentes observations ci-dessus, indiquent qu'en effet,

Le projet qui se situe dans une zone anthropisée et rudérale du Vallon des Guillets, va, en améliorant la diversité végétale, a minima ne pas faire disparaître ce corridor écologique, qui, pour mémoire peut n'être qu'un chemin voire une bordure de chemin, et au mieux l'améliorer et ce d'autant plus que les investigations du secteur ont montré qu'il n'abritait aucune espèce, faune ou flore, présentant un caractère d'intérêt particulier ou non adapté à la présence humaine.

La réhabilitation de la ferme de la Perrée fait partie intégrante du projet. Sans être classé ou inscrit à la liste des Monuments historiques, ce bâtiment a fait l'objet d'un classement au PLU de 2013 en tant que patrimoine à protéger. A ce titre ses éléments architecturaux seront préservés et valorisés. Bien que située dans une propriété privée, fermée la nuit, la ferme restera accessible à tout un chacun, puisque le site renfermera une crèche ouverte à tous en journée mais aussi une salle privée qui pourrait, le cas échéant, être proposée à la location. Dans tous les cas de figures, à aujourd'hui, le site est inaccessible et inutilisable en l'état.

La construction de 40% du programme en logements sociaux est un moyen de favoriser de façon certaine la mixité sociale et d'avancer dans le retard de la ville par rapport aux exigences du PLH. Ce type de résidence répond également du fait de la dimension des logements proposés, leurs fonctionnalités et leur ouverture à tout type de revenus au travers des dispositions liées au logement social, à la demande de personnes en situation de handicap ou à la demande de personnes qui, à partir d'un certain âge, souhaitent quitter des habitations de taille trop importante ou dont l'entretien devient trop lourd pour d'autres plus petites et moins isolées. Ce projet peut donc permettre l'intergénérationnalité et les échanges entre personnes de revenus, de situation, mais aussi d'âges différents.

De ce fait, j'estime que l'intérêt général du projet d'aménagement du site de la Perrée existe.

3.2.2. Le projet

Site pollué

Pollution du sol, responsabilité

Obs 1, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 16, 17, 20, 22, 24, 26, 30, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 48, 50, 51, R9

« dangereux pour les bébés, mesures contre la pollution insuffisantes »

« risques sanitaires, pollution par métaux lourds

« dépollution du site doit être préalable, pollution et risques sanitaires sous estimés

« construire à 50 m d'INVACARE dangereux (risques d'explosions et incendies toxiques)

« pollution du site au niveau du projet de la zone résidentielle

« pourquoi construire sur un site pollué

« comment construire à l'endroit le plus pollué de la ville

« faut il prendre le risque de voir des maladies graves apparaître à moyen ou long terme chez des citoyens fondettois et ensuite le regretter ?

« pourquoi construire sur terres polluées alors que parking sur terres saines ?

« je crains fort pour la santé des futurs résidents, pollution répertoriée considérable

« est-il opportun d'installer un lieu résidentiel sur un site pollué à côté d'un site industriel

« projet résidentiel prévu dans la zone la plus polluée de la ville. Qui va acheter dans zone polluée et quelles possibilités de revente ?

« risques sanitaires trop importants pour engager un projet résidentiel

« site très pollué, mise en danger de la santé des futures résidents et des enfants

« comment construire des logements et une crèche sur une zone polluée

« danger sanitaire pour les futurs résidents

« peut on faire courir à de futurs résidents et à des nourrissons les risques sanitaires liés à la pollution du sol ?

« qui va en assumer les conséquences (des risques sanitaires pour les futurs résidents)

« comment accepter aujourd'hui de construire sur des terres polluées alors qu'il y a le choix ?

« site non dépollué actuellement

« comment limiter mouvement de terres

« pas possible de créer de l'habitat sur des sites pollués au risque d'exposer les futurs habitants et de s'exposer à des contentieux

La MRAe dit que la construction des logements est prévue dans la zone la plus polluée du site, ce choix d'implantation n'est pas justifié

Dépollution, mesures de substitution

Obs 4, 9, 10, 11, 16, 21, 24, 30, 32, 34, 35, 36, 40, 43, 44, 45, 47, 51, R9

« dépollution aux frais du promoteur

« le promoteur va dépolluer et fera un sol tout neuf

« ce projet permet de dépolluer le site. Si ce projet ne se fait pas, que se passera-t-il à cet endroit ?

« les services de l'Etat lèveront une fois cette phase (dépollution) réalisée les doutes des uns et des autres

« pas de solutions de substitution raisonnables au dossier

« mesures proposées insuffisantes

« Etudes plus approfondies et mesures de dépollution plus importantes nécessaires

« la dépollution du site n'apparaît nulle part dans le dossier, aucun engagement réel et concret officiel, les mesures proposées sont dérisoires, dépollution indispensable

« la dépollution des sols n'est pas suffisamment examinée, pas d'assurance de leur dépollution

« il faut une garantie de dépollution réelle et sérieuse

« rien n'indique que la dépollution totale du site sera réalisée, absence au dossier d'un véritable plan d'action

« encapsulage de la pollution pas suffisant

« solutions proposées floues et peu appropriées

« pollution pas traitée puisque site non dépollué.

« compte tenu de l'importance du projet comment « limiter les mouvements de terre polluée »

« pourquoi pas de dépollution prévue

« mesures annoncées par courrier du 04/02 par le promoteur non détaillées. Qu'est-ce qui est concerné par l'excavation (tout ou partie du site)

« sur quoi l'apport de terre repose-t-il et pourquoi autoriser des zones de potagers et fruitiers alors que l'étude ECR préconise leur évitement

Pourquoi proposer une zone de 4x3 pour potager : ajout de terre végétale sur celle-ci pas suffisant

« à la fois prévu et proscrit de planter des arbres fruitiers. Double langage

« enjeux sanitaires

« dépollution sol ni expliquée ni chiffrée

Quelle analyse des solutions de substitutions

Projet aujourd'hui irréalisable au vu de la pollution du site (cf circulaire fev 2007) ; la perte environnementale ne doit-elle pas être compensée ?

Réponse du Maître d'Ouvrage

La présence de l'entreprise INVACARE à proximité du site de la Perrée ne constitue pas un risque pour les futurs résidents.

Le risque industriel est lié à la potentialité d'une survenue d'un accident majeur se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates et graves pour le personnel, les riverains, les biens et l'environnement. Afin d'en limiter la survenue et les conséquences, les établissements les plus dangereux sont soumis à une réglementation stricte et à des contrôles réguliers. Il s'agit d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

L'entreprise INVACARE ne fait pas l'objet d'un tel classement.

La dépollution de site est un enjeu primordial pour la ville de Fondettes depuis l'origine du projet. Suite aux différentes remarques effectuées à ce sujet lors de l'enquête publique et lors de la consultation des personnes publiques associées sur ce projet, cette volonté est d'autant plus affirmée.

Ainsi l'aménageur (Bouygues Immobilier) sollicité par la ville, s'engage à améliorer la gestion de la pollution afin d'avoir un impact positif dans la requalification de ce site et propose d'aller au-delà de ses engagements décrits dans la déclaration de projet.

Pour mémoire, la pollution du sol sur le site a été identifiée par un cabinet d'études spécialisé. Les investigations ont consisté en la réalisation de sondages à l'aide de foreuses sur chenilles, d'observations organoleptiques, de prélèvements d'échantillons et d'analyses sur ces derniers. Les résultats ont été obtenus après avoir effectué 47 sondages de reconnaissance, répartis sur toute la surface du site et réalisés à une profondeur comprise entre 50 cm et 3 mètres.

Bouygues Immobilier réalisera, à la demande de la ville, une étude EQRS (Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires) qui permettra de conforter le plan masse ou de l'amender. Cette étude sera réalisée par un bureau d'études spécialisé et indépendant.

Selon les recommandations de cette étude, plusieurs scénarii seront envisagés : décaissement, évacuation ou traitement in situ, sous chaussée, apport de terres saines...

D'ores et déjà, Bouygues Immobilier s'engage à déplacer la micro crèche vers une zone composée de terres saines.

Les opérations de dépollution seront contrôlées par la ville de Fondettes.

Deux bases de données du ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire (MEEDDAT) recensent les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventifs ou curatifs :

- BASIAS (Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service) ; réalisée avec le BRGM ;
- BASOL, recensant les sites pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

Le site de la Perrée n'est pas inscrit dans l'Inventaire historique des anciens sites industriels et activités de service (BASIAS) et n'est pas non plus référencé comme site BASOL.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Un grand nombre d'observations du public interrogent sur la pollution du site. Cette question est en effet d'importance puisqu'il s'agit de le rendre constructible, d'y implanter des logements et jardins, etc. ce qui n'est pas compatible avec un sol pollué.

Le site de la Perrée n'est inscrit sur aucune base BASIAS ou BASOL. Pour autant, il a pendant longtemps été occupé par les services techniques municipaux ce qui a généré une pollution importante du sol.

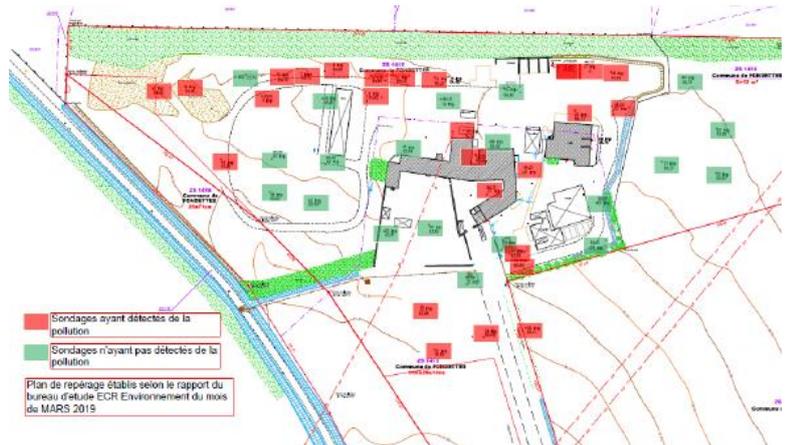
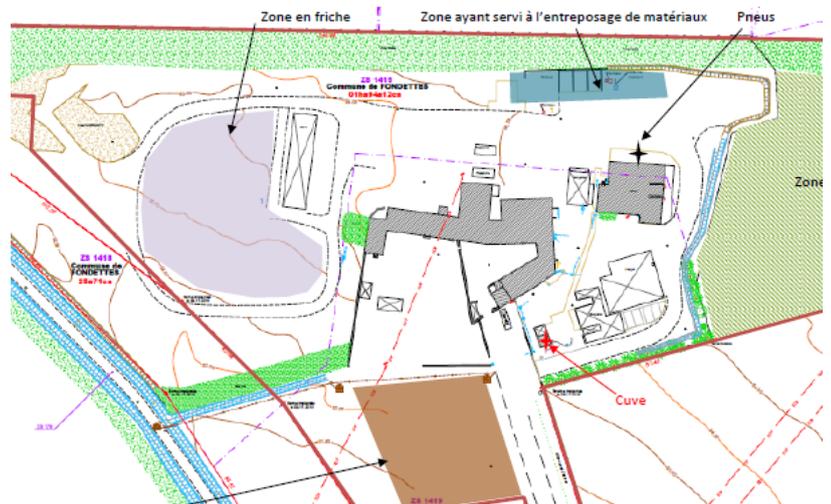
Il s'agit essentiellement des lieux où engins ou matériaux ont été stockés mais cela couvre une assez grande partie de la superficie du projet et tout particulièrement les zones où il est prévu de construire des habitations.

Les investigations du sol effectuées par le bureau d'études spécialisé, ECR environnement, agence de Nantes, et les analyses réalisées par le laboratoire EUROFINs Analyses pour l'environnement France SAS de Savernes (accrédité cofrac essais) ont mis en avant que les sols peuvent par endroit être pollués, voire très pollués.

Dans ses conclusions, le bureau d'études préconise une analyse des enjeux sanitaires permettant de déterminer la compatibilité du site avec l'usage prévu et de vérifier les expositions des futurs usagers.

Dans sa réponse la ville indique que l'aménageur, **Bouygues Immobilier**, réalisera avant de débiter les travaux une **Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS)** permettant de conforter ou amender le plan de masse du projet et s'est engagé à déplacer la micro-crèche vers une zone composée de terres saines.

Par ailleurs, on notera que l'entreprise INVACARE n'est pas considérée comme une ICPE, ce qui est encadré par une nomenclature très précise.



Le projet d'aménagement

Choix architectural

Obs 25

« bonne intégration architecturale des projets de logements »

Parking

Obs 16, 44, 48

« importance de la surface consacrée aux parkings (tx>2/lgmts plus celui de l'arboretum Artificialisation site et présence parkings vont entraîner un « lessivage d'un sol pollué » Pour éviter parkings bétonnés : les faire engazonnés »

Réponse du Maître d'Ouvrage

A ce stade, il existe des moyens techniques pour répondre à cette problématique. Il pourra être étudié la mise en place de déshuileurs /débourbeurs sur les parkings afin de traiter les éventuelles fuites d'huiles des véhicules.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Le grand nombre de place de parkings prévues semblent s'aligner sur ce que le PLU de Fondettes, tenant compte des caractéristiques de son vaste territoire prévoit en général pour le secteur AU puisque le règlement prescrit un minimum de 2 places par logement.

Il existe effectivement aujourd'hui des dispositifs permettant de limiter la pollution des parkings. Il serait bienvenu de les intégrer au projet.

Mobilité – Desserte – Liaisons douces

Obs 16, 45, 47, R9

Pas de précision concernant les solutions de mobilités douces

La réalisation de pistes cyclables et de chemins piétonniers devrait être priorisée (liaisons nouvelles, continuation liaisons existantes, desserte équipement collectif)

Bétonnage rue Alcuin va à l'encontre de la préconisation des cheminements doux

Augmentation de la circulation automobile dans une zone centrale très fréquentée et longeant une voie piétons/vélos

Réflexion à plus long terme intégrant les différents accès routiers et la participation des Fondettois est nécessaire

Réponse du Maître d'Ouvrage

Des cheminements doux inscrits dans l'OAP du PLU approuvé en 2013 existent à la périphérie de l'opération et sont raccordés au réseau communal. Il s'agit du chemin Alcuin qui irrigue le Vallon des Guillets et d'un cheminement doux est/ouest qui rejoint le chemin Alcuin et qui sera à terme prolongé au sein du site d'activités voisin des Deux Croix.

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

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

Analyse du Commissaire-enquêteur

Le projet en tant que tel ne comporte pas de voies douces sur le site de la Perrée. Cependant, des voies douces passent à proximité et il sera sans doute très facile de les rejoindre depuis celui-ci puisqu'il est prévu que les voiries intérieures seront partagées et limitées à 30 km/h pour garantir la sécurité des usagers de la route et des résidents.

Choix du lieu:

- Situation

Obs 21, 25, 32, 34, 41

« participe au dialogue entre la campagne et l'urbain

« Définit les limites de la coulée verte aménagée en lieu de promenade

« proche du cœur de ville et avec arrêt de bus

« site proche centre ville, centre Leclerc et disposant d'un arrêt de bus

« lieu relativement éloigné du centre bourg bien qu'équipé de commerces et transports

« implantation éloignée du cœur de ville avec les services

- pourquoi construire là

Obs 8, 22, 23, 37, 41, 44, 50

« réserves foncières à proximité du centre ville sont suffisantes . Pourquoi là ? Territoire suffisamment spacieux pour trouver d'autres lieux d'implantation

La pression urbanistique de la commune ne justifie pas que ce site pollué soit urbanisé en priorité Transition verte annonçant le cœur de ville : construire ailleurs dans des quartiers plus centraux Pourquoi construire là où le plus pollué alors que le parking et l'arboretum sont là où cela l'est le moins

Réponse du Maître d'Ouvrage

Construire sur ce lieu participe à la volonté de restaurer le site patrimonial de la ferme de la Perrée.

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

De nouvelles constructions prévues dans le programme de la Perrée viendront enrichir harmonieusement le bâti existant, assurant ainsi une couture urbaine peu dense entre le cœur de ville, le site d'activités et le reste du territoire.

Ce projet vient compléter l'Arborétum et l'espace paysager situé le long du chemin Alcuin, cet ensemble participera à la convivialité du site et à l'amélioration de sa biodiversité.

En outre, par cet aménagement, la ville de Fondettes optimise son patrimoine communal.

Le projet de résidence n'entre pas en concurrence avec d'autres projets de construction au sein du territoire communal mais vient les compléter.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Le maître d'ouvrage a clairement répondu aux questions posées par les habitants de Fondettes sur les choix de ce lieu dont la caractéristique principale est l'existence de la ferme de la Perrée et sa situation au sein du territoire communal.

3.2.3 le contenu et la forme

Dossier, études

Dossier complexe

Obs 37, 47

« dossier volumineux et complexe

Lourdeur et complexité du dossier (600 pages exagéré par rapport au projet)

Réponse du Maître d'Ouvrage

Afin d'assurer une bonne qualité d'information au public sur le projet, ce dossier est composé de différentes pièces obligatoires nécessaires au dépôt d'un dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Les éléments qui le composent restituent une réflexion aboutie et réfléchie.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU est effectivement volumineux et relativement complexe mais sa composition est déterminée par les codes de l'urbanisme et de l'environnement sans qu'il soit possible d'y déroger.

Il est dans le cas présent augmenté de l'évaluation environnementale rendue nécessaire du fait des sites Natura 2000 de la Loire.

Etudes insuffisantes ou incomplètes

Obs 1, 4, 5, 9, 10, 11, 22, 24, 28, 30, 35, 37, 40, 43, 44, 45, 50, 51, R9

Pourquoi pas d'évaluation précise des risques

EQRS pas joint au dossier

Maillage complémentaire

Nécessite des études sanitaires et environnementales plus approfondies

Nouveaux prélèvements à réaliser

Analyse des enjeux sanitaires présentée comme indispensable, faite ou pas ? Etudes incomplètes, manque

EQRS

Pourquoi pas d'éléments précis concernant la dépollution au dossier

*La pollution n'a-t-elle pas été sous estimée réponses apportées vagues et insuffisantes Où se trouve l'analyse des enjeux sanitaires Pas de solution de substitution proposée
Etude de mars 2019 pas transmise aux conseillers municipaux, celle de 2016 non plus
Résultats campagne 2016 non présents au dossier, pourquoi ?
Pas d'étude d'impact sanitaire : résultat non disponible, nous cache-t-on quelque chose ? Pas d'étude d'impact environnementale
L'impact du « lessivage d'un sol pollué » dû à artificialisation site et présence parkings a-t-il été mesuré
Pourquoi étude quantitative des risques sanitaires et le bilan coût/avantage prôné par le bureau d'études n'ont-ils pas été réalisés ?
Des résidus de pesticides seront-ils recherchés et des carottages plus profonds réalisés ? Pas d'étude sur incidences environnementales telles que demandées par la MRAe, Quelles mesures compensatoires point de vue environnement
Pourquoi pas d'accès aux documents manquants
Nécessité d'une étude complémentaire préconisée par ECR environnement
Etude Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS) pas au dossier
ECR recommande analyse enjeux sanitaires et bilan coûts/avantages pour estimer les coûts de gestion
Est-ce que la création de logements sociaux justifie un tel projet alors que les enjeux sanitaires et environnementaux ne sont pas mesurés et clairement définis et que les études le permettant sont manquante*

Réponse du Maître d'Ouvrage

La pollution du sol sur le site a été identifiée par un cabinet d'étude spécialisé. Les investigations ont consisté en la réalisation de sondages à l'aide de foreuses sur chenilles, d'observations organoleptiques, de prélèvements d'échantillons et d'analyses sur ces derniers. Les résultats ont été obtenus après avoir effectué 47 sondages de reconnaissance, répartis sur toute la surface du site et réalisés à une profondeur comprise entre 50 cm et 3 mètres.

Bouygues Immobilier réalisera, à la demande de la ville, une étude EQRS (Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires) qui permettra de conforter le plan masse ou de l'amender. Cette étude sera réalisée par un bureau d'études spécialisé et indépendant.

Selon les recommandations de cette étude, plusieurs scénarii seront envisagés : décaissement, évacuation ou traitement in situ, sous chaussée, apport de terres saines...

D'ores et déjà, Bouygues Immobilier s'engage à déplacer la micro crèche vers une zone composée de terres saines.

Les opérations de dépollution seront contrôlées par la ville de Fondettes.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Ces remarques mettent en avant l'inquiétude liée à la pollution du sol puisque, dans ce secteur, aucun risque technologique ou naturel n'est identifié.

Même si l'intégralité du sol du site de la Perrée n'est pas pollué, cette pollution est effective et mérite d'être traitée avec attention et d'une part au moyen d'études complémentaires effectuées avant la réalisation du projet pour être en mesure de le modifier s'il le fallait et d'autre part par une dépollution adaptée. C'est ainsi qu'il est d'ores et déjà acté qu'une étude EQRS dont les conclusions seront prises en compte par le projet d'aménagement duquel le plan de masse pourrait être modifié en conséquence, sera effectuée avant de débiter les constructions. En tout état de cause, on ne construit pas de logements et on n'implante pas de jardins privés sur des zones polluées.

Suivi,garanties

Obs 22, 24, 26, 28, 30, 35, 37, 43, 45, 51, R9

pourquoi un seul bureau d'études, de plus engagé par le promoteur, pourquoi aucun par la ville

*Comment faire confiance à un promoteur, quelles surveillances
Il faut une garantie de dépollution réelle et sérieuse
Un autre bureau d'études pour sécuriser les résultats
Concernant la dépollution : quelle surveillance du promoteur et par qui
Pourquoi étude demandée par le promoteur et pas par la ville
Où trouver les actions qui lèvent les inexactitudes et corrigent les anomalies
Réponse de Bouygues dans le courrier du 04/02 est un simple engagement moral, sans garantie contractuelle
Etude menée par un bureau d'études diligenté par le promoteur et pas par la ville
Comment s'assurer de la mémoire de la pollution
Inscription BASIAS ?
Etude aurait dû être demandée par la municipalité. Pourquoi par le promoteur ? Conservation de la mémoire de la pollution, comment*

Réponse du Maître d'Ouvrage

Le bureau d'études ayant réalisé les investigations relatives à la pollution est une entreprise reconnue et son intégrité ne saurait être remise en cause.

Un suivi de la gestion de la pollution sera effectué pendant la phase chantier par la ville. Les différentes phases de dépollution seront répertoriées pour conserver la mémoire de la pollution.

Deux bases de données du Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire (MEEDDAT) recensent les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventifs ou curatifs :

- BASIAS (Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service) ; réalisée avec le BRGM ;
- BASOL, recensant les sites pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

Le site de la Perrée n'est pas inscrit dans l'Inventaire historique des anciens sites industriels et activités de service (BASIAS) et n'est pas non plus référencé comme site BASOL.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Un certain nombre de personnes s'interrogent sur la fiabilité des études et des bureaux d'études...

Ceux-ci, *ECR environnement* et le *laboratoire Eurofins analyses* sont des structures reconnues, établies depuis longtemps et indépendantes. Ce sont des spécialistes dont il n'y a pas lieu de mettre en cause sans fondement précis l'expertise et le savoir-faire.

Concertation, information

Obs 22, 25, 26, 35, 37, 41, 45, 47, 51, R9

Ce projet a fait l'objet d'un comité de travail comprenant des représentants de la majorité et de la minorité municipale, des plaquettes explicatives ont été distribuées à l'ensemble de la population, mise en place d'une exposition permanente à l'entrée de l'hôtel de ville

Pas assez de concertation

Pas d'info ni sur internet ni sur le site de la NR Pourquoi faire ça pendant la crise sanitaire ?

*Pas de concertation, publicité réduite au minimum légal pour projet déjà largement engagé
Communication insuffisante : pas de réunion publique possible donc pas de débat possible Dossier volumineux et complexe qui demande débat contradictoire constructif*

Période difficile pour véritable consultation (pandémie, vacances) Difficulté de trouver les quelques documents sur le site de la commune Pas possible de se réunir ni de débattre en ce moment

*Impossibilité de tenir toute réunion publique
Difficile de trouver le dossier sur internet
Mise en place d'une large concertation pour un projet qui réponde à l'intérêt de tous*

Réponse du Maître d'Ouvrage

La communication sur le projet a constitué un engagement de la municipalité depuis 2014.

Un comité de pilotage composé des élus de la majorité et de la minorité, ainsi que deux administrateurs du CCAS a travaillé sur ce projet entre 2014 et 2016.

Au gré de son évolution, ce projet a toujours fait l'objet de présentations au travers de différents supports. En 2018, une plaquette explicative du projet a été envoyée au domicile de chaque Fondettois. Une exposition a également été organisée à l'hôtel de ville. Le projet a été présenté au public dans le magazine municipal ainsi que lors de la cérémonie des vœux du Maire organisée en janvier 2020.

L'enquête publique a été réalisée sur une période de 31 jours conformément à la réglementation en vigueur. Quatre permanences ont été assurées avec des horaires et des jours variés afin d'être accessibles au plus grand nombre.

Le dossier d'enquête publique était à disposition du public à l'Hôtel de ville et au siège de la Métropole et sur le site internet de la ville pendant toute la durée de l'enquête.

Un affichage a été réalisé sur site et sur les principales voies de communication de la ville. Les avis ont été publiés dans la presse locale conformément à la réglementation.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Comme indiqué dans le corps du rapport (§ 2.2 Information du public), l'information a été conforme et suffisante, allant au-delà (nombre d'affiches, articles, plaquette, exposition) de ce qui est imposé par la loi.

Le dossier était, comme prescrit par l'arrêté de mise à l'enquête publique, accessible sur le site de la ville ou celui de la métropole ainsi que par d'autres moyens de recherche (via un navigateur par exemple).

Enfin, l'article L.127-17-1 du code de l'environnement indique que la mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet n'est pas soumise à concertation préalable au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.

En ce qui concerne la période de pandémie que nous traversons et pendant laquelle la tenue des enquêtes publiques n'a pas été interdite, on note que celle-ci s'est déroulée pendant une période où il ne s'agissait pas de confinement mais seulement de couvre feu. De plus, s'il est de fait plus difficile de se réunir en nombre, les moyens actuels (visio conférence par exemple) permettent malgré tout de communiquer à plusieurs si on le souhaite. Il est d'ailleurs manifeste que cela n'a pas empêché la transmission d'observations et remarques.

temporalité

Réalisations

Obs 5,

Quand l'aménagement paysager du corridor est-il prévu ?

Réponse du Maître d'Ouvrage

L'aménagement de l'espace paysager au droit du chemin Alcuin et participant aux fonctionnalités du corridor écologique est prévu à l'automne 2021.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Hors objet de la présente enquête publique.

Séquençage

Obs 6, 9, 11, 23, 28, 36, 44, 45, R9

*EQRS à réaliser préalablement au changement de zone et au permis d'aménager
Nécessite des études sanitaires et environnementales plus approfondies sur ces parcelles préalablement au déclassement*

Modification du PLU prématurée

Projet et modification du PLU trop précoces

Dépollution du site impérative avant démarrage projet a-t-il urgence à construire

« Pas de modification de zonage tant que toutes les études complémentaires et engagements contractuels à réaliser les travaux indispensables n'auront pas été ordonnés

Prévoir dépollution du site ou au moins engagement écrit avant décision de réaliser le projet

Projet prématuré, pas assez documenté

Réponse du Maître d'Ouvrage

La présence de l'entreprise INVACARE à proximité du site de la Perrée ne constitue pas un risque pour les futurs résidents.

Le risque industriel est lié à la potentialité d'une survenue d'un accident majeur se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates et graves pour le personnel, les riverains, les biens et l'environnement. Afin d'en limiter la survenue et les conséquences, les établissements les plus dangereux sont soumis à une réglementation stricte et à des contrôles réguliers. Il s'agit d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

L'entreprise INVACARE ne fait pas l'objet d'un tel classement.

La dépollution de site est un enjeu primordial pour la ville de Fondettes depuis l'origine du projet. Suite aux différentes remarques effectuées à ce sujet lors de l'enquête publique et lors de la consultation des personnes publiques associées sur ce projet, cette volonté est d'autant plus affirmée.

Ainsi l'aménageur (Bouygues Immobilier) sollicité par la ville, s'engage à améliorer la gestion de la pollution afin d'avoir un impact positif dans la requalification de ce site et propose d'aller au-delà de ses engagements décrits dans la déclaration de projet.

Pour mémoire, la pollution du sol sur le site a été identifiée par un cabinet d'études spécialisé. Les investigations ont consisté en la réalisation de sondages à l'aide de foreuses sur chenilles, d'observations organoleptiques, de prélèvements d'échantillons et d'analyses sur ces derniers. Les résultats ont été obtenus après avoir effectué 47 sondages de reconnaissance, répartis sur toute la surface du site et réalisés à une profondeur comprise entre 50 cm et 3 mètres.

Bouygues Immobilier réalisera, à la demande de la ville, une étude EQRS (Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires) qui permettra de conforter le plan masse ou de l'amender. Cette étude sera réalisée par un bureau d'études spécialisé et indépendant.

Selon les recommandations de cette étude, plusieurs scénarii seront envisagés : décaissement, évacuation ou traitement in situ, sous chaussée, apport de terres saines...

D'ores et déjà, Bouygues Immobilier s'engage à déplacer la micro crèche vers une zone composée de terres saines.

Les opérations de dépollution seront contrôlées par la ville de Fondettes.

Deux bases de données du Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire (MEEDDAT) recensent les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventifs ou curatifs :

- BASIAS (Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service) ; réalisée avec le BRGM ;
- BASOL, recensant les sites pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

Le site de la Perrée n'est pas inscrit dans l'Inventaire historique des anciens sites industriels et activités de service (BASIAS) et n'est pas non plus référencé comme site BASOL.

Un comité de pilotage composé des élus de la majorité et de la minorité, ainsi que deux administrateurs du CCAS a travaillé sur ce projet entre 2014 et 2016.

Au gré de son évolution, ce projet a toujours fait l'objet de présentations au travers de différents supports. En 2018, une plaquette explicative du projet a été envoyée au domicile de chaque Fondettois. Une exposition a également été organisée à l'hôtel de ville. Le projet a été présenté à plusieurs reprises au public dans le magazine municipal ainsi que lors de la cérémonie des vœux du Maire organisée en janvier 2020.

La ville de Fondettes a vendu ce bien selon un processus transparent et concerté. Le bien a fait l'objet d'une évaluation par les services des domaines. Un appel à projet respectant les règles de mise en concurrence a été organisé. Le bien a été cédé à l'aménageur ayant formulé la meilleure offre. Un comité composé d'élus de la majorité, de la minorité et de deux administrateurs du CCAS a suivi toutes les étapes de l'appel à projet. La commission aménagement urbain de la ville de Fondettes a validé l'offre retenue avant qu'elle ne soit votée en séance de Conseil Municipal du 18 décembre 2018.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Ces remarques mettent en avant l'inquiétude liée à la pollution du sol puisque, dans ce secteur, aucun risque technologique ou naturel n'est identifié.

Même si l'intégralité du sol du site de la Perrée n'est pas pollué, cette pollution est effective et mérite d'être traitée avec attention d'une part par des études complémentaires effectuées **avant** la réalisation du projet pour être en mesure de le modifier s'il le fallait et d'autre part par une dépollution adaptée. C'est ainsi qu'il est d'ores et déjà acté qu'une étude EQRS dont les conclusions seront prises en compte par le projet d'aménagement duquel le plan de masse pourrait être modifié en conséquence, sera effectuée **avant** de débiter les constructions. En tout état de cause, on ne construit pas de logements et on n'implante pas de jardins privés sur des zones polluées.

3.2.4. divers

Obs 35, 39, 45, 47, 48, 50, R9

*« arboretum dont coût est supporté par la commune contribue à la valorisation du projet de Bouygues
Projet déjà largement engagé : compromis signé et paiement réalisé, travaux et aire de stationnement
de l'arboretum en cours de finalisation*

« clause suspensive de prix bas dans le compromis de vente

Cession à vil prix à un promoteur privé

Site vendu à prix modique à Bouygues sans que la population en ait été informée. Or bien lui appartenant. Arboretum au contraire acheté à prix exorbitant sans concertation avec les habitants et qui n'aura rien de naturel

Comment ce terrain peut-il déjà être vendu ?

Ne s'agit-il pas d'une simple obligation administrative Parcelles 1418 et 1420 sont-elles privées ou publiques Vente du site de la Perrée faite ou non

Quel plan de financement, quels coûts d'entretien pour Fondettes, le département, la Métropole Pourquoi le projet de départ où la ville de Fondettes intervenait largement a-t-il été abandonné Coût d'entretien de la piscine alors qu'il en existe une autre à proximité

ECR recommande analyse enjeux sanitaires et bilan coûts/avantages pour estimer les coûts de gestion

Réponse du Maître d'Ouvrage

Le site fait aujourd'hui l'objet d'un compromis de vente assorti de clauses suspensives. L'une d'elles précise que la vente définitive aura lieu sous condition d'obtention du permis de construire.

Piscine ne risque-telle pas d'endommager le bâti ?

La présence de la ligne à haute tension n'est pas mentionnée, or elle peut être perturbatrice. Quelle est sa puissance ?

Réponse du Maître d'Ouvrage

Il existe une ligne électrique d'une puissance de 3x90 KW qui traverse la partie Est du site de la Perrée.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Ces remarques ne rentrent pas dans l'objet de la présente enquête publique.

3.2.5. Propositions

Obs 8, 9, 12, 13, 16, 22, 23, 26, 37, 39, 41, 44, 45, 47, 48, R9

Faire un espace ouvert à tous : maison de la nature par exemple Inclure les terres privées classées en N en face et planter plus d'arbres Sur ce site aménagement d'un espace vert « d'études »

La ferme pourrait devenir un équipement culturel collectif (salle associative)

Usage collectif de la terre

La réhabilitation devrait être agricole

Lieu ouvert à la culture et au monde associatif manquant

Pourquoi pas plus forte densité de logements

La ville manque de lieux de rencontre

Besoin de vie associative. Pourquoi pas un programme mixte

Lancer une consultation pour confier la gestion du lieu à une association (délégation de service public)

Ce terrain devrait accueillir le hameau de la Thibaudière (opération à fonds publics) destiné à accueillir diminuées intellectuellement ou Alzheimer avec un rôle social pour la ferme (résidents et visiteurs)

Garder statut patrimonial de la Perrée et être reconvertie en équipement culturel ou collectif : aurait un sens et un intérêt général pour tous

Sa mise en valeur dans un panorama esthétique et son utilisation socio culturelle pour tous serait un plus pour l'entrée de la commune

Prioriser la création de pistes cyclables et de chemins piétonniers (création liaisons nouvelles, continuation liaisons existantes, dessertes équipements collectifs)

Intégrer chemins et circulation piétons et vélos au projet

Créer parkings relais aux 4 coins de la commune et y circuler autrement

Réponse du Maître d'Ouvrage

L'aménagement du site présenté dans la déclaration de projet a été validé dans la délibération du Conseil Municipal du 18 décembre 2018. Ce projet d'intérêt général était défini dans le projet de ville élue en 2014. Une maison de la nature sera réalisée au sein de l'Arborétum situé à proximité de la résidence de la Perrée.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Dont acte.

3.2.6. Hors sujet (constructibilité de parcelles autres)

Obs 2, 12, 19, 29

4. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Compte tenu des éléments du présent rapport, mes conclusions motivées et avis sont établis sur les trois documents séparés joints.

A Braye sous Faye, le 10 avril 2021
Le commissaire-enquêteur
Catherine GUENSER

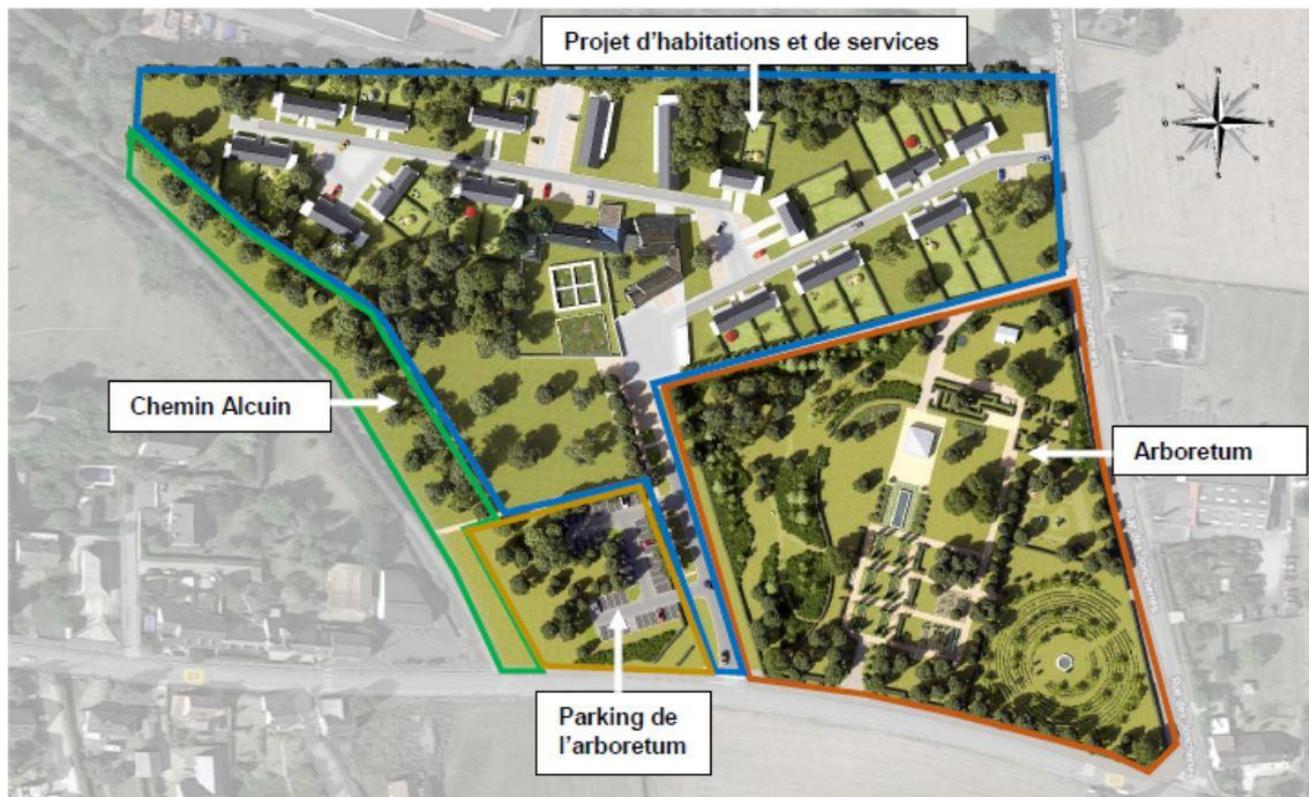
Destinataires :

Tours Métropole Val de Loire
Tribunal Administratif d'Orléans
Archives Catherine Guenser

Département d'Indre et Loire

Tours métropole Val de Loire

Ville de Fondettes



Enquête publique unique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité d PLU n°1 de la commune de Fondettes

Conclusions et avis

Références

- Code de l'urbanisme et notamment les articles L.300-6, L.122-15, L.122-16-1, L.123-14 et L.123-14-2 ;
- Code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-16 et R 123-1 à R.123-21.
- Décision n°E20000128/45 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 15 décembre 2020 désignant le commissaire-enquêteur,
- Arrêté n° 2021/8 du 18 janvier 2021 du Président de Tours Métropole Val de Loire prescrivant l'enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fondettes du 10 février au 12 mars 2021.

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

• **Objet de l'enquête publique**

La ferme de la Perrée, qui a longtemps abrité le Centre Technique Municipal, aujourd'hui désertée et en mauvais état, est inscrite en tant que patrimoine à protéger dans le PLU de Fondettes. Elle se trouve dans le Vallon des Guillets qui traverse la ville du Nord au Sud et a été, en tant que coulée verte, identifié comme support d'un corridor écologique. Le site de La Perrée est le lieu d'un projet d'opération résidentielle qui s'inscrit avec, par ailleurs, la création d'un arboretum et l'aménagement du chemin Alcuin, dans l'objectif inscrit au PADD de renforcer et valoriser cet élément structurant de la trame verte et bleue du territoire communal. Ce site se trouve dans le PLU en zone UEB qui ne permet pas la construction d'habitations. Afin de pouvoir mener le projet à bien il est nécessaire de faire évoluer son zonage de UEB en 2AU, d'en fixer les règles et de l'intégrer dans l'OAP qui couvre le Vallon des Guillets ainsi que dans les objectifs du PADD.

Ainsi, le 8 août 2019 la ville de Fondettes a sollicité Tours Métropole Val de Loire pour l'engagement d'une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU ce dont le Conseil Métropolitain a été informé le 23 septembre 2019. Du fait des sites Natura 2000 de la Loire, celle-ci doit en outre faire l'objet d'une évaluation environnementale.

La déclaration de projet doit démontrer l'intérêt général de l'opération. Dans le cas du projet d'aménagement de la Perrée, celui-ci repose sur 3 éléments : le maintien, voire l'enrichissement de la trame verte du corridor écologique du Vallon des Guillets en régénérant la diversité naturelle du site sans rompre la continuité écologique, la réhabilitation d'un élément du patrimoine communal et la mise en œuvre du PLH par la réalisation de 40% des logements en logements sociaux.

• **Formalisme de l'enquête**

Dossier

Ce dossier a été élaboré par l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours, atu.

Ainsi que prescrit par l'article L.300-6 et précisé par les articles R.104-8 à 14, du fait de la présence de sites Natura 2000 de la Loire, la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale et est conforme à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme et à l'article R.123-8 du code de l'environnement définissant la composition du dossier d'enquête publique.

Y figuraient également, outre le procès verbal de la réunion des personnes publiques associées, l'avis de la MR Ae et la réponse qui lui a été apportée par la Ville de Fondettes.

La lecture de l'ensemble des éléments de ce dossier, bien illustrés, de cartes, photos, schémas, tableaux, et comprenant assez peu d'acronymes est aisée et suffisamment explicite pour que le public puisse avoir une bonne connaissance du projet. Le rapport de présentation expose l'ensemble des enjeux, décrit l'opération résidentielle, démontre l'intérêt général du projet, explique l'articulation de la déclaration de projet avec les plans et programmes, présente la mise en compatibilité du PLU, indique l'impact de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU sur l'environnement et détaille en annexe, l'état initial de l'environnement.

Conclusion du commissaire-enquêteur

La lecture des différents éléments de ce dossier de déclaration de projet valant mise en conformité du PLU (Plan Local d'Urbanisme), bien illustrés de cartes, photos et schémas, est relativement aisée et à la portée du plus grand nombre bien que, sans doute du fait de son grand nombre de pages, elle ait pu

paraître difficile à certains. Le projet d'aménagement et son intégration dans le site y est décrit avec précision ce qui permet de se le représenter. Les modifications entraînées dans les éléments du PLU pour le rendre compatible sont clairement exposées. L'évaluation environnementale rendue obligatoire du fait de la présence de sites Natura2000 de la Loire comporte en annexe l'étude réalisée par ECR environnement avec ses préconisations et les résultats du laboratoire Eurofins qui apportent un complément d'information sur les analyses réalisées. La mise en conformité du PLU entraînée par la déclaration de projet de construction d'un ensemble résidentiel sur le site de la Perrée a consisté en sa prise en compte dans le PADD, le règlement et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Vallon des Guillets. Les modifications apportées à ces documents qui permettent et encadrent la réalisation de cet aménagement sont clairement exposées.

Ainsi, j'estime que le dossier présenté à l'enquête expose clairement et de façon compréhensible par le plus grand nombre les objectifs, l'intégration et les effets de cette déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Information du public

Outre les parutions de l'avis d'enquête publique dans la presse conformément à la réglementation, l'avis d'enquête publique a été affiché dans les format, couleur et police réglementaires, à partir du 26 janvier 2021, et maintenu pendant toute la durée de l'enquête aux panneaux d'affichage de la Mairie de Fondettes et de la Métropole ainsi que dans 14 autres points de passage de la Ville. Il a d'autre part été publié sur les sites de la Ville de Fondettes et de la Métropole.

Enfin un article relayant les informations nécessaires est paru dans la Nouvelle République en mars 2021.

Il convient également de souligner que depuis plusieurs années, de nombreux articles sur le site de la Ville ou dans le journal communal ont présenté ce projet et qu'une plaquette explicative a été distribuée à la population. De plus, une exposition du projet de la Perrée est visible dans le hall de l'Hôtel de Ville.

Conclusion du commissaire-enquêteur

En conséquence, je considère que tout a été mis en œuvre pour que la population soit suffisamment et convenablement informée sur le projet de PLU et sur la tenue de l'enquête publique.

Accès du public au dossier, aux explications ; ses moyens d'expression

Une version papier du dossier et le registre ont été tenus à la disposition du public pendant les 31 jours de l'enquête publique à la Mairie de Fondettes et dans les locaux de Tours Métropole.

Une version numérique du dossier était également mise en ligne sur les sites de la Ville et de la Métropole et un poste informatique permettant sa consultation dématérialisée était mis à la disposition du public en Mairie.

Outre déposer ses observations sur les registres aux jours et heures d'ouverture de la Mairie de Fondettes et de Tours-Métropole, service de l'urbanisme, il était également possible de les envoyer par courrier ou courriel à une adresse dédiée.

Les conditions d'accueil et de consultation du dossier ainsi que d'accès au registre étaient tout à fait satisfaisantes.

Enfin, 4 permanences ont été organisées et choisies à des moments variés pour permettre à la population de venir s'exprimer (mercredi matin, samedi matin, jeudi après-midi, vendredi-après midi). Elles se sont tenues dans la salle du conseil de la mairie de Fondettes avec toutes les conditions requises pour que chacun puisse s'exprimer librement.

Conclusion du commissaire-enquêteur

J'estime donc que le public pouvait très facilement avoir accès au dossier, s'exprimer et faire part de ses observations.

• Déroutement de l'enquête, participation et observations du public

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux termes de l'arrêté n° 2021/8 du 18 janvier 2021 du Président de Tours Métropole Val de Loire prescrivant l'enquête publique et de la décision n°E20000128/45 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 15 décembre 2021 désignant le commissaire-enquêteur pendant 31 jours consécutifs dans un climat serein, respectueux des consignes sanitaires et sans qu'aucun incident n'ait été à déplorer.

Durant cette période, un total de 51 observations ont été reçues, dont la majorité (34, émanant de 63 personnes/72 expressions) concernent la pollution, 30 (émanant de 55 personnes) portent sur la trame verte et bleue et la biodiversité et 22 (pour 49 personnes) sur la réhabilitation/privatisation de la ferme de la Perrée.

Onze observations ont été inscrites sur le registre mis à la disposition du public à la Mairie de Fondettes (aucune à la Métropole), 19 courriers ont été adressés au commissaire-enquêteur et 31 courriels ont été transmis via l'adresse mail dédiée. Parmi celles-ci, 4 observations ont été déposées par 4 associations ainsi que 2 rapports regroupant l'un 31, l'autre 23 signataires.

24 personnes, qui ont pu exposer leurs préoccupations et/ou demander des éclaircissements se sont déplacées pour rencontrer le commissaire-enquêteur.

Conclusion du commissaire enquêteur

Malgré les circonstances (Covid 19), les habitants de Fondettes ont montré leur intérêt pour cette enquête publique en se mobilisant pour exprimer leurs observations, remarques, propositions ou contre-propositions.

• Projet

La ferme de la Perrée se trouve dans le Vallon des Guillets, une coulée verte qui traverse Fondettes du nord au sud, entre le centre ville et les quartiers est. Le projet objet de l'enquête publique consiste en la réalisation d'une opération résidentielle d'environ 50 logements dont une vingtaine de logements intermédiaires répartis en 2 bâtiments, 28 maisons individuelles et 2 à 6 logements dans la ferme réhabilitée qui comprendra également une piscine et une salle commune privées ainsi qu'une micro-crèche ouverte à tous. 20 de ces logements neufs (soit environ 40% de la totalité) répondront aux critères des logements sociaux.

Cette résidence est conçue comme un parc résidentiel clôt par des barrières perméables laissant passer la petite faune, comportant 2 axes à la circulation apaisée (30km/h) et plus de 8000 m² d'espaces verts.

Elle est encadrée par un arboretum, dont l'aménagement a commencé, à l'est et le chemin Alcuin, dont l'aménagement est à venir, à l'ouest et s'inscrit ainsi dans un projet plus vaste participant à l'aménagement du Vallon des Guillets.

Dans leurs avis respectifs, les personnes publiques associées ont souligné la qualité du projet et formulé quelques remarques concernant l'espace vert tampon du site, l'aménagement du chemin Alcuin, le phasage du projet, le sort des haies bocagères, la clôture du site, l'imperméabilisation des sols, la densité de logements et souligné la problématique liée à la pollution des sols.

C'est ce dernier point qui a pour l'essentiel retenu l'attention de la MRAe mais aussi du public.

En effet, plus de 30 remarques sur la cinquantaine d'observations émises portent sur le fait que le site est pollué. La biodiversité avec le risque de l'amoindrir et celui de faire disparaître le corridor écologique font également partie des préoccupations des habitants. Enfin, se sont posées notamment les questions de la mixité sociale et de l'intergénérationnalité, d'un patrimoine communal qui deviendrait privé et, dans une moindre mesure, celle des circulations douces.

Conclusion du commissaire enquêteur

Le Vallon des Guillets a été pointé pour sa participation à la trame verte et bleue en ce qu'il abrite un corridor écologique qui permet à la faune de rejoindre les massifs boisés du nord et ceux du sud. Pour autant les études ont mis en avant l'amoindrissement de sa fonctionnalité au niveau du site de la Perrée en particulier du fait de l'anthropisation des lieux, des infrastructures routières passant à proximité mais aussi parce qu'il est composé

d'espèces végétales communes et sans grand intérêt. La création d'un parc résidentiel dans lequel les espaces paysagers variés tiendront une grande place et les barrières perméables laisseront la petite faune passer participera au renforcement de la fonction de corridor écologique du chemin Alcuin. Toutefois, pour ne pas perdre ces atouts, **il convient d'acter que cet aménagement sera effectivement limité à ce seul projet et ne sera pas suivi d'autres constructions et de limiter la constructibilité du secteur à cette seule opération immobilière.**

Par ailleurs, l'utilisation de la ferme de la Perrée par les services techniques municipaux pendant de longues années a conduit, même s'il n'est pas répertorié dans les bases BASIAS ou BASOL, à une pollution importante du site notamment dans les zones où matériaux et engins étaient entreposés. A la fois d'un point de vue environnemental et parce qu'on ne peut pas envisager de construire des bâtiments d'habitations ou mettre en place des jardins d'agrément sur un sol pollué, il est nécessaire d'une part de réaliser avant le démarrage des travaux une Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS), qui permettra de déterminer avec précision où se trouvent les zones polluées, quelles elles sont, quelles mesures prendre pour annihiler leur pollution et, d'autre part, dès à présent, prendre acte que, dans tous les cas de figure, la crèche doit être déplacée.

Je demande donc, de

- **procéder à une étude EQRS avant le début des travaux d'aménagement**
- **déplacer l'emplacement de la crèche et revoir le plan de masse pour tenir compte des résultats de l'étude**
- **prendre les mesures de dépollution sérieuses qui s'imposeront au vu des résultats de l'EQRS.**
- **assurer le suivi de la dépollution et garder la mémoire de la pollution.**

Il est à noter en outre que cette dépollution du site participera pleinement à l'intérêt général du projet.

Dans la même optique, puisque le nombre de places de stationnement élevé semble correspondre au mode de vie de Fondettes du fait de la structure du territoire communal, **il serait bon de prévoir les moyens d'en restreindre les effets polluants.**

Par ailleurs j'estime que l'intérêt général de ce projet qui prévoit

- **au moyen d'un aménagement paysager important et varié d'améliorer la qualité de ce site anthropisé, pollué et couvert de friches herbacées sans intérêt reconnu ;**
- **la prise en compte de la circulation de la petite faune au moyen des barrières perméable ;**
- **la remise en état et la réhabilitation d'un élément de patrimoine communal difficile à entretenir et allant à la ruine ;**
- **la réalisation de 20 logements sociaux (soit 40% du projet) à même de permettre la mixité sociale et intergénérationnel**

est bien réel.

En outre, le traitement efficace et sérieux de la pollution du site constitue un élément complémentaire essentiel et à ne pas négliger de l'intérêt général du projet.

Enfin je considère que cette déclaration de projet prend bien en compte les documents supérieurs, que le projet participe effectivement à répondre aux objectifs du PLH en ce que 40% des logements seront des logements sociaux et qu'ainsi il favorise la mixité sociale et l'intergénérationnalité.

La mise en compatibilité du PLU au travers de la prise en compte d'une zone résidentielle comme élément participant à la valorisation du Vallon des Guillets dans le PADD, de l'évolution du zonage de UEB à 2AU avec son règlement spécifique et l'intégration dans l'OAP du Vallon des Guillets de cette opération résidentielle donnent à ce projet les moyens d'être réalisé de façon structurée et cohérente avec l'ensemble des préconisations urbanistiques de la ville et de respecter les enjeux patrimoniaux du site.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

De ce fait, mon analyse, appuyée sur l'étude du dossier présenté à l'enquête publique, les visites sur place, les informations complémentaires que j'ai pu réunir, les réponses apportées par la Ville, ainsi que sur mes propres analyses et connaissances m'amène à émettre un

AVIS FAVORABLE

**à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité
du PLU de la ville de Fondettes**

SOUS RESERVE DE :

Pour tenir compte de la pollution du site

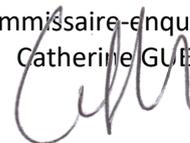
- **procéder à une étude EQRS avant le début des travaux d'aménagement**
- **déplacer l'emplacement de la crèche et revoir le plan de masse pour tenir compte des résultats de l'étude**
- **prendre les mesures de dépollution sérieuses qui s'imposeront au vu des résultats de l'EQRS.**
- **assurer le suivi de la dépollution et garder la mémoire de la pollution.**

Pour maintenir la fonction de corridor écologique du chemin Alcuin voisin

- **de limiter la constructibilité du secteur à cette seule opération immobilière.**

A Braye sous Faye, le 10 avril 2021

Le commissaire-enquêteur
Catherine GUENSER



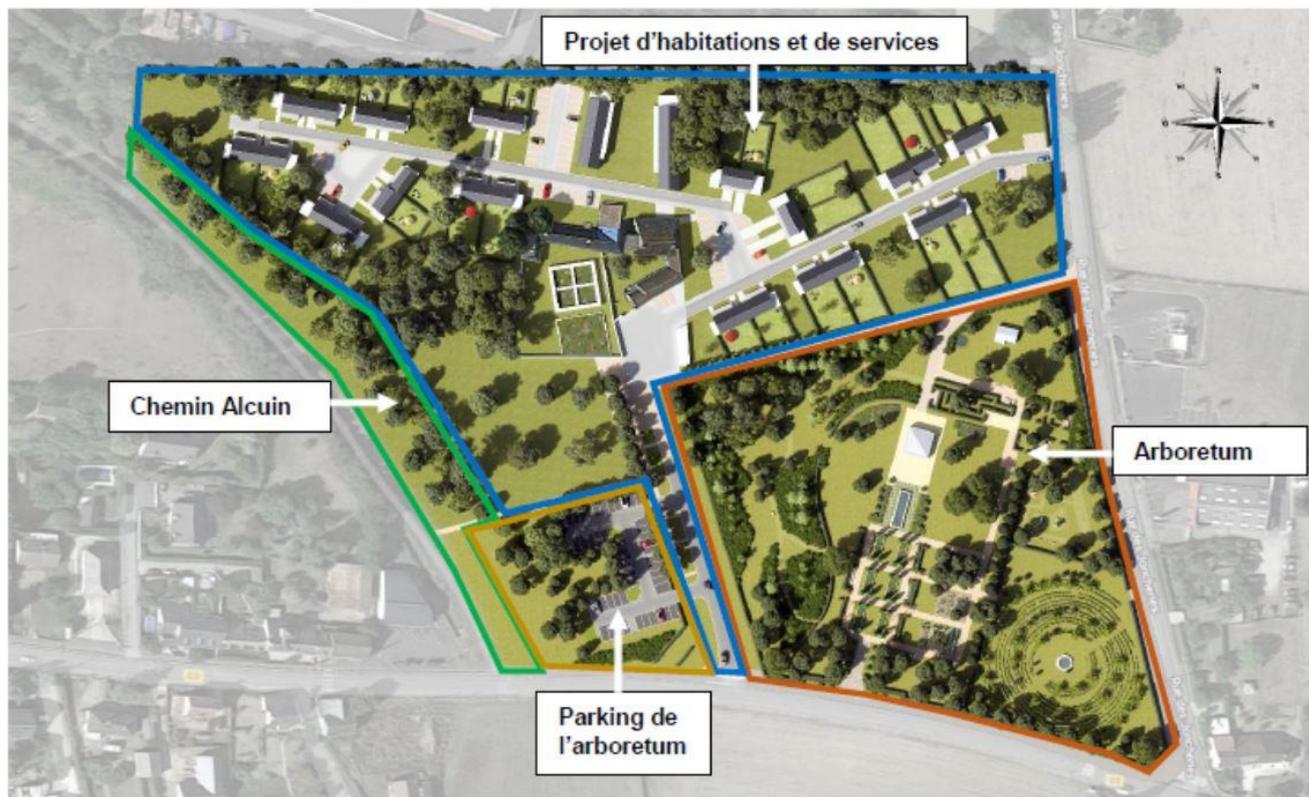
Destinataires :

Tours Métropole Val de Loire
Tribunal Administratif d'Orléans
Archives Catherine Guenser

Département d'Indre et Loire

Tours métropole Val de Loire

Ville de Fondettes



**Enquête publique unique relative à la déclaration de projet
valant mise en compatibilité d PLU n°1 de la commune de
Fondettes**

Annexes

- **Tableau récapitulatif des observations du public**
- **Mémoire en réponse**
- **Mesures de publicité : plan et certificats d'affichage
Page du site de la ville, plaquette distribuée en 2018,
page bulletin municipal**

Tableau récapitulatif des observations du public

n°	courrier	mail	pj	date recep	nom	adresse	noms signataires	noms listés (sans signature)	comptage	asso
1		1		25-févr	Lorenzo Alexandra		Lorenzo A		1	
2		1		24-févr	Lambert Jean Pierre	Le Créabé - 131 route de la Membrolle - Fondettes	Lambert JP et M		2	
3		1		01-mars	Richard Sylvie	13 rue du Crucifix Rigalou - Fondettes	Richard S Nicolas P.		1 1	
4		1		01-mars	Heroult Françoise		Heroult F.		1	
5		1		02-mars	Agier Sophie		Agier S.		1	
6		1		02-mars	association Robin des Toits		Bonnemains Jacky			1
7			1		Lambert Jean Pierre		Lambert JP et M		cf M2	
8		1		04-mars	Mesko Serge		Mesko Serge		1	
9		1		04-mars	Thomas Benjamin		Thomas Benjamin		1	
10			1	03-mars	Gallois Michel	4 rue André Maurois Fondettes	Gallois Michel		1	
11		1		04-mars	Defrenet Elsa		Defrenet Elsa		1	
12			1	04-mars	Bezard Paul		Bezard Paul		1	
13			1	04-mars	Pinard Fabienne		Pinard Fabienne		1	
14		1		03-mars	Grojean Jean Marie	10 allée stephane Mallarmé - Fondettes	Grojean JM		1	
15		1		05-mars	Mercier Jacqueline		Mercier Jacqueline		1	
16		1		05-mars	Dauvillon Jean Yves	19 allée Guillaume Apollinaire - Fondettes	Dauvillon JY		1	
17			1	08-mars	Maupay Lara		Maupay Lara		1	
18		1		08-mars	Martin Pierre		Martin Pierre		0	ANNUIÉ ET REMPLACÉ PAR N°28
19			1	08-mars	Ruault Patrick		Ruault Patrick		1	
20			1	08-mars	Brocheriou Mélanie		Brocheriou Melanie		1	
21		1		10-mars	Launay Fallasse Jean Paul	8 voie Romaine - Fondettes	Launay-Fallasse JP		1	
22			1	10-mars	Boidron-Jamet Christine		Boidron Jamet C.		1	
23			1	10-mars	Dreano Thierry	21 rue de la Haute Bruzette - Fondettes	Dreano T		1	
24			1	10-mars	Vigreux N		Vigreux N		1	
25			1	10-mars	asso Horizon Fondettes	1 rue Michel Petrucciani - Fondettes	Bonnet S (pdt asso)			1
26		1		10-mars	Garrido Daniele		Garrido D		1	
27			1	09-mars	Bourgeois Roland	3 avenue de Rochebise - Fondettes	Bourgeois R		1	
28			1	09-mars	Martin Pierre		Martin Pierre		1	
29			1	09-mars	Lelièvre Claire-Marie	5 rue de Chantelouze - Fondettes	Lelievre CM		1	
30			1	09-mars	Radon Jérôme		Radon J		1	
31		1		11-mars	Roulet Lucienne	8 rue de la Morandière - Fondettes	Roulet L		1	
32		1		11-mars	Tremeau Michel	8 rue de Guesnes à Fondettes	Tremeau M		1	
33		1		11-mars	Pasquier Michel Marie		Pasquier MM		1	
34		1		11-mars	Jankowski Jean Marie		Jankowski JM		1	
35			1	11-mars	Baudrier Jean Luc	13 allée Paul Eluard	Baudrier JL		1	
36			1	11-mars	Tery Alix		Tery Alix		1	
37			1	11-mars	Leconte Sabine	15 rue des Bordes - Fondettes	Leconte S		1	
38			1	11-mars	Martin Dominique		Martin D		1	
39			1	11-mars	Girard Yves	12 rue Maryse Bastié - Fondettes	Girard Y		1	
40			1	11-mars	Brocheriou Emmanuelle		Brocheriou E		1	
41			1	12-mars	Pinton Catherine	5 Allée des roses - Fondettes	Pinton C		1	
42			1	12-mars	Grojean Jean Marie	10 allée stephane Mallarmé - Fondettes	Grojean JM		0	complement n°14
43		1		12-mars	?		?		1	
44		1		12-mars	Bautry C		Bautry C		1	
45		1		12-mars			Agier S.		0	
45							Radon J		0	
45							Martin Pierre		0	
45							Dupre Clara		1	
45							Janin M		1	
45							Derogis F		1	
45							Gruszka J		1	
45							Eraud A		1	
45							Chaillou F		1	
45							Andres F		1	
45							Montoux F		1	
45							Martin D		0	

45			Bachard N	1
45			Dauchez N	1
45			Richard S	0
45			Hy Emmanuelle	1
45			Welded Jean Marc	1
45			Nicolas P.	0
45			Derogis E	1
45			Pommier P	1
45			Agier B	1
45			Cadoux P	1
45			Mie E	1
45			Souchu M	1
45			Heroult F.	0
45			Maupay Lara	0
45			Chabrux E	1
45			Baudrier JL	0
45			Lorenzo A	0
45			Portat M	1
45			Laillon J	1
46	1	10-mars	Leconte S	0 cf 37
47	1	12-mars	Boulin C, Coudert C, Pesselier C	1
47			Coudert C	1
47			Pesselier C	1
48	1	12-mars	Corteel Marie	1
49	1	12-mars	Agier S.	0 courrier dito que p 45
50	1	12-mars	asso Aquavit	1
51	1	03-mars	courrier 23 signataires	0
			Defrenet Elsa	1
			Paul Solene	0
			Brocheriou E	1 courrier 23 signataires
			Souchu A	0 courrier envoyé par certains signataires p 45 et d'autres envoyé à TMVL
			Janin M	1
			Garot C	0
			Gruszka J	1
			Flament E	0
			Chaillou F	0
			Montoux F	0
			Martin D	0
			Bachard N	0
			Dauchez N	0
			Hy Christophe	1
			Pommier P	0
			Agier B	0
			Mie E	0
			Souchu M	0
			Chabrux E	0
			Baudrier JL	0
			Lorenzo Patricia	1
			Laillon J	0
			Souchu M	0

registre

r1	20-févr	madame Goleo	prise connaissance dossier - annonce envoi mail	1
r2	20-févr	monsieur Dreano madame Ageorges	annonce transmission leurs observations	1 1
r3	04-mars	m et mme Lambert	dépôt de pièces complémentaires (courrier n°7)	2
r4	04-mars	M Mesko	dépôt d'un courrier	1
r5	04-mars	M Thomas	dépôt d'un courrier	1
r6	04-mars	Me Defrenet	annonce d'un courrier	1
r7	04-mars	Me Pinard	annonce d'un envoi	1
r8	06-mars	madame Boutry	annonce d'un courrier	1
r9	09-mars	monsieur Morin	rejoint avis de mme Agier et M. Radon (citoyens de Fondettes) - ce projet est un danger	1
r10	12-mars	mrs Janin, Radon, Martin Mmes Boulin, Coudert,	dépôt doc "Avis des citoyens de Fondettes"	3
r11	12-mars	Pesselier	dépôt d'un courrier	3
			total	17

n°	intérêt general				site pollué	desserte parcelle à urba	espèces protégées	étude trop faible/communitaire	liaisons douces	parking	intergénérationnel	choix du lieu	privatisation patrimoine commun	concertation/formation	mesures compensatoires/garanties	divers	temporalité	commentaires	propositions
	trame verte/biodiversité	rehabilitation patrimoine communal	PLH / lgmts sociaux	int gal expres															
1	1	1			1			1					1						dangereux pour les bb mesures contre pollution insuffisantes pourquoi pas d'évaluation précise des risques pourquoi urbaniser la trame verte et bleue prquoi privatiser patrimoine fondettois
2																			
3																			actent leur signature au courrier des citoyens de Fondettes (cf ci-dessous)
4	1	1			1			1					1						même texte et arguments que p.1
5	1	1			1	1		1					1						risques sanitaires pollution métaux lourds; dde par MRAE EQRS, or pas jointe au dossier. Pas de solutions de substitutions raisonnables tq ddées par MRAE. Maillage plus complet ddé par ECR pas proposé non plus. 1 quand l'aménagement péaysager du couloir couloir destiné à desservir parcelle à urbanisée enclavée à l'W de la Perrée enquête faunistique et florale sur une seule journée. Pas de recherche de chiroptères existent espèces protégées : pas à déroger à l'art 411-2 code environnement TVB passera de 4 ha à qqes m et jouxtera habitations. TVB a une fonctionnalité pour la nature , pas à être utilisée pour autre chose perte monument patrimoine qui sera privatisé MISE EN DOUTE INTERET GENERAL (expressemnt)
6					1			1											depollution du site doit être préalable. Pollution et risques sanitaires ss estimés EQRS à réaliser préalablement au changement de zone et à l'attribution du permis d'aménager construire résidentiel à 50 m d'INVACARE trop proche (risques explosions et incendies toxiques)
7																			
8		1											1				1		opération financière, foncier cédé au privé pour résidence fermée dc interdite à la population Faire un espace ouvert à tous : maison de la nature inclure les terres privées classées N en face et planter plus d'arbres transition verte annonçant le cœur de ville construire ailleurs ds quartiers plus centraux

n°	intérêt general				site pollué	desserte parcelle à urba	espèces protégées	étude trop faible/communitaire	liaisons douces	parking	intergénérationnel	choix du lieu	privatisation patrimoniale communale	concertation/formation	mesures compensatoires/garanties	divers	temporalité	commentaires	propositions
	trame verte/biodiversité	rehabilitation patrimoine communal	PLH / lgmts sociaux	int gal expres															
9	1	1			1			1	1				1					pas de solutions de substitutions raisonnables (MRAe) point de vue incidences sur la santé et environnement prélèvements aléatoires et maillage plus précis à faire (MRAe) pollution et risques sanitaires sous estimés artificialisation des sols à 60%, dégradation biodiversité et réduction corridor écologique ferme sera privatisée et réservée aux futurs résidents NECESSITE ETUDES SANITAIRES ET ENVIRONNEMENTALES PLUS APPROFONDIES SUR CES PARCELLES PREALABLEMENT AU DEC LASSEMENT; MODIFICATION PLU PREMATUREE	ferme pourrait devenir un équipement culturel collectif (salle associative) prioriser la réalisation de pistes cyclables et de chemins piétonniers (création liaisons nouvelles, continuation liaisons existantes, desserte équipmts collectifs)
10					1			1										pollution du site au niveau du projet de la zone résidentielle. Mesures proposées insuffisantes. Etudes plus approfondies et mesures de dépollution plus importantes nécessaires	
11		1			1			1						1				pollution importante. La dépollution du site n'apparaît nulle part dans le dossier. Aucun engagement réel et concret officiel et celles qui sont proposées sont dérisoires nouveaux prélèvements à réaliser (rapport dit que manque) Analyse des enjeux sanitaires pstée comme indispensable. Faite ou pas? TVB réduit à 40% + présence humaine ne va pas dans le sens du maintien de la biodiversité étude faunistique d'une journée insuffisante : étude complémentaire prévue? Mesures compensatoires des espèces protégées ? comment mixité sociale et l'aspect intergénérationnel va-t-il concrètement être mis en place (vœu pieux?) PAS INTERET GENERAL, d'autant que privé. PROJET ET MODIFICATION DU PLU TROP PRECOSES. Dépollution indispensable, intérêt général pas assez renseigné, études incomplètes ou manquantes	
12																			
13		1											1					Réhabilitation de la ferme pas assurée par usage habitations (au lieu d'agricole). Usage privé au lieu de collectif	usage collectif de la ferme réhabilitation devrait être agricole

n°	intérêt general				site pollué	desserte parcelle à urba	espèces protégées	étude trop faible/communitaire	liaisons douces	parking	intergénérationnel	choix du lieu	privatisation patrimoniale communale	concertation/infoirmaton	mesures compensatoires / garanties	divers	temporalité	commentaires	propositions
	trame verte/biodiversité	rehabilitation patrimoine communal	PLH / lgmts sociaux	int gal expres															
	1								1									clôtures empêchent la libre circulation des animaux et des végétaux, donc la biodiversité végétaux horticoles et non locaux à la gestion chère ne sont pas conformes à une gestion écologiques	intégrer chemins et circulation piétons et vélos au projet
14	1		1	1							1							projet répond à l'aspect environnemental avec l'arboretum (NB perso : hors enquête publique et le projet qui y est soumis) intégration logements sociaux de qualité favorables à une meilleure intégration aspect intergénérationnel bien pris en compte avec logmts répondant aux besoins des personnes vieillissantes "emplacement en parfaite adéquation avec les besoins de générations différentes" Projet porteur des solutions d'urbanisme de demain (innovant, cohérent avec le schéma d'urbanisme de 2014, devpmt durable, mixité intergénérationnelle)	
15			1								1							"après les tx et la rénovation du site, y voir vivre des tout-petits et rencontrer de papis et mamies (...) permettre à chacun de partager des moments ensemble ds un espace prévu à cet effet, qui peut être contre?"	
16	1																	incohérence écologique et environnementale : réduction coulée verte, arboretum maîtrise humaine de l'espace naturel, artificialisation des sols importance de la surface consacrée aux parkings (tx>2/lgmt+celui de l'arboretum) projet de construction va dans le sens contraire d'une coulée verte sols pollués ; leur dépollution pas suffisamment examinée pas d'assurance de dépollution des sols pas de précisions concernant les solutions de mobilités douces devrait être ouvert à tous	lieu ouvert à la culture et au monde associatif, manquant objectif social manque de précision et de consistance concrète. Quels types de lgmts sociaux? Pourquoi pas une plus forte densité?

n°	intérêt general				site pollué	desserte parcelle à urba	espèces protégées	étude trop faible/co mmanditaire	liaisons douces	parking	intergénérationnel	choix du lieu	privatisation patrimoine commun	concertation/formation	mesures compensatoires / garanties	divers	temporalité	commentaires	propositions	
	trame verte/biodiversité	rehabilitation patrimoine communal	PLH / lgmts sociaux	int gal expres																
17	1	1			1							1	1					garder le site ouvert à tous préserver l'espace naturel pourquoi construire sur un site pollué		
18																				
19																				
20	1	1		1	1	1	1	1					1					1	mêmes commentaires que 5	
21	1	1	1		1						1								participe au dialogue entre campagne et l'urbain définit limites coulée verte aménagée en lieu de promenade valorisation du site pour habitat de qualité dépollution aux frais du promoteur résidence intergénérationnelle mixité sociale sauve le site sans engager des deniers publics	
22	1		1		1			1				1					1		privatisation d'un bien commun qui pourrait être utile à tous diminution 60% TVB, artificialisation, clôtures à l'encontre de la TVB comment construire à l'endroit le plus pollué de la ville études incomplètes, mque EQRS ddée par MRAe comment faire confiance à un promoteur. Quelles surveillances pas assez de concertation	besoins vie associative pourquoi pas programme mixte manque vision globale : prquoi construire là où le plus pollué alors que parkings et arboretum sur le moins pollué
23	1				1							1						1	dépollution du site impérative avant démarrage projet diminution corridor écologique réserves foncières à proximité du centre ville sont suffisantes. Pourquoi là conserver ce terrain pour des projets à vocation collective il faut une garantie de dépollution réelle et sérieuse , pourquoi pas d'élts précis dans ce sens au dossier "faut-il prendre le risque de voir des maladies graves apparaître à moyen ou long terme chez des citoyens fondettois et ensuite le regretter?"	lancer une consultation pr confier la gestion du lieu à une association (délégation sces publics)
24					1												1			
25																			représente 243 adhérents a fait l'objet d'un comité de travail avec représentants majorité et minorité municipales, distribution plaquette explicative à l'ensemble de la population, exposition permanente à l'entrée de l'hôtel de ville.	équipmt public (spectacles ou maison des associations sur ce site ne serait pas bienvenu

n°	intérêt general				site pollué	desserte parcelle à urba	espèces protégées	étude trop faible/co mmanditaire	liaisons douces	parking	intergénérationnel	choix du lieu	privatisation patrimoine commun	concertation/infoirmination	mesures compensatoires / garanties	divers	temporalité	commentaires	propositions
	trame verte/biodiversité	rehabilitation patrimoine communal	PLH / lgmts sociaux	int gal expres															
	1	1									1	1	1					bonne intégration architecturale des projets de lgmts proches du cœur de ville et avec arrêt de bus. Mixité sociale (40% lgmts sociaux), dimension intergénérationnelle végétalisation du site, proximité de l'arboretum, aménagement coulée verte "cela offrira clairement un grand poumon vert"	
26	1				1								1		1			pas d'info ni sur internet ni sur le site de la NR. Pourquoi faire ça pdt crise sanitaire? pourquoi construire sur terres polluées alors que parking sur terres saines concernant la dépollution, quelle surveillance du promoteur et par qui "je constate que le caractère naturel de cette zone est en grand péril et que le patrimoine de la ville est offert à une société privée au bénéfice de quelques habitants seulement"	la ville manque de lieux de rencontre
27	1										1							"ceci (arboretum) s'inscrit ds le souhait (...) de préserver notre commune comme ville à la campagne. Excellent d'aménager un espace de vie intergénérationnel"	
28	1	1	1	1														ne profitera qu'à 150 résidents et 10 nourrissons. Où est l'intérêt général? des logements sociaux sur un site pollué; des logmts sociaux à quel prix et quelles charges, y a-t-il urgence à construire? plus de 60% de terrains artificialisés; vert pas naturel (végétaux horticoles et gazon), comment petite bande peut elle suffire à assurer continuité eco chemin borde zone constructible à l'W et devra y servir d'accès "comment peut on améliorer la biodiversité avec une zone habitée et une autre ouverte au public?" Pourquoi un seul bureau études, de plus engagé par le promoteur, pourquoi aucun par la ville pollution n'a-t-elle pas été sous estimée réponses apportées vagues et insuffisantes enjeu de santé publique énorme. Où est l'intérêt général? "..tant que toutes les études complémentaires et engagements contractuels à réaliser les travaux indispensables n'auront pas été ordonnés"	

n°	intérêt general				site pollué	desserte parcelle à urba	espèces protégées	étude trop faible/communitaire	liaisons douces	parking	intergénérationnel	choix du lieu	privatisation patrimoniale communale	concertation/formation	mesures compensatoires/garanties	divers	temporalité	commentaires	propositions
	trame verte/biodiversité	rehabilitation patrimoine communal	PLH / lgmts sociaux	int gal expres															
29																			
30					1			1							1			je crains fort pour la santé des futurs résidents. Pollution répertoriée considérable pourquoi étude ddée par le promoteur et pas par la ville réalisation d'un maillage plus précis faite? Où trouver les actions qui lèvent les incertitudes et qui corrigent les anomalies? pourquoi proposer une zone de 4x3 pr potager; ajout de terre végétale sur celle-ci pas suffisant où se trouve l'analyse des enjeux sanitaires? rien n'indique que dépollution totale du site sera réalisée absence au dossier d'un véritable plan d'action, actions correctives et preuves de leur réalisation	
31											1	1						permettrait aux pers âgées de vivre ds un lgmt adapté à leur besoin ds un envirnemt agréable tt en évitant l'isolement site proche ctre ville, ctre leclerc avec arrêt bus,près arboretum : bien pr biodiversité intergénérationnel : bien pr ts le promoteur va dépolluer et fera sol tout neuf	
32	1				1						1	1							
33	1	1	1		1									1				a fait partie comité de pilotage pour dépollution : les services de l'état "lèveront une fois cette phase (dépollution) réalisée les doutes des uns et des autres" (avis personnel de Monsieur Pasquier)	
34		1									1	1						réhabilitation nécessaire. Création d'un centre de vie avec des lgmts à taille humaine permettant une vie sociale active pr ttes les générations nécessaire dans un lieu remativement éloigné du ctre bourg bien qu'équipé de commerces et transports	
35	1											1						arboretum dt coût supporté par la commune contribue à valorisation du projet de Bouygues construction 40 lgmts et parking 3363 m² + jardin botanique contre l'espace naturel d'une trame verte (dc avec artificialisation de 60% et surtout présence humaine) est-il opportun de lieu residentiel sur site pollue et a cote site industriel "encapsulage" de la pollution pas suffisant réponse de Bouygue ds courrier 04/02 simple engagmt moral sans garantie contractuelle pas de solution de substitution proposée alors que ddé (MRAe)	

n°	intérêt general				site pollué	desserte parcelle à urba	espèces protégées	étude trop faible/communitaire	liaisons douces	parking	intergénérationnel	choix du lieu	privatisation patrimoniale communale	concertation/infoirmination	mesures compensatoires/garanties	divers	temporalité	commentaires	propositions
	trame verte/biodiversité	rehabilitation patrimoine communal	PLH / lgmts sociaux	int gal expres															
			1											1				pas de concertation, publicité réduite au strict minimum légal projet déjà largement engagé : compromis engagé et paiement réalisé, tvx et aire stationnement arboretum en crs finalisation quel type de lgmts, quel public social visé, quel type financemt, répartition entre locatif et accession? Existe-t-il part location-accession? Qui sera gestionnaire? Quels niveaux de loyers?	
36					1										1		1	site pollué et mesures proposées insuffisantes prévoir dépollution du site ou au moins engagement écrit avt décision réalisation projet	
37	1					1		1						1			1	communication insuffisante entre autre pas de réunion publique possible donc pas de débat possible dossier volumineux et complexe qui dde débat contradictoire constructif étude de mars 2019 pas transmise aux conseillers municipaux, étude de 2016 non plus projet va amputer de façon conséquente le corridor écologique et va faire disparaître " ceinture verte" de la ville projet immobilier sur parcelle à construire va enserrer le chemin alcuin (dc plus de corridor écologique) étude menée par BE diligenté par le promoteur et pas par la ville projet résidentiel prévu ds zone la plus polluée du site. Mis en avt par MRAe, réponse apportée peu satisfaisante. Qui va acheter ds zone polluée (et quelles possibilité de revente) risques sanitaires trop importants pr engager projet résidentiel territoire suffisamnt spacieux pr tver autres lieux d'implantation	sur site alors, aménagement d'un espace vert "d'études"
38	1											1						existe sûrement d'autres lieux pr ce projet comment peut on faire croire que ce projet répondra aux enjeux écologiques (artificialisation des sols, présence humaine, arboretum pseudo "poumon vert")	
39			1		1			1										site très pollué, étude complémentaire nécessaire (indiqué par ECR) mise en danger santé, notamnt des enfants piscine et prix du terrain quels loyers et charges pour les lgmts sociaux	

n°	intérêt general				site pollué	desserte parcelle à urba	espèces protégées	étude trop faible/co mmanditaire	liaisons douces	parking	intergénérationnel	choix du lieu	privatisation patrimoine commun	concertation/infoirmaton	mesures compensatoires / garanties	divers	temporalité	commentaires	propositions
	trame verte/biodiversité	rehabilitation patrimoine communal	PLH / lgmts sociaux	int gal expres															
												1	1					clause suspensive de prix bas ds compromis de vente cession à vil prix à un promoteur privé	ce terrain devrait accueillir le hameau de la thibaudière avec un rôle social pr la ferme (résidents et visiteurs)
40	1		1		1		1						1					construction sur site pollué. Risques trop importants pour les habitants, solutions proposées floues et peu appropriées. Pas d'étude d'impact sanitaire (résultat non disponible: ns cache-ton qqc?) TVB amputée de plusieurs ha corridor probablemt à terme transformé en desserte parcelle à urbaniser enclavée voisine pas d'étude d'impact environnemental bâtiment qui fait partie de l'histoire de Fondettes sera privatisé donc perdu.	cette zone n'apparaît pas comme une priorité d'aménagement au vu des conséquences
41													1	1				période difficile pour véritable consultation (pendémie, vacances), difficulté de trouver "les qqes documents sur le site de la commune" comment céder son patrimoine appartenant à l'hre de la commune qui aurait pu devenir lieu de réunions qui fait défaut implantation éloignée du cœur de ville avec les services. Comment y implanter une résidence intergénérationnelle : au contraire mise à l'écart des aînés comment construire lgmts et crèche sur zone polluée. Dangers sanitaires pour les futurs résidents.	la ferme comme lieu de réunion
42					1													ce projet permet de dépolluer le site et valoriser rapidement un patrimoine communal. Si ce projet ne se fait pas, que se passera-t-il à cet endroit?	
43	1				1										1			pollution pas traitée puisque site non dépollué. Et cpte tenu impctce projet, comment "limiter les mvts de terre polluée" comme indiqué? Comment s'assurer de la mémoire de la pollution (BASIAS?) risques sanitaires impts pour les futurs résidents, qui va en assumer les conséquences? accepter aujourd'hui construction sur terres polluées alors que le choix existe? comment renforcer une TVB en la réduisant? N'a pas une valeur esthétiques mais a une fonctionnalité. Clôtures "perméables" mais zone "humanisée" et non plus naturelle quels elts objectifs pr affirmer la préservation de la fnnalité de la TVB	

n°	intérêt general				site pollué	desserte parcelle à urba	espèces protégées	étude trop faible/communitaire	liaisons douces	parking	intergénérationnel	choix du lieu	privatisation patrimoniale communale	concertation/formation	mesures compensatoires/garanties	divers	temporalité	commentaires	propositions
	trame verte/biodiversité	rehabilitation patrimoine communal	PLH / lgmts sociaux	int gal expres															
					1	1				1								<p>qd construction zone à urbanisée enclavée qui jouxte le chemin Alcuin destiné à terme à la desservir, que restera-t-il du corridor?</p> <p>artificialisation site et psce parkings vt entrainer un "lessivage d'un sol pollué" (p10 rapport pstation). Son impact a-t-il été mesuré?</p> <p>projet premature, pas assez documente</p> <p>pression urbanistique de la commune ne justifie pas que ce site pollué soit urbanisé en priorité</p> <p>Est-ce QUE LA CREATION DE LGMTS SOCIAUX JUSTIFIE UN TEL PROJET ALORS QUE LES ENJEUX SANITAIRES ET ENVIRONNEMENTAUX NE ST PAS MESURES ET CLAIREMT DEFINIS ET QUE LES ETUDES LE PERMETTANT SONT MANQUANTES</p>	
44		1			1			1					1				1	<p>devrait être lieu de vie, associatif</p> <p>site pollué, pourquoi pas de dépollution prévue qui permettrait de restaurer la perrée</p> <p>site vendu à prix modique à Bouygues sans que la population en ait été informée. Or, bien qui lui appartient arboretum au contraire acheté à prix exorbitant sans concertation avec les hbts et qui n'aura rien de naturel</p>	devrait être lieu de vie, associatif
45								22						22			22	<p>pas possible se réunir ni débattre en ce moment</p> <p>étude aurait dû être ddée par la municipalité. Pourquoi par le promoteur</p> <p>comment terrain peut-il déjà être vendu?</p> <p>site non dépollué actuellement</p> <p>comment limiter mvt de terre au vu imptce projet</p> <p>comment s'assurer que la mémoire de la pollution sera conservée, inscription BASIAS?</p> <p>Peut-on faire courir à futurs résidents et à nourrissons risques sanitaires liés à la pollution du sol</p> <p>qui va en assumer les conséquences</p> <p>qd on a le choix prquoi construire sur terres polluées</p> <p>D'UN POINT DE VUE SANITAIRE QUEL EST L'INTERET GENERAL DU PROJET</p>	
45					22														

n°	intérêt general				site pollué	desserte parcelle à urba	espèces protégées	étude trop faible/communitaire	liaisons douces	parking	intergénérationnel	choix du lieu	privatisation patrimoniale communale	concertation/formation	mesures compensatoires/garanties	divers	temporalité	commentaires	propositions
	trame verte/biodiversité	rehabilitation patrimoine communal	PLH / lgmts sociaux	intérêt gal expres															
45								22								22	22	pourquoi étude quantitative des risques sanitaires et un bilan coût/avantage prônés par le BE ECR env n'ont-ils pas été réalisés mesures annoncées dans courrier du 04/02 par le promoteur non détaillées, qu'est ce qui est concerné par l'excavation (tt ou partie du site) résultats campagne 2016 non présents au dossier, pourquoi des résidus de pesticides seront ils recherchés et des carottages plus profonds réalisés? sur quoi apport de terre repose-t-il et pourquoi autoriser des zones potagers et fruitiers alors que l'étude ECR préconise leur évitement TVB sera réduite à un couloir, paysagée alors qu'a une fonctionnalité clôture perméable mais espaces humanisés et artificialisés inventaire faunistique discutable (une seule journée, on ne parle pas des chiroptères) quelles mesures compensatoires? Pas d'étude sur incidences environnementales tq recommandé par MRAe chemin alcuin va être amené à desservir la parcelle à urbanisée qui le jouxte. Qui du corridor et TVB? lessivage du sol pollué. Impact sur l'environnement QUEL INTERET GAL DU PROJET PT DE VUE ENVIRONNEMENTAL	
45	22							22							22				
45						22													
45																			
45		22											22						garder statut patrimonial de La Perrée et être reconvertie en équipement culturel ou collectif : AURAIT UN SENS ET UN INTERET GENERAL POUR TOUS
45			22								22								comment intergénérationnalité sera-t-elle mise en place? Mixité sociale : comment? Via lgmts aidés? Quelles charges ?
45																			un nouveau projet doit être proposé en concertation avec les Fondettois projet aujourd'hui irréalisable au vu de la pollution du site (cf circulaire fev 2007) la perte environnementale ne doit-elle pas être mesurée et compensée
45																			manque de concertation

n°	intérêt general				site pollué	desserte parcelle à urba	espèces protégées	étude trop faible/communitaire	liaisons douces	parking	intergénérationnel	choix du lieu	privatisation patrimoine commun	concertation/infirmité	mesures compensatoires/garanties	divers	temporalité	commentaires	propositions
	trame verte/biodiversité	rehabilitation patrimoine communal	PLH / lgmts sociaux	int gal expres															
				3									3					<p>INTERET GENERAL n'est pas conforme aux besoins des Fondettois : pas de salles de réunion, d'animation, de lieu où exercer activité culturelle ou artistique, pas de médiathèque. Intérêt privé et non général quelle délimitation pour les clôtures ? Arboretum inclus dedans? parcelles 1418 ET 1420 sont elles privées ou publiques?</p> <p>point de vue financier : vente du site de la perrée faite ou non? Quel plan de financement? Quel coût d'entretien pr Fondettes, le dptmt, la métropole? Pourquoi le projet de départ où la ville de Fondettes intervenait largement a-t-il été abandonné?</p> <p>reflexion à plus long terme intégrant les différents accès routiers et la participation des Fondettois est nécessaire</p>	
48		1			1								1			1		<p>que ce patrimoine communal devienne réservé à un petit nombre de voisins dans un espace clôturé est frustrant piscine ne risque pas d'endommager le bâti?</p> <p>coût d'entretien de la piscine alors qu'une autre à proximité dangereux d'installer des personnes et des jardins privés sur site pollué habitations dans zone clôturée ne va pas avec mixité sociale ni intergénérationnalité</p> <p>pour éviter parkings bétonnés : les faire engazonnés</p>	sa mise en valeur ds panorama esthétique et utilisation socio culturelle pour tous serait un plus pr l'entrée de la commune
49																			
50					2								2					<p>difficile d'envisager habitat sur site pollué ECR recommande analyse enjeux sanitaires et bilan couts/avantages pour estimer coûts de gestion MRAe dit que "la construction des lgmts est prévue ds la zone du site la plus polluée, ce hoix d'implantation n'est pas justifié). PAS POSSIBLE DE CREER DE L'HABITAT SUR DES SITES POLLUES AU RISQUE D'EXPOSER LES FUTURS HABITANTS ET S'EXPOSER A DES CONTENTIEUX</p>	

n°	intérêt general				site pollué	desserte parcelle à urba	espèces protégées	étude trop faible/communitaire	liaisons douces	parking	intergénérationnel	choix du lieu	privatisation patrimoniale communale	concertation/infoirmatique	mesures compensatoires/garanties	divers	temporalité	commentaires	propositions
	trame verte/biodiversité	rehabilitation patrimoine communal	PLH / lgmts sociaux	int gal expres															
51					6			6							6			<p>zone polluée. proposition d'un confinement et non d'une dépollution complète car pas possible de cultiver potagers ou fruitiers contrairement à ce qu'évoqué conservation de la mémoire de la pollution, comment? Dommages dus à la pollution sur la santé des futurs habitants et nourrissons: qui va en assumer les conséquences? nécessité d'une étude complémentaire préconisée par ECR env.</p> <p>étude quantitative des Risques Sanitaires (EQRS) pas au dossier quelle analyse des solutions de substitutions?</p> <p>dvpmt artificialisation des sols, contraire aux préconisations du SCoT, dégradera la biodiversité réduire le corridor écologique à la portion congrue met en doute sa pérennité, surtout tenant compte projets construction à proximité (avis ppa 6/11/20 p2) fonctionnalité TVB remise en question par le projet arboretum présenté comme poumon vert mais ne fait pas partie du périmètre de la decpro</p> <p>fins sociales du projet ne sont pas démontrées</p> <p>patrimoine fondettois sera réservé à l'usage de qqes uns, enceinte fermée. OU SE TROUVE L'INTERET GENERAL? mise en place large concertation pr un projet qui réponde à l'intérêt gal de tous</p> <p>ep pdt crise sanitaire avec difficultés d'accès aux documents, impossibilité de tenir tte réunion publique</p>	

n°	intérêt general				site pollué	desserte parcelle à urba	espèces protégées	étude trop faible/co mmanditaire	liaisons douces	parking	intergénérationnel	choix du lieu	privatisation patrimoine commun	concertation/infoirmaton	mesures compensatoires / garanties	divers	temporalité	commentaires	propositions
	trame verte/biodiversité	rehabilitation patrimoine communal	PLH / lgmts sociaux	int gal expres															
	55	48	36	36	63	31	24	67	28	3	38	39	49	39	36	65	57		

l'ep ne concerne que les parcelles du site la perrée néanmoins le dossier présente le projet dans un ensemble plus vaste et notamment justifie la prise en compte de l'environnement, présenté comme un des éléments de l'intérêt général, par le biais de l'arboretum et du chemin alcuin par ailleurs indiqués comme faisant partie d'un projet qui est plus global que le seul aménagement de la perrée objet de l'ep

- doublons
- hors sujet
- pour

n°	intérêt general				site pollué	desserte parcelle à urba	espèces protégées	étude trop faible/co mmanditaire	liaisons douces	parking	intergénérationnel	choix du lieu	privatisation patrimonie commun	concertation/infoirmaton	mesures compensatoires / garanties	divers	temporalité	commentaires	propositions
	trame verte/biodiversité	rehabilitation patrimoine communal	PLH / lgmts sociaux	int gal expres															

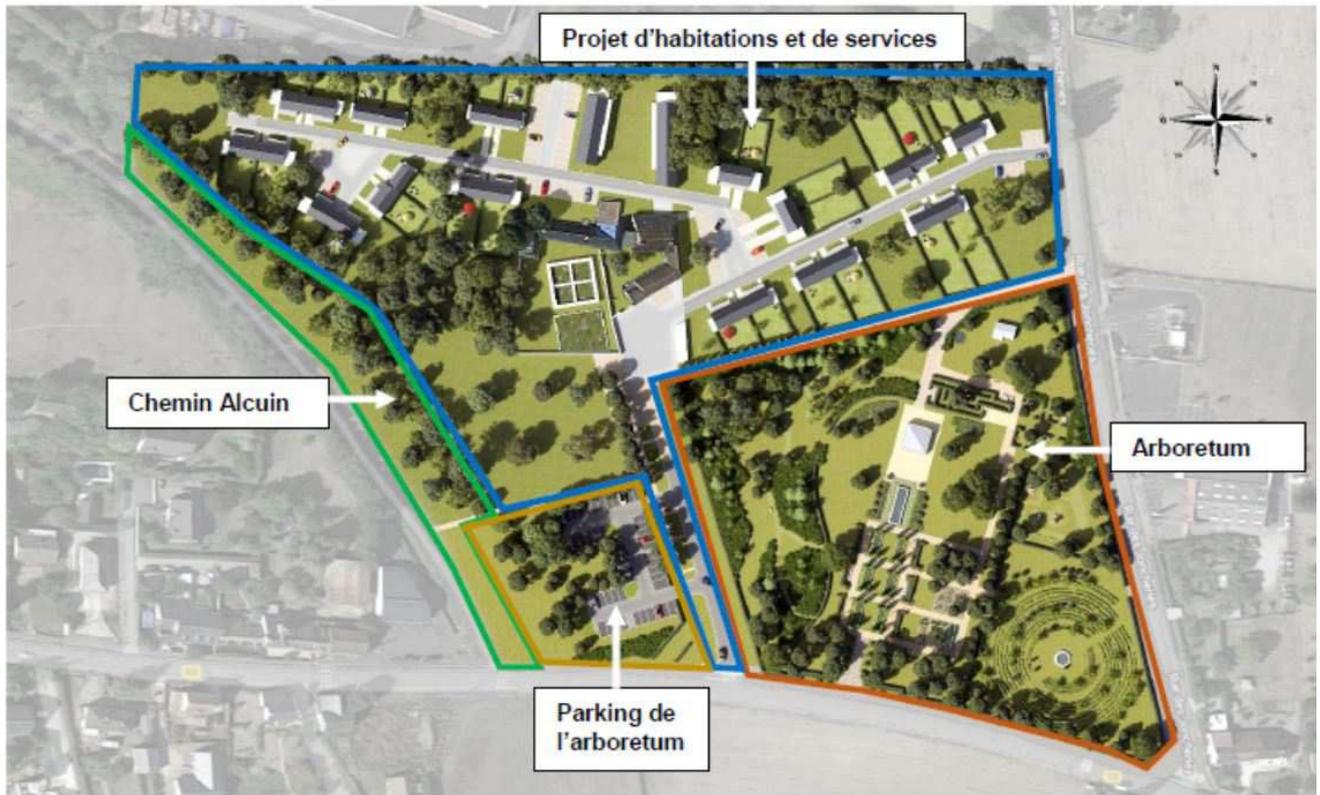
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Mémoire en réponse

Département d'Indre et Loire

Tours métropole Val de Loire

Ville de Fondettes



**Enquête publique unique relative à la déclaration de projet
valant mise en compatibilité du PLU n°1 de la commune de
Fondettes**

RÉPONSES FAITES AU PV D'OBSERVATIONS

1. PREAMBULE

La présente enquête publique concerne la déclaration de projet valant la mise en compatibilité du PLU de Fondettes pour la réalisation d'un programme de logements et la réhabilitation de la ferme du site de La Perrée. Elle porte sur :

- L'intérêt général du projet
- La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Fondettes qui en résulte.

Cette enquête publique a pour objet de porter ces projets à la connaissance du public et de recueillir ses observations et propositions qui seront prises en compte par l'autorité décisionnaire.

Elle s'est déroulée du 10 février au 12 mars 2021, durant 31 jours consécutifs sans qu'aucun incident n'ait été à déplorer.

Participation du public

Malgré les circonstances sanitaires actuelles, le public est venu relativement nombreux pour faire connaître ses observations. Pendant le temps des permanences, j'ai ainsi été amenée à recevoir 24 personnes qui ont demandé à consulter le dossier, à recevoir des explications, ont commenté leur dépôt d'observation sous forme de courrier ou annoncé l'arrivée de leurs remarques sur le projet.

À la clôture de l'enquête la situation des observations était la suivante :

2. OBSERVATIONS DU PUBLIC

2.1. Analyse comptable

2.1.1-Tours Métropole

- **Registre d'enquête**
Aucune.
- **Lettres ou courriels annexés au registre d'enquête**
Aucun courrier ni courriel n'ont été reçus dans le cadre de cette enquête.
- **Observations orales**
Aucune

2.1.2-Fondettes

Un total de 51 observations, dont une pièce complémentaire hors objet de la présente enquête publique puisqu'il s'agit de parcelles autres et de leur constructibilité) ont été reçues, par mail, courrier ou inscription sur le registre par 72 signataires dont 4 associations : Association Robin des Toits. Association Horizon Fondettes, Citoyens de Fondettes et Aquavit.

Deux rapports (présentés pour 31 signataires, d'une part (dont certains ont également envoyés des courriers à titre personnel, et de ce fait, n'ont été comptabilisé une seule fois en tant que signataire) et 23 signataires (même remarque que précédemment) ont été transmis à l'occasion de cette enquête publique.

Parmi l'ensemble de ces observations, 4 doublons qui ont fait l'objet d'un enregistrement puisque physiquement la pièce est là mais dont le contenu, dès lors qu'il était identique, n'a été retenu qu'une fois.

Du fait des circonstances sanitaires actuelles qui compliquent les possibilités de se réunir, il a été tenu compte de tous les noms indiqués, même lorsqu'il n'y a pas eu de signature physique, les échanges entre les différents auteurs de ces courriers s'étant essentiellement faits par téléphone ou vidéo conférence.

Pour rappel, les personnes qui se sont manifestées plusieurs fois et par différents biais n'ont été comptabilisées qu'une fois en tant que signataire.

- **Registre d'enquête**

Un total de 11 observations pour 16 signataires ont été inscrites au registre.

A l'exception de la remarque de Monsieur MORIN qui indique rejoindre les avis formulés au nom des « citoyens de Fondettes » et précise que « ce projet est manifestement un danger », aucune des inscriptions au registre ne constitue une observation à proprement parler. Il s'agit de l'annonce ou de l'indication de dépôt d'une observation sous forme de document écrit (mail ou courrier). Les personnes qui les ont inscrites se retrouvent donc également dans les noms de leurs signataires.

- **Lettres annexées au registre d'enquête**

19 courriers pour 74 signataires (au total, sans tenir compte ici du fait que certains peuvent se retrouver plusieurs fois) dont 2 associations ont été reçus ou déposés à la Mairie de Fondettes, siège de l'enquête, tout au long de celle-ci.

- **courriels annexés au registre d'enquête**

31 mails pour 32 signataires (au total, sans tenir compte ici du fait que certains peuvent se retrouver plusieurs fois) dont 2 associations ont été adressés à l'adresse mail prévue à cet effet : enquetepublicuelaperree@fondettes.fr.

- **Observations orales**

Aucune.

2.1. Analyse des observations

Avertissement

Les doublons, qui peuvent correspondre à des dépôts par plusieurs voies (textes identiques provenant de la même personne) sont enregistrés mais il n'est tenu compte du contenu, dès lors qu'il a déjà été exprimé dans des termes identiques et n'apporte rien de nouveau, qu'une fois.

La différence entre le total du nombre de remarques et d'observations vient de ce qu'une observation peut contenir plusieurs remarques.

Enfin, pour des raisons de lisibilité, les noms des signataires ne sont pas rappelés dans l'analyse ci-dessous. On y trouvera les numéros des observations concernées ainsi que, à la suite, le tableau mettant ces numéros en relation avec les identités de chacun ce qui permet, le cas échéant, de les retrouver.

Analyse des observations

L'intérêt général, la pollution du site ainsi que sa privatisation ont retenu l'attention du plus grand nombre.

On note par ailleurs que 9 observations viennent soutenir le projet.

La présente enquête publique ne porte que sur le projet de réhabilitation de la ferme et de construction de logements sur le site de La Perrée. Cependant, il est partout expliqué au dossier que celui-ci s'inscrit dans un ensemble plus vaste et global incluant l'arboretum et l'aménagement du chemin Alcuin.

Bien qu'en principe hors sujet, il devient de ce fait difficile de complètement exclure et ne pas prêter attention aux remarques portant sur ces derniers, d'autant que, le projet étant encadré par l'arboretum comme par le chemin, il existe de par leur proximité une forme d'interaction entre les deux.

2.1.1. Intérêt général

C'est l'intérêt général de cette déclaration de projet qui emporte la mise en compatibilité du PLU.

Dans le dossier il repose sur 3 éléments :

- Le maintien voire l'enrichissement de la trame verte et bleue dans ce corridor écologique ;
- La réhabilitation et la mise en valeur d'un élément du patrimoine communal protégé dans le cadre du PLU
- La mise en œuvre du PLH

trame verte et bleue - biodiversité

Le projet prend bien en compte cette problématique

Obs 14, 21, 25, 27, 32, 33 :

« le projet répond à l'aspect environnemental avec l'arboretum » ; « participe au dialogue entre la campagne et l'urbain », « définit les limites de la coulée verte aménagée en lieu de promenade » ; végétalisation du site, proximité de l'arboretum, aménagement de la coulée verte, « cela offrira clairement un grand poumon vert », « ceci (l'arboretum) s'inscrit dans le souhait (...) de préserver notre commune comme ville à la campagne », arboretum bien pour la biodiversité

Pourquoi urbaniser la trame verte et bleue ,

- fonctionnalité de la trame verte et bleue,

Obs 1, 4, 5, 11, 13, 16, 17, 20, 23, 26, 28, 35, 43, 45, 51, R9

« la trame verte et bleue a une fonctionnalité pour la nature, pas destinée à être utilisée pour autre chose »

« la présence humaine ne va pas dans le sens du maintien de la biodiversité »

« végétaux horticoles et non locaux, à la gestion chère ne sont pas conformes à une gestion écologique »

« incohérence écologique et environnementale : réduction de la coulée verte, arboretum maîtrise humaine de l'espace naturel »

« préserver l'espace naturel »

« je constate que le caractère naturel de cette zone est en grand péril »

« vert pas naturel » (vert = végétaux horticoles et gazon)

« comment une petite bande peut elle suffire à assurer la continuité »

« diminution corridor écologique

« construction de 40 logements (présence humaine et animaux domestique) et parking 3363 m², avec un jardin botanique va à l'encontre d'une trame verte

Au niveau de la partie Nord Ouest du site de la Perrée, le corridor écologique du vallon des Guillets identifié au SCOT, présente une rupture due à l'installation de l'entreprise INVACARE. A cet endroit, le corridor écologique forme un goulet d'étranglement laissant peu de place à la circulation de la biodiversité. En outre, le site de la Perrée, élargi à l'entreprise INVACARE, présente des coupures routières et une occupation anthropique du sol qui fragilisent la fonctionnalité même du corridor écologique. L'aménagement du site de la Perrée va permettre au contraire de renforcer ces fonctionnalités et l'existence de la trame verte et bleue inscrite au SCOT. Cette coulée d'environ 25 m de large sur 210 m de long doit permettre le déplacement de la faune, favoriser le développement de la flore locale tout en assurant des liaisons avec la future résidence et le parking de l'Arboretum.

Cet espace paysager est situé à proximité du secteur urbanisé, aussi il offrira un paysage composé d'une palette végétale naturelle en rupture avec l'axe majeur que représente l'avenue du Général de Gaulle.

Les promeneurs pourront s'approprier ces lieux et en percevoir, au-delà du concept, la finalité.

L'entretien du site permettra la présence d'animaux et sera respectueux des espèces présentes.

Le parti-pris est donc de créer un chemin naturel, marqué uniquement par la tonte entre des massifs arbustifs ou de graminées associés avec quelques vivaces champêtres (Achillées) ou de jachères fleuries rustiques.

Le principe général est de planter des essences hautes vers le Nord, afin de border cette pénétrante verte et des végétaux plus bas au Sud afin d'ouvrir le paysage vers la partie Sud de l'autre côté de l'Avenue du Général de Gaulle.

Les massifs arbustifs seront rapprochés sous forme d'îlots afin que la faune puisse disposer d'un couvert végétal composé de strates de différentes hauteurs lors de ses déplacements.

- Artificialisation des sols

Obs 5, 9, 11, 16, 20, 22, 28, 35, 37, 40, 43, 51

rétrécissement et amoindrissement de celle-ci ne va pas dans le bon sens

« TVB passera de 4 ha à quelques mètres et jouxtera les habitations » ;

« artificialisation des sols à 60%, dégradation biodiversité et réduction corridor écologique »

« projet va amputer de façon conséquente le corridor écologique et va faire disparaître la ceinture verte de la ville »

Développement artificialisation des sols contraire au SCoT et dégradera la biodiversité

L'évolution du zonage UEB en 2AU ne vise pas à autoriser une urbanisation dense (maximum 20 % d'emprise au sol), mais à permettre la réalisation d'un projet de parc résidentiel respectueux des objectifs du SCOT et du PADD du PLU de Fondettes, sur le volet constructibilité du terrain et en adéquation avec le corridor écologique identifié.

Les logements construits aux abords de l'espace paysagé décrit ci-dessus présenteront une densification modérée accompagnée à l'inverse par une intensification de la couverture végétale qui viendra assurer une transition. Une place importante sera donnée aux espaces verts qui agrémenteront la résidence. Ceux-ci seront en lien avec l'espace dédié au corridor écologique et contribueront à sa fonctionnalité.

Les logements seront situés au nord de l'avenue du Général de Gaulle, soit dans la partie « urbaine » du Vallon des Guillets référencée dans l'OAP du PLU de Fondettes approuvé en 2013.

- Clôtures

Obs 13, 22, 43, 45, 47, R9

« les clôtures empêchent la libre circulation des animaux et des végétaux, donc la biodiversité »

clôtures « perméables » mais zone « humanisée » et non plus naturelle

clôtures vont empêcher déplacement faune sauvage et constituer un danger pour celle-ci

A l'Ouest, afin de poursuivre le corridor écologique ainsi que sa biodiversité, la clôture périmétrique d'une hauteur de 1.5 m est dite « perméable ». Elle permet le déplacement de la petite faune.

- Proximité zone à urbaniser enclavée, à terme disparition TVB

Obs 5, 20, 28, 37, 40, 43, 45, 47, 51, R9

Le chemin Alcuin borde une zone constructible à l'ouest et devra y servir d'accès.

« projet immobilier sur parcelle à construire va enserrer le chemin Alcuin et faire disparaître le corridor écologique »

Le cheminement doux de ce secteur est préservé et aucunement dédié à désenclaver l'espace situé à l'ouest du chemin Alcuin.

« comment peut on améliorer la biodiversité avec une zone habitée et une autre zone ouverte au public ? »

« Réduire le corridor écologique à la portion congrue met en doute sa pérennité, surtout tenant compte des projets de construction à proximité (avis des PPA du 6/11/20, p2) »

A cet endroit, la trame verte et bleue est destinée à renforcer les fonctionnalités du corridor écologique. En l'état actuel, ce dernier est fragilisé par une coupure routière et les impacts de l'occupation anthropique des lieux (INVACARE et l'ancien centre technique municipal). Il sera créé conformément aux dispositions du SCOT

sur un espace d'environ 25 m de large sur 210 m de long et permettra le déplacement de la faune, favoriser le développement de la flore locale tout en assurant des liaisons avec la future résidence et le parking de l'Arboretum.

Cet espace paysager est situé à proximité du secteur urbanisé, aussi il offrira un paysage composé d'une palette végétale naturelle en rupture avec l'axe majeur que représente l'avenue du Général de Gaulle. Les promeneurs pourront s'approprier ces lieux et en percevoir, au-delà du concept, la finalité. L'entretien du site permettra la présence d'animaux et sera respectueux des espèces présentes.

Le parti-pris est donc de créer un chemin naturel, marqué uniquement par la tonte entre des massifs arbustifs et de graminées associés avec quelques vivaces champêtres (Achillées) ou de jachères fleuries rustiques.

Le principe général est de planter des essences hautes vers le Nord, afin de border cette pénétrante verte et des végétaux plus bas au Sud afin d'ouvrir le paysage vers la partie Sud de l'autre côté de l'Avenue du Général de Gaulle.

Les massifs arbustifs seront rapprochés sous forme d'îlots afin que la faune puisse disposer d'un couvert végétal composé de strates de différentes hauteurs lors de ses déplacements.

- Inventaire insuffisant, espèces protégées

Obs 5, 11, 20, 45, 47, R9

« absence d'inventaire de la biodiversité »

enquête faunistique et florale sur une seule journée, insuffisant

pas de recherche de chiroptères

des espèces protégées existent sur le site : pas à déroger à l'art. 411-2 du code de l'environnement

étude faunistique complémentaire prévue ?

mesures compensatoires pour les protégées ?

*A la page 8 du document 1.2 relatif aux impacts de la déclaration de projet sur l'environnement, il est précisé « qu'aucune espèce végétale protégée n'est présente sur le site et que la végétalisation présente est composée d'espèces très communes . En outre, les milieux semi-naturels occupant la zone UEb ne présentent pas d'enjeux patrimoniaux en raison de leur nature intrinsèque ». Ce constat s'appuie sur l'étude réalisée par Théma Environnement en avril 2018 intitulée « Caractérisation du corridor écologique aux abords du site de la Perrée ». Cette étude précise que l'ensemble des espèces végétales relevées sur les différents milieux sont communes à très communes en Centre-Val de Loire et sans enjeu floristique notable. Aucune des espèces inventoriées n'est inscrite sur la liste des espèces végétales protégées sur le territoire national, ni sur la liste complémentaire des espèces protégées en région Centre-Val-de-Loire, ni sur la liste d'espèces déterminantes de ZNIEFF de Centre-Val de Loire, et aucune n'est menacée sur le territoire de la région Centre-Val-de-Loire. Parmi les taxons observés, il est à noter la présence de deux espèces inscrites sur la liste hiérarchisée des espèces végétales invasives du Centre-Val-de-Loire (2017) : le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*), espèce invasive avérée secondaire, présent dans la haie multi-strates et sous forme de repousses dans les friches herbacées ; ainsi que le Buddleja du père David (*Buddleja davidii*) qui se développe sur les friches herbacées et les zones rudérales du site du projet.*

Cette étude précise également que d'une manière générale, les potentialités d'accueil pour la faune apparaissent limitées sur le site, ceci s'expliquant par des milieux communs ou marqués par la présence de l'homme (bâties, zones rudérales et cultures) et une infrastructure routière bordant le site.

En tout état de cause, les espèces animales fréquentant le site de projet restent globalement communes et sans intérêt écologique particulier (malgré les statuts de protection de certaines espèces, notamment des oiseaux).

Selon cette même étude, la fonctionnalité du corridor écologique situé sur ce secteur apparaît amoindrie par la présence d'éléments fragmentants et réducteurs. L'enjeu pour la conservation de ce corridor réside dans le maintien de la mosaïque de milieux semi-naturels ouverts et arborés. L'aménagement paysager participera

pleinement à cet enjeu et renforcera la présence d'espaces d'agrément qui favoriseront le développement d'un espace relais secondaire, notamment pour les insectes dont l'intérêt écologique reste à ce jour limité. Cette étude précise également que les milieux semi-ouverts à fermés du site incluent des entités arborées sous forme de bosquets, de boisements, de haies ou d'alignement d'arbres. Ces milieux constituent des zones de refuges ainsi que des habitats d'alimentation et de reproduction pour de nombreux oiseaux et quelques espèces de mésofaune dont le hérisson d'Europe et l'écureuil roux. Le renforcement du corridor écologique, la présence de l'Arboretum à proximité et les plantations prévues au sein de la future résidence participeront à l'amélioration des habitats d'alimentation et de reproduction de ces oiseaux.

L'évolution du zonage UEB en 2AU ne vise pas à autoriser une urbanisation dense (maximum 20 % d'emprise au sol), mais à permettre la réalisation d'un projet de parc résidentiel respectueux des objectifs du SCOT. La faune pourra se réfugier dans les espaces paysagés (public et privés). Les aménagements prévus sur le site de la Perrée permettront d'enrichir la biodiversité.

Il n'y aura donc pas lieu de mettre en place des mesures compensatoires dues aux aménagements prévus.

- généralités

Obs 38, 43, 45, 47, 51, R9

« Comment peut on faire croire que ce projet répondra aux enjeux écologiques (artificialisation des sols, présence humaine, arboretum « pseudo poumon vert »

« apporter des éléments objectifs pour affirmer la préservation de la fonctionnalité de la trame verte et bleue »

La trame verte et bleue est destinée à renforcer les fonctionnalités du corridor écologique. En l'état actuel, le corridor écologique est fragilisé par une coupure routière et les impacts de l'occupation anthropique des lieux (INVACARE et l'ancien centre technique municipal). Il sera créé conformément aux dispositions du SCOT sur un espace d'environ 25 m de large sur 210 m de long et permettra le déplacement de la faune, favoriser le développement de la flore locale tout en assurant des liaisons avec la future résidence et le parking de l'Arboretum.

Cet espace paysager est situé à proximité du secteur urbanisé, aussi il offrira un paysage composé d'une palette végétale naturelle en rupture avec l'axe majeur que représente l'avenue du Général de Gaulle. Les promeneurs pourront s'approprier ces lieux et en percevoir, au-delà du concept, la finalité.

L'entretien du site permettra la présence d'animaux et sera respectueux des espèces présentes.

Le parti-pris est donc de créer un chemin naturel, marqué uniquement par la tonte entre des massifs arbustifs et de graminées associés avec quelques vivaces champêtres (Achillées) ou de jachères fleuries rustiques.

Le principe général est de planter des essences hautes vers le Nord, afin de border cette pénétrante verte et des végétaux plus bas au Sud afin d'ouvrir le paysage vers la partie Sud de l'autre côté de l'avenue du Général de Gaulle.

Les massifs arbustifs seront rapprochés sous forme d'îlots afin que la faune puisse disposer d'un couvert végétal composé de strates de différentes hauteurs lors de ses déplacements.

Enjeux environnementaux pas clairement définis

Trame verte et bleue ou corridor ou couloir, pourquoi ces différentes appellations, que revêtent-elles ?

*« arboretum présenté comme poumon vert mais ne fait pas partie du périmètre de la déclaration de projet »
L'Arboretum ne fait pas partie du périmètre de la déclaration de projet, car sa réalisation est compatible avec le PLU actuel. Pour autant, il participe pleinement au fonctionnement du site et interagit avec les espaces paysagés publics et privés. L'ensemble contribue à l'enrichissement de l'environnement naturel et à la continuité écologique du site.*

Réhabilitation et mise en valeur d'un patrimoine communal protégé dans le PLU

Le projet prend bien en compte cette problématique

Obs 21, 34, 42

« valorisation du site pour habitat de qualité, sauve le site sans engager les deniers publics »

« réhabilitation nécessaire »

« ce projet permet de valoriser rapidement un patrimoine communal. Si ne se fait pas que s'y passera-t-il ? »

Réhabilitation d'un patrimoine communal mais deviendra bien privé

Obs 1, 4, 5, 9, 13, 16, 17, 20, 22, 23, 26, 28, 40, 41 45, 48, 51, R9

« perte d'un monument du patrimoine fondettois qui sera privatisé »

« ferme sera privatisée et réservée aux futurs résidents »

« réhabilitation de la ferme pas assurée par son usage pour des logements au lieu d'être agricole, son usage sera privé et non collectif »

« privatisation d'un bien commun qui pourrait être utile à tous »

« le patrimoine de la ville est offert à une société privée au bénéfice de quelques uns seulement »

« ne profitera qu'à 150 résidents et 10 nourrissons, où est l'intérêt général ? »

« bâtiment qui fait partie de l'histoire de Fondettes sera privatisé donc perdu »

« comment céder le patrimoine appartenant à l'histoire de la commune »

« privatisation d'un patrimoine communal pour devenir résidence privée fermée, fédérateur pour ses seuls résidents. Où se trouve l'intérêt général des Fondettois ? »

« que ce patrimoine communal devienne réservé à un petit nombre de voisins dans un espace clôturé est frustrant »

La ferme de la Perrée a fait l'objet d'un classement au PLU en 2013 et est référencée comme patrimoine à conserver. Quel que soit le propriétaire, ses caractéristiques architecturales seront obligatoirement préservées. Cette ferme sera réhabilitée après plus de 25 ans de négligence. Les bâtiments de la ferme sont dans un état de dégradation avancée. Ils doivent être impérativement restaurés sous peine de s'effondrer dans les prochaines années. La restauration de ces bâtiments dans le cadre de la création d'une résidence est pour la ville une opportunité unique de voir ce patrimoine préservé et réhabilité.

Ce projet revêt un intérêt général de part le fait que la micro-crèche sera ouverte à tous les enfants de la commune. De plus, comme c'est le cas aujourd'hui, les Fondettois auront le loisir de pouvoir admirer ce patrimoine restauré depuis l'espace public mis en valeur. En outre, la réhabilitation de la ferme présente aussi un intérêt général en soi du fait de la sauvegarde d'un élément du patrimoine fondettois même s'il est privé comme le sont de nombreuses belles demeures ou autres. Le corps de ferme historique sera de plus davantage accessible qu'aujourd'hui.

Les futurs résidents seront appelés à créer un syndicat de copropriétaires qui pourra passer une convention avec le CCAS afin d'animer les espaces communs. Les associations locales pourront également louer les espaces communs afin de proposer des activités sportives et culturelles aux Fondettois.

Le site accueillera 40 % de logements locatifs sociaux et donc une population d'origines sociales diversifiées.

La piscine pourra également être utilisée par des praticiens de santé.

La ville de Fondettes a vendu ce bien selon un processus transparent et concerté. Le bien a fait l'objet d'une évaluation par les services des domaines. Un appel à projet respectant les règles de mise en concurrence a été organisé. Le bien a été cédé à l'aménageur ayant formulé la meilleure offre. Un comité composé d'élus de la majorité, de la minorité et de deux administrateurs du CCAS a suivi toutes les étapes de l'appel à projet. La commission aménagement urbain de la ville de Fondettes a validé l'offre retenue avant qu'elle ne soit votée en séance de Conseil Municipal du 18 décembre 2018.

« ce patrimoine fondettois sera réservé à l'usage de quelques uns, enceinte fermée...Où se trouve l'intérêt général ? »

La résidence sera clôturée. Le portail de l'accès principal sera ouvert de 7H00 à 20H00 afin que tous les services offerts aux non résidents soient accessibles. Ainsi la sécurité des résidents sera assurée.

Mise en œuvre du PLH avec la production de logements sociaux et intergénérationnels

logements sociaux

obs14, 21, 25, 35, 45, R9

« intégration de logements sociaux de qualité favorables à une meilleure intégration »

Les logements sociaux seront réalisés avec une architecture de qualité et avec des matériaux nobles, au même titre que les logements destinés à l'acquisition.

« quel type de logements, quel public social visé, quel type de financement, répartition entre locatif et accession, existe-t-il part location-accession, qui sera gestionnaire, quels niveaux de loyers
L'objectif social manque de précision et de consistance concrète. Quels types de logements sociaux, pourquoi pas une plus forte densité

Les logements seront financés avec des prêts de type PLA1, PLUS et PLS et seront accordés en fonction des revenus des locataires. Les logements sociaux seront loués par un bailleur social avec des loyers conventionnés, offrant la possibilité à un public à revenus modestes de pouvoir les intégrer. Des personnes issues de différentes catégories sociales pourront intégrer les logements locatifs. Une mixité sociale sera donc garantie.

Les logements sociaux représenteront 40 % du nombre total de logements présents sur le site, soit 10 points de plus que le nombre de logements prévus dans le PLU, dans le secteur de mixité sociale.

- Charges supportables ?

Obs 28, 39, 45, R9

« des logements sociaux sur un site pollué ; des logements sociaux à quel prix et quelles charges ?

Compte tenu de la présence d'une piscine et du coût des terrains, quels seront les loyers et charges des logements sociaux, seront-ils

Les logements sociaux sont des logements conventionnés. Les loyers seront donc calculés en fonction de leur taille et de leur catégorie de financement et conformément à la législation en vigueur.

« intergénérationnalité »

Obs 14, 15, 21, 25, 31, 32, 34, 41

« aspect intergénérationnel bien pris en compte avec logements répondant aux besoins des personnes vieillissantes (...) emplacement en parfaite adéquation avec les besoins des générations différentes »

« après les travaux et la rénovation du site, y voir vivre des tout petits et rencontrer des papis et mamies (...) permettre à chacun de partager des moments ensemble dans un espace prévu à cet effet... »

« permettrait aux personnes âgées de vivre dans un logement adapté à leurs besoins, dans un environnement agréable tout en évitant l'isolement »

« nécessaire création d'un centre de vie avec des logements à taille humaine permettant une vie sociale active pour toutes les générations »

« implantation éloignée du cœur de ville et des services. Comment y implanter une résidence générationnelle : au contraire, mise à l'écart des aînés. »

L'intergénérationnalité du site se traduira de plusieurs manières :

- *L'aménageur prévoit de réaliser 40 % de logements sociaux dans cette opération. Le programme immobilier répond aux besoins des résidents de tout âge. Les fonctionnalités des aménagements et*

de logements permettront d'accueillir aussi bien des personnes valides, des personnes âgées et des personnes handicapées.

- Le bailleur social et la ville veilleront, via une commission d'attribution des logements sociaux, à ce qu'une mixité générationnelle soit respectée.

- Le projet pédagogique de la micro-crèche pourra se faire en interaction avec les résidents de la Perrée

- Le CCAS, au travers des animations qu'il dispensera dans la salle commune veillera à privilégier des interactions entre les générations.

Mise en œuvre .Comment cela va-t-il se traduire

Obs 11, 35, 45, 48, 51, R9

« comment la mixité sociale et l'aspect intergénérationnel vont-ils concrètement être mis en œuvre ? . Privé donc pas intérêt général. »

« quel type de logements, quel public social visé,

Qui sera gestionnaire

Quels niveaux de loyers

Comment intergénérationnalité va-t-elle être mise en place ? et pour la mixité sociale comment va-t-elle être mise en place : via logements aidés ?

« habitations dans zone clôturée ne va pas avec mixité sociale ni intergénérationnalité

« les fins sociales du projet ne sont pas démontrées »

« est ce que la seule justification de nourrissons et de personnes « plus vieilles » vivant sur ces 3 ha garantira cette intergénérationnalité, y aura-t-il des critères d'âge pour y parvenir ? comment sera-t-elle mise en place ?

« 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 ?

L'intergénérationnalité du site se traduira de plusieurs manières :

- L'aménageur prévoit de réaliser 40 % de logements sociaux dans cette opération. Le programme immobilier répond aux besoins des résidents de tout âge. Les fonctionnalités des aménagements et de logements permettront d'accueillir aussi bien des personnes valides, des personnes âgées et des personnes handicapées.

- Le bailleur social et la ville veilleront, via une commission d'attribution des logements sociaux, à ce qu'une mixité générationnelle soit respectée.

- Le projet pédagogique de la micro-crèche pourra se faire en interaction avec les résidents de la Perrée

- Le CCAS, au travers des animations qu'il dispensera dans la salle commune veillera à privilégier des interactions entre les générations.

Sur l'intérêt général

Obs 5, 8, 11, 14 , 20, 28, 45, 47, 51, R9

« projet porteur des solutions d'urbanisme de demain (innovant, cohérent avec le schéma d'urbanisme de 2014, développement durable, mixité intergénérationnelle)

« il n'y a aucune raison impérative pouvant justifier de l'intérêt public général d'un tel projet »

« opération financière, foncier cédé au privé pour résidence fermée donc interdite à la population »

« intérêt général pas assez renseigné »

« réponses apportées vagues et insuffisantes, enjeu de santé publique énorme. Où est l'intérêt général ?

« d'un point de vue sanitaire quel est l'intérêt général ? quel intérêt général du projet d'un point de vue environnemental ?

« n'est pas conforme aux besoins des Fondettois : pas de salle de réunion, d'animation, de lieu où exercer activité culturelle ou artistique, pas de médiathèque.

Intérêt privé et non général

Quelles délimitations pour les clôtures : arboretum inclus dedans ?

« ce patrimoine fondettois sera réservé à l'usage de quelques uns, enceinte fermée. Où se trouve l'intérêt général ? »

« la création de logements sociaux justifie-telle un tel projet alors que les enjeux sanitaires et environnementaux ne sont pas clairement définis ?

L'intérêt général de cette opération résidentielle repose en premier lieu sur sa participation à la mise en œuvre du corridor écologique porté par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Vallon des Guillets. En effet, elle permet, au sein d'un projet global sur l'ensemble du site de la Perrée :

- le maintien voire l'enrichissement de la trame verte dans ce corridor écologique ;*
- la réhabilitation et la mise en valeur d'un élément du patrimoine communal protégé dans le cadre du PLU.*
- la diversité des logements construits participant à la réalisation du Programme Local de l'Habitat.*

L'intérêt général réside également dans le fait que différents niveaux de loyers seront proposés pour permettre une mixité sociale, avec notamment une éligibilité accentuée des personnes handicapées pour l'accès aux logements.

L'intérêt général repose aussi sur la dépollution du site. Ce site réhabilité sera ainsi préservé, les aménagements divers permettront d'en améliorer la qualité. Les Fondettois pourront ainsi se réapproprier le site.

En outre, la conception d'une résidence fermée et sécurisée apporte des garanties en terme de tranquillité.

Enfin, le CCAS pourra louer la salle commune afin d'y dispenser des animations à caractère social et culturel.

2.1.2. Le projet

Site pollué

Pollution du sol, responsabilité

Obs 1, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 16, 17, 20, 22, 24, 26, 30, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 48, 50, 51, R9

« dangereux pour les bébés, mesures contre la pollution insuffisantes »

« risques sanitaires, pollution par métaux lourds

« dépollution du site doit être préalable, pollution et risques sanitaires sous estimés

« construire à 50 m d'INVACARE dangereux (risques d'explosions et incendies toxiques)

« pollution du site au niveau du projet de la zone résidentielle

« pourquoi construire sur un site pollué

« comment construire à l'endroit le plus pollué de la ville

« faut il prendre le risque de voir des maladies graves apparaître à moyen ou long terme chez des citoyens fondettois et ensuite le regretter ?

« pourquoi construire sur terres polluées alors que parking sur terres saines ?

« je crains fort pour la santé des futurs résidents, pollution répertoriée considérable

« est-il opportun d'installer un lieu résidentiel sur un site pollué à côté d'un site industriel

« projet résidentiel prévu dans la zone la plus polluée de la ville. Qui va acheter dans zone polluée et quelles possibilités de revente ?

« risques sanitaires trop importants pour engager un projet résidentiel

« site très pollué, mise en danger de la santé des futures résidents et des enfants

« comment construire des logements et une crèche sur une zone polluée

« danger sanitaire pour les futurs résidents

« peut on faire courir à de futurs résidents et à des nourrissons les risques sanitaires liés à la pollution du sol ?

« qui va en assumer les conséquences (des risques sanitaires pour les futurs résidents)

« comment accepter aujourd'hui de construire sur des terres polluées alors qu'il y a le choix ?

« site non dépollué actuellement
« comment limiter mouvement de terres
« pas possible de créer de l'habitat sur des sites pollués au risque d'exposer les futurs habitants et de s'exposer à des contentieux
La MRAe dit que la construction des logements est prévue dans la zone la plus polluée du site, ce choix d'implantation n'est pas justifié

Dépollution, mesures de substitution

Obs 4, 9, 10, 11, 16, 21, 24, 30, 32, 34, 35, 36, 40, 43, 44, 45, 47, 51, R9

« dépollution aux frais du promoteur
« le promoteur va dépolluer et fera un sol tout neuf
« ce projet permet de dépolluer le site. Si ce projet ne se fait pas, que se passera-t-il à cet endroit ?
« les services de l'Etat lèveront une fois cette phase (dépollution) réalisée les doutes des uns et des autres

« pas de solutions de substitution raisonnables au dossier
« mesures proposées insuffisantes
« Etudes plus approfondies et mesures de dépollution plus importantes nécessaires
« la dépollution du site n'apparaît nulle part dans le dossier, aucun engagement réel et concret officiel, les mesures proposées sont dérisoires, dépollution indispensable
« la dépollution des sols n'est pas suffisamment examinée, pas d'assurance de leur dépollution
« il faut une garantie de dépollution réelle et sérieuse
« rien n'indique que la dépollution totale du site sera réalisée, absence au dossier d'un véritable plan d'action
« encapsulage de la pollution pas suffisant
« solutions proposées floues et peu appropriées
« pollution pas traitée puisque site non dépollué.
« compte tenu de l'importance du projet comment « limiter les mouvements de terre polluée »
« pourquoi pas de dépollution prévue
« mesures annoncées par courrier du 04/02 par le promoteur non détaillées. Qu'est-ce qui est concerné par l'excavation (tout ou partie du site)
« sur quoi l'apport de terre repose-t-il et pourquoi autoriser des zones de potagers et fruitiers alors que l'étude ECR préconise leur évitement
Pourquoi proposer une zone de 4x3 pour potager : ajout de terre végétale sur celle-ci pas suffisant
« à la fois prévu et proscrit de planter des arbres fruitiers. Double langage
« enjeux sanitaires
« dépollution sol ni expliquée ni chiffrée
Quelle analyse des solutions de substitutions
Projet aujourd'hui irréalisable au vu de la pollution du site (cf circulaire fev 2007) ; la perte environnementale ne doit-elle pas être compensée ?

La présence de l'entreprise INVACARE à proximité du site de la Perrée ne constitue pas un risque pour les futurs résidents.

Le risque industriel est lié à la potentialité d'une survenue d'un accident majeur se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates et graves pour le personnel, les riverains, les biens et l'environnement. Afin d'en limiter la survenue et les conséquences, les établissements les plus dangereux sont soumis à une réglementation stricte et à des contrôles réguliers. Il s'agit d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

L'entreprise INVACARE ne fait pas l'objet d'un tel classement.

La dépollution de site est un enjeu primordial pour la ville de Fondettes depuis l'origine du projet. Suite aux différentes remarques effectuées à ce sujet lors de l'enquête publique et lors de la consultation des personnes publiques associées sur ce projet, cette volonté est d'autant plus affirmée.

Ainsi l'aménageur (Bouygues Immobilier) sollicité par la ville, s'engage à améliorer la gestion de la pollution afin d'avoir un impact positif dans la requalification de ce site et propose d'aller au-delà de ses engagements décrits dans la déclaration de projet.

Pour mémoire, la pollution du sol sur le site a été identifiée par un cabinet d'études spécialisé. Les investigations ont consisté en la réalisation de sondages à l'aide de foreuses sur chenilles, d'observations organoleptiques, de prélèvements d'échantillons et d'analyses sur ces derniers. Les résultats ont été obtenus après avoir effectué 47 sondages de reconnaissance, répartis sur toute la surface du site et réalisés à une profondeur comprise entre 50 cm et 3 mètres.

Bouygues Immobilier réalisera, à la demande de la ville, une étude EQRS (Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires) qui permettra de conforter le plan masse ou de l'amender. Cette étude sera réalisée par un bureau d'études spécialisé et indépendant.

Selon les recommandations de cette étude, plusieurs scénarii seront envisagés : décaissement, évacuation ou traitement in situ, sous chaussée, apport de terres saines...

D'ores et déjà, Bouygues Immobilier s'engage à déplacer la micro crèche vers une zone composée de terres saines.

Les opérations de dépollution seront contrôlées par la ville de Fondettes.

Deux bases de données du Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire (MEEDDAT) recensent les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventifs ou curatifs :

- BASIAS (Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service) ; réalisée avec le BRGM ;*
- BASOL, recensant les sites pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.*

Le site de la Perrée n'est pas inscrit dans l'Inventaire historique des anciens sites industriels et activités de service (BASIAS) et n'est pas non plus référencé comme site BASOL.

Le projet d'aménagement

Choix architectural

Obs 25

« bonne intégration architecturale des projets de logements

Parking

Obs 16, 44, 48

*« importance de la surface consacrée aux parkings (tx>2/lgmts plus celui de l'arboretum
Artificialisation site et présence parkings vont entrainer un « lessivage d'un sol pollué »
Pour éviter parkings bétonnés :es faire engazonnés*

A ce stade, il existe des moyens techniques pour répondre à cette problématique. Il pourra être étudié la mise en place de déshuileurs /débourbeurs sur les parkings afin de traiter les éventuelles fuites d'huiles des véhicules.

Mobilité – Desserte – Liaisons douces

Obs 16, 45, 47, R9

Pas de précision concernant les solutions de mobilités douces

*La réalisation de pistes cyclables et de chemins piétonniers devrait être priorisée (liaisons nouvelles, continuation liaisons existantes, desserte équipement collectif)
Bétonnage rue Alcuin va à l'encontre de la préconisation des cheminements doux
Augmentation de la circulation automobile dans une zone centrale très fréquentée et longeant une voie piétons/vélos
Réflexion à plus long terme intégrant les différents accès routiers et la participation des Fondettois est nécessaire*

Des cheminements doux inscrits dans l'OAP du PLU approuvé en 2013 existent à la périphérie de l'opération et sont raccordés au réseau communal. Il s'agit du chemin Alcuin qui irrigue le Vallon des Guillets et d'un cheminement doux est/ouest qui rejoint le chemin Alcuin et qui sera à terme prolongé au sein du site d'activités voisin des Deux Croix.

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

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

Choix du lieu :

- Situation

Obs 21, 25, 32, 34, 41

« participe au dialogue entre la campagne et l'urbain

Définit les limites de la coulée verte aménagée en lieu de promenade

« proche du cœur de ville et avec arrêt de bus

« site proche centre ville, centre Leclerc et disposant d'un arrêt de bus

« lieu relativement éloigné du centre bourg bien qu'équipé de commerces et transports

« implantation éloignée du cœur de ville avec les services

- pourquoi construire là

Obs 8, 22, 23, 37, 41, 44, 50

« réserves foncières à proximité du centre ville sont suffisantes . Pourquoi là ?

Territoire suffisamment spacieux pour trouver d'autres lieux d'implantation

La pression urbanistique de la commune ne justifie pas que ce site pollué soit urbanisé en priorité

Transition verte annonçant le cœur de ville : construire ailleurs dans des quartiers plus centraux

Pourquoi construire là où le plus pollué alors que le parking et l'arboretum sont là où cela l'est le moins

Construire sur ce lieu participe à la volonté de restaurer le site patrimonial de la ferme de la Perrée.

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

De nouvelles constructions prévues dans le programme de la Perrée viendront enrichir harmonieusement le bâti existant, assurant ainsi une couture urbaine peu dense entre le cœur de ville, le site d'activités et le reste du territoire.

Ce projet vient compléter l'Arboretum et l'espace paysager situé le long du chemin Alcuin, cet ensemble participera à la convivialité du site et à l'amélioration de sa biodiversité.

En outre, par cet aménagement, la ville de Fondettes optimise son patrimoine communal.

Le projet de résidence n'entre pas en concurrence avec d'autres projets de construction au sein du territoire communal mais vient les compléter.

2.1.3 le contenu et la forme

Dossier, études

Dossier complexe

Obs 37, 47

« dossier volumineux et complexe

Lourdeur et complexité du dossier (600 pages exagéré par rapport au projet)

Afin d'assurer une bonne qualité d'information au public sur le projet, ce dossier est composé de différentes pièces obligatoires nécessaires au dépôt d'un dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Les éléments qui le composent restituent une réflexion aboutie et réfléchie.

Etudes insuffisantes ou incomplètes

Obs 1, 4, 5, 9, 10, 11, 22, 24, 28, 30, 35, 37, 40, 43, 44, 45, 50, 51, R9

Pourquoi pas d'évaluation précise des risques

EQRS pas joint au dossier

Maillage complémentaire

Nécessite des études sanitaires et environnementales plus approfondies

Nouveaux prélèvements à réaliser

Analyse des enjeux sanitaires présentée comme indispensable, faite ou pas ?

Etudes incomplètes, manque EQRS

Pourquoi pas d'éléments précis concernant la dépollution au dossier

La pollution n'a-t-elle pas été sous estimée

réponses apportées vagues et insuffisantes

Où se trouve l'analyse des enjeux sanitaires

Pas de solution de substitution proposée

Etude de mars 2019 pas transmise aux conseillers municipaux, celle de 2016 non plus

Résultats campagne 2016 non présents au dossier, pourquoi ?

Pas d'étude d'impact sanitaire : résultat non disponible, nous cache-t-on quelque chose ?

Pas d'étude d'impact environnementale

L'impact du « lessivage d'un sol pollué » dû à artificialisation site et présence parkings a-t-il été mesuré

Pourquoi étude quantitative des risques sanitaires et le bilan coût/avantage prôné par le bureau d'études n'ont-ils pas été réalisés ?

Des résidus de pesticides seront-ils recherchés et des carottages plus profonds réalisés ?

Pas d'étude sur incidences environnementales telles que demandées par la MRAe,

Quelles mesures compensatoires point de vue environnement

Pourquoi pas d'accès aux documents manquants

Nécessité d'une étude complémentaire préconisée par ECR environnement

Etude Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS) pas au dossier

ECR recommande analyse enjeux sanitaires et bilan coûts/avantages pour estimer les coûts de gestion

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

La pollution du sol sur le site a été identifiée par un cabinet d'étude spécialisé. Les investigations ont consisté en la réalisation de sondages à l'aide de foreuses sur chenilles, d'observations organoleptiques, de prélèvements d'échantillons et d'analyses sur ces derniers. Les résultats ont été obtenus après avoir effectué

47 sondages de reconnaissance, répartis sur toute la surface du site et réalisés à une profondeur comprise entre 50 cm et 3 mètres.

Bouygues Immobilier réalisera, à la demande de la ville, une étude EQRS (Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires) qui permettra de conforter le plan masse ou de l'amender. Cette étude sera réalisée par un bureau d'études spécialisé et indépendant.

Selon les recommandations de cette étude, plusieurs scénarii seront envisagés : décaissement, évacuation ou traitement in situ, sous chaussée, apport de terres saines...

D'ores et déjà, Bouygues Immobilier s'engage à déplacer la micro crèche vers une zone composée de terres saines.

Les opérations de dépollution seront contrôlées par la ville de Fondettes.

Suivi, garanties

Obs 22, 24, 26, 28, 30, 35, 37, 43, 45, 51, R9

pourquoi un seul bureau d'études, de plus engagé par le promoteur, pourquoi aucun par la ville

Comment faire confiance à un promoteur, quelles surveillances

Il faut une garantie de dépollution réelle et sérieuse

Un autre bureau d'études pour sécuriser les résultats

Concernant la dépollution : quelle surveillance du promoteur et par qui

Pourquoi étude demandée par le promoteur et pas par la ville

Où trouver les actions qui lèvent les inexactitudes et corrigent les anomalies

Réponse de Bouygues dans le courrier du 04/02 est un simple engagement moral, sans garantie contractuelle

Etude menée par un bureau d'études diligenté par le promoteur et pas par la ville

Comment s'assurer de la mémoire de la pollution

Inscription BASIAS ?

Etude aurait dû être demandée par la municipalité. Pourquoi par le promoteur ?

Conservation de la mémoire de la pollution, comment

Le bureau d'études ayant réalisé les investigations relatives à la pollution est une entreprise reconnue et son intégrité ne saurait être remise en cause.

Un suivi de la gestion de la pollution sera effectué pendant la phase chantier par la ville. Les différentes phases de dépollution seront répertoriées pour conserver la mémoire de la pollution.

Deux bases de données du Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire (MEEDDAT) recensent les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventifs ou curatifs :

- BASIAS (Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service) ; réalisée avec le BRGM ;*
- BASOL, recensant les sites pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.*

Le site de la Perrée n'est pas inscrit dans l'Inventaire historique des anciens sites industriels et activités de service (BASIAS) et n'est pas non plus référencé comme site BASOL.

Concertation, information

Obs 22, 25, 26, 35, 37, 41, 45, 47, 51, R9

Ce projet a fait l'objet d'un comité de travail comprenant des représentants de la majorité et de la minorité municipale, des plaquettes explicatives ont été distribuées à l'ensemble de la population, mise en place d'une exposition permanente à l'entrée de l'hôtel de ville

Pas assez de concertation

Pas d'info ni sur internet ni sur le site de la NR

Pourquoi faire ça pendant la crise sanitaire ?

Pas de concertation, publicité réduite au minimum légal pour projet déjà largement engagé

Communication insuffisante : pas de réunion publique possible donc pas de débat possible

Dossier volumineux et complexe qui demande débat contradictoire constructif

Période difficile pour véritable consultation (pandémie, vacances)

Difficulté de trouver les quelques documents sur le site de la commune

Pas possible de se réunir ni de débattre en ce moment

Impossibilité de tenir toute réunion publique

Difficile de trouver le dossier sur internet

Mise en place d'une large concertation pour un projet qui réponde à l'intérêt de tous

La communication sur le projet a constitué un engagement de la municipalité depuis 2014.

Un comité de pilotage composé des élus de la majorité et de la minorité, ainsi que deux administrateurs du CCAS a travaillé sur ce projet entre 2014 et 2016.

Au gré de son évolution, ce projet a toujours fait l'objet de présentations au travers de différents supports. En 2018, une plaquette explicative du projet a été envoyée au domicile de chaque Fondettois. Une exposition a également été organisée à l'hôtel de ville. Le projet a été présenté au public dans le magazine municipal ainsi que lors de la cérémonie des vœux du Maire organisée en janvier 2020.

L'enquête publique a été réalisée sur une période de 31 jours conformément à la règlement en vigueur. Quatre permanences ont été assurées avec des horaires et des jours variés afin d'être accessibles au plus grand nombre .

Le dossier d'enquête publique était à disposition du public à l'Hôtel de ville et au siège de la Métropole et sur le site internet de la ville pendant toute la durée de l'enquête.

Un affichage a été réalisé sur site et sur les principales voies de communication de la ville.

Les avis ont été publiés dans la presse locale conformément à la réglementation.

temporalité

Réalisations

Obs 5,

Quand l'aménagement paysager du corridor est-il prévu ?

L'aménagement de l'espace paysager au droit du chemin Alcuin et participant aux fonctionnalités du corridor écologique est prévu à l'automne 2021.

Séquençage

Obs 6, 9, 11, 23, 28, 36, 44, 45, R9

EQRS à réaliser préalablement au changement de zone et au permis d'aménager

Nécessite des études sanitaires et environnementales plus approfondies sur ces parcelles préalablement au déclassement

Modification du PLU prématurée

Projet et modification du PLU trop précoces

Dépollution du site impérative avant démarrage projet a-t-il urgence à construire

« Pas de modification de zonage tant que toutes les études complémentaires et engagements contractuels à réaliser les travaux indispensables n'auront pas été ordonnés

Prévoir dépollution du site ou au moins engagement écrit avant décision de réaliser le projet

Projet prématuré, pas assez documenté

La présence de l'entreprise INVACARE à proximité du site de la Perrée ne constitue pas un risque pour les futurs résidents.

Le risque industriel est lié à la potentialité d'une survenue d'un accident majeur se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates et graves pour le personnel, les riverains, les biens et l'environnement. Afin d'en limiter la survenue et les conséquences, les établissements les plus dangereux sont soumis à une réglementation stricte et à des contrôles réguliers. Il s'agit d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

L'entreprise INVACARE ne fait pas l'objet d'un tel classement.

La dépollution de site est un enjeu primordial pour la ville de Fondettes depuis l'origine du projet. Suite aux différentes remarques effectuées à ce sujet lors de l'enquête publique et lors de la consultation des personnes publiques associées sur ce projet, cette volonté est d'autant plus affirmée.

Ainsi l'aménageur (Bouygues Immobilier) sollicité par la ville, s'engage à améliorer la gestion de la pollution afin d'avoir un impact positif dans la requalification de ce site et propose d'aller au-delà de ses engagements décrits dans la déclaration de projet.

Pour mémoire, la pollution du sol sur le site a été identifiée par un cabinet d'études spécialisé. Les investigations ont consisté en la réalisation de sondages à l'aide de foreuses sur chenilles, d'observations organoleptiques, de prélèvements d'échantillons et d'analyses sur ces derniers. Les résultats ont été obtenus après avoir effectué 47 sondages de reconnaissance, répartis sur toute la surface du site et réalisés à une profondeur comprise entre 50 cm et 3 mètres.

Bouygues Immobilier réalisera, à la demande de la ville, une étude EQRS (Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires) qui permettra de conforter le plan masse ou de l'amender. Cette étude sera réalisée par un bureau d'études spécialisé et indépendant.

Selon les recommandations de cette étude, plusieurs scénarii seront envisagés : décaissement, évacuation ou traitement in situ, sous chaussée, apport de terres saines...

D'ores et déjà, Bouygues Immobilier s'engage à déplacer la micro crèche vers une zone composée de terres saines.

Les opérations de dépollution seront contrôlées par la ville de Fondettes.

Deux bases de données du Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire (MEEDDAT) recensent les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventifs ou curatifs :

- BASIAS (Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service) ; réalisée avec le BRGM ;*
- BASOL, recensant les sites pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.*

Le site de la Perrée n'est pas inscrit dans l'Inventaire historique des anciens sites industriels et activités de service (BASIAS) et n'est pas non plus référencé comme site BASOL.

Un comité de pilotage composé des élus de la majorité et de la minorité, ainsi que deux administrateurs du CCAS a travaillé sur ce projet entre 2014 et 2016.

Au gré de son évolution, ce projet a toujours fait l'objet de présentations au travers de différents supports. En 2018, une plaquette explicative du projet a été envoyée au domicile de chaque Fondettois. Une exposition a également été organisée à l'hôtel de ville. Le projet a été présenté à plusieurs reprises au public dans le magazine municipal ainsi que lors de la cérémonie des vœux du Maire organisée en janvier 2020.

La ville de Fondettes a vendu ce bien selon un processus transparent et concerté. Le bien a fait l'objet d'une évaluation par les services des domaines. Un appel à projet respectant les règles de mise en concurrence a été organisé. Le bien a été cédé à l'aménageur ayant formulé la meilleure offre. Un comité composé d'élus de la majorité, de la minorité et de deux administrateurs du CCAS a suivi toutes les étapes de l'appel à projet. La commission aménagement urbain de la ville de Fondettes a validé l'offre retenue avant qu'elle ne soit votée en séance de Conseil Municipal du 18 décembre 2018.

2.1.4. divers

Obs 35, 39, 45, 47, 48, 50, R9

*« arboretum dont coût est supporté par la commune contribue à la valorisation du projet de Bouygues
Projet déjà largement engagé : compromis signé et paiement réalisé, travaux et aire de stationnement de l'arboretum en cours de finalisation*

« clause suspensive de prix bas dans le compromis de vente

Cession à vil prix à un promoteur privé

*Site vendu à prix modique à Bouygues sans que la population en ait été informée. Or bien lui appartenant.
Arboretum au contraire acheté à prix exorbitant sans concertation avec les habitants et qui n'aura rien de naturel*

Comment ce terrain peut-il déjà être vendu ?

Ne s'agit-il pas d'une simple obligation administrative

Parcelles 1418 et 1420 sont elles privées ou publiques

Vente du site de la Perrée faite ou non

Quel plan de financement, quels coûts d'entretien pour Fondettes, le département, la Métropole

Pourquoi le projet de départ où la ville de Fondettes intervenait largement a-t-il été abandonné

Coût d'entretien de la piscine alors qu'il en existe une autre à proximité

ECR recommande analyse enjeux sanitaires et bilan coûts/avantages pour estimer les coûts de gestion

Le site fait aujourd'hui l'objet d'un compromis de vente assorti de clauses suspensives. L'une d'elles précise que la vente définitive aura lieu sous condition d'obtention du permis de construire.

Piscine ne risque-telle pas d'endommager le bâti ?

La présence de la ligne à haute tension n'est pas mentionnée, or elle peut être perturbatrice. Quelle est sa puissance ?

Il existe une ligne électrique d'une puissance de 3x90 KW qui traverse la partie Est du site de la Perrée.

2.1.5. Propositions

Obs 8, 9, 12, 13, 16, 22, 23, 26, 37, 39, 41, 44, 45, 47, 48, R9

Faire un espace ouvert à tous : maison de la nature par exemple

Inclure les terres privées classées en N en face et planter plus d'arbres

Sur ce site aménagement d'un espace vert « d'études »

La ferme pourrait devenir un équipement culturel collectif (salle associative)

Usage collectif de la terre

La réhabilitation devrait être agricole

Lieu ouvert à la culture et au monde associatif manquant

Pourquoi pas plus forte densité de logements

La ville manque de lieux de rencontre

Besoin de vie associative. Pourquoi pas un programme mixte

Lancer une consultation pour confier la gestion du lieu à une association (délégation de service public)

Ce terrain devrait accueillir le hameau de la Thibaudière (opération à fonds publics) destiné à accueillir diminués intellectuellement ou Alzheimer avec un rôle social pour la ferme (résidents et visiteurs)

Garder statut patrimonial de la Perrée et être reconvertie en équipement culturel ou collectif : aurait un sens et un intérêt général pour tous

Sa mise en valeur dans un panorama esthétique et son utilisation socio culturelle pour tous serait un plus pour l'entrée de la commune

Prioriser la création de pistes cyclables et de chemins piétonniers (création liaisons nouvelles, continuation liaisons existantes, dessertes équipements collectifs)

Intégrer chemins et circulation piétons et vélos au projet

Créer parkings relais aux 4 coins de la commune et y circuler autrement

L'aménagement du site présenté dans la déclaration de projet a été validé dans la délibération du Conseil Municipal du 18 décembre 2018. Ce projet d'intérêt général était défini dans le projet de ville élu en 2014.

Une maison de la nature sera réalisée au sein de l'Arborétum situé à proximité de la résidence de la Perrée.

2.1.6. Hors sujet (constructibilité de parcelles autres)

Obs 2, 12, 19, 29

3. MÉMOIRE EN REPONSE

Tours métropole est invité à fournir au commissaire-enquêteur un mémoire en réponse dans un délai de quinze jours à compter de ce jour, 19 mars 2021.

Catherine Guenser
Commissaire-enquêteur

Affichage

Plan

Certificats affichage



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Frédéric CHABELLARD, Directeur général adjoint des services de Tours Métropole Val de Loire, certifie que l’avis d’enquête publique portant sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Fondettes a fait l’objet d’un affichage à **partir du 26 janvier 2021**, sur les panneaux prévus à cet effet situés, 60 avenue Marcel Dassault – 37 206 Tours, siège de l’EPCI.

Fait à Tours le **26 JAN. 2021**

Le Directeur général adjoint des services,

Frédéric CHABELLARD



Corinne LAFLEURE
Adjointe au Maire de Fondettes
en charge de l'Aménagement Urbain

Mme Catherine GUENSER

catherine.guenser@orange.fr

Fondettes, le

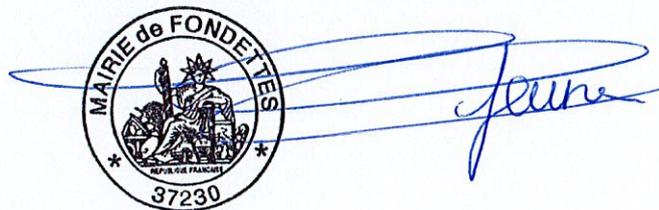
Objet : Enquête publique sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU n° 1

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussignée, Corinne LAFLEURE, Adjointe au Maire de FONDETTES, certifie que l'avis d'enquête publique concernant la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU n° 1 a été affiché en mairie et selon la liste et le plan joints à compter du 26 janvier 2021 jusqu'au 12 mars 2021.

Fait pour servir et valoir ce que de droit

L'Adjointe au Maire de Fondettes
Corinne LAFLEURE



Direction de L'Aménagement Urbain, Parcs et Jardins
Dossier suivi par M.Raphaël CHEMIN

☎ 02 47 88 11 30

Courriel : urbanisme@fondettes.fr

Réf : 2021/04/02/RC/MB/56



PLAN D'AFFICHAGE



01/02/2021

1:16 001

Enquête publique de la Perrée

Listes des point d'affichages

Entrée de ville

1. Rond point de la statue Bocquelet Avenue du Général de Gaulle
2. Rond point de la Piscine, rue Alfred de Musset
3. Carrefour de la route de la Membrolle et de la rue de la Grosse Pierre
4. Carrefour de la rue de la Barre et de la route de Pernay
5. Carrefour de la route de la Pinsonnière et de la route de Saint Roch
6. Carrefour de la rue de la Bruzette et de la rue du Petit Tréché
7. Carrefour de la rue de Chantelouse et de l'Allée des Cossons
8. Carrefour RN 152 à Vallières

Panneaux d'expression libre

9. Rue François Rabelais au niveau du parking de l'Ecole Gérard Philippe
10. Parking rue Nicolas Poussin vers le complexe sportif
11. Rue Jean Mermoz à l'angle de la rue du Vicariat
12. Rue Pierre et Marie Curie à l'angle de la rue E. Branly
13. Quai de la Guignière à l'angle avec le rue de Beaumanoir

Sur site

14. La Perrée

FONDETTES

otre ville

Le magazine des Fondettois

Parc de la Perrée

Un projet écologique et humaniste **Page 20**

- Résidence intergénérationnelle
- Arboretum ouvert à tous

ESPACE AQUATIQUE

C'est parti ! **Page 8**

CADRE DE VIE **Page 9**

Des améliorations en cours

www.fondettes.fr



Parc de Un projet écologique

Proposer des logements de grande qualité aux seniors et aux familles dans une **résidence intergénérationnelle**, promouvoir la nature et la biodiversité en créant un **arboretum** public et offrir de nouveaux services et favoriser la solidarité. Tenir les ambitions de ce futur **lieu de vie exceptionnel à Fondettes**.

2,8

c'est la surface en hectares de la future résidence intergénérationnelle

50

logements équipés de domotique, dont 20 logements à loyer modéré

- ✓ Un verger partagé
- ✓ Des places de stationnement
- ✓ Proximité d'un arrêt de bus

« Notre volonté de faire du parc de la Perrée un site représentatif de la douceur de vivre ensemble à Fondettes trouvera sa réponse dans la préservation et la mise en valeur de notre patrimoine, associées à la construction d'une résidence aux lignes architecturales à la fois plus contemporaines et respectueuses du bâti fondettois, dotée de matériaux de grande qualité »

Jean-Paul LAUNAY
adjoint au maire chargé de l'aménagement urbain



L'ancien corps de ferme restauré

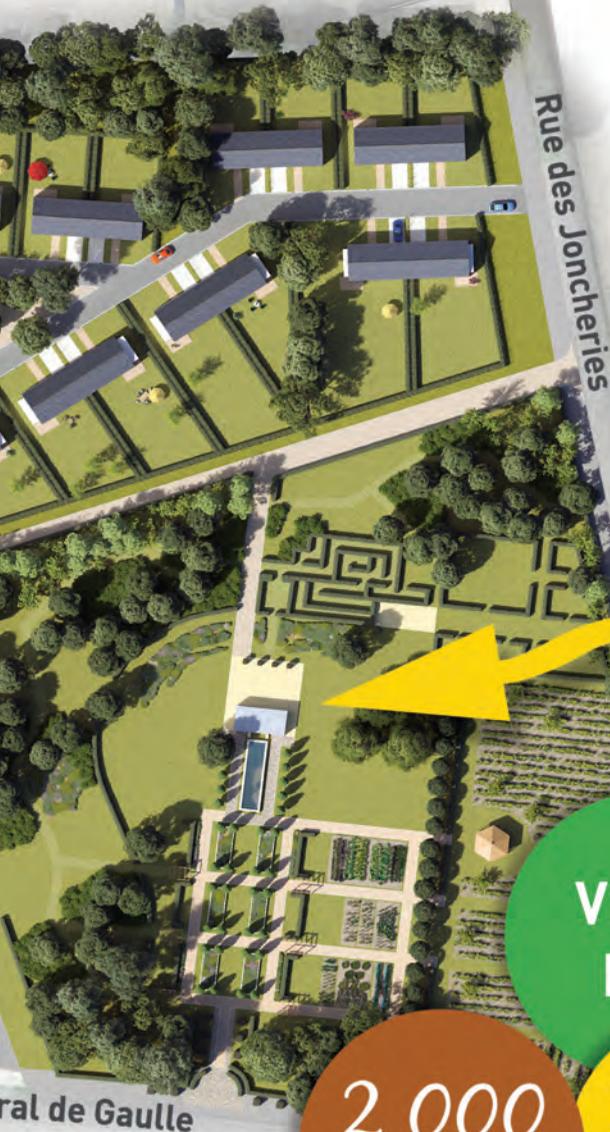
- ✓ Micro-crèche
- ✓ Salle commune
- ✓ Piscine couverte pour les résidents

Avenue du Général

la Perrée

que et humaniste

x jeunes
térer la
ouvert à
elles sont
ettes !



Particulièrement attachée aux enjeux écologiques et humanistes que représentent la protection de la biodiversité et la solidarité entre les générations, la ville a choisi d'aménager un arboretum de 2,5 hectares sur le site de l'ancien centre technique municipal de la Perrée. Ce futur parc public ouvert à tous accueillera 500 arbres et une attention particulière sera portée au bien-être des oiseaux et des écureuils. Une résidence intergénérationnelle de 50 logements équipés de domotique accompagnera ce projet et l'ancienne ferme de la Perrée, dont la préservation tenait à cœur à la municipalité, sera entièrement restaurée pour accueillir une micro-crèche, une piscine intérieure accessible à l'ensemble des résidents, ainsi qu'une salle commune dans laquelle pourront être organisées de nombreuses activités. Un projet conforme aux engagements pris par la municipalité auprès de la population fondettoise, dont les travaux débiteront à la fin de l'année 2019 ■

2,5

c'est la surface
en hectares
du futur arboretum
ouvert à tous

500
arbres

Vigne
BIO

2 000
vivaces

2 200
arbustes



« Le site de la Perrée deviendra un grand parc ouvert à tous les amoureux de la nature qui pourront profiter d'un nouveau lieu de détente et de promenade riche d'une palette végétale imaginée sur le thème de la biodiversité »

François PILLLOT
adjoint au maire chargé de la voirie,
du cadre de vie et de l'économie verte

« La future résidence intergénérationnelle comprendra 40 % de logements à loyer modéré qui permettront d'accueillir sur un même site des personnes âgées aux revenus modestes et de jeunes familles »

Dominique SARDOU
adjointe au maire chargée des affaires sociales et des personnes âgées

Une *résidence* intergénérationnelle



Construite sur un terrain de 28 000 m², cette future résidence sécurisée offrira 30 logements en accession à la propriété et 20 logements à loyer modéré du T2 au T5 pour accueillir des personnes âgées aux petites retraites et de jeunes familles. Logements qui seront tous équipés de domotique (gestion automatisée en terme de confort, de sécurité et de communication). Soit 3 900 m² d'une construction dont les matériaux (pierre, ardoise naturelle...) respecteront la qualité du bâti fondettois. La résidence sera dotée des places de stationnement nécessaires et la proximité immédiate d'un arrêt de bus facilitera les déplacements vers le centre ville fondettois et vers la ville de Tours. Les aménagements des voies d'accès et des réseaux, la construction des logements et la réhabilitation de l'ancien corps de ferme seront financés par le constructeur. Début des travaux en 2020.

L'ancien corps de ferme restauré

Parce que sauver et valoriser le patrimoine fondettois est une priorité pour la municipalité, l'ancien corps de ferme de 560 m² qui menaçait de s'écrouler sera entièrement restauré par le constructeur. Il accueillera une micro-crèche privée ouverte à tous, une piscine couverte et ses annexes à usage exclusif des résidents, ainsi qu'une salle commune qui permettra d'organiser de multiples activités créatrices de lien social.



Un comité de réflexion

Entièrement élaboré dans la concertation, le projet d'aménagement du parc de la Perrée a fait l'objet de deux années de réflexion menée par un comité composé d'élus municipaux de la majorité et de la minorité, mais également d'administrateurs du CCAS (Centre communal d'action sociale) de la ville.

Un *arboretum* ouvert à tous

25 000 m² de nature destinés à préserver la biodiversité : c'est l'objectif que s'est fixé la municipalité en offrant à Fondettes un nouvel espace de verdure accessible à tous. Doté d'une large palette végétale, cet arboretum sera conçu en partenariat avec la Ligue pour la protection des oiseaux (LPO) afin de sélectionner les plantes les plus utiles à leur alimentation. Des oiseaux qui pourront également profiter des fontaines et des nichoirs installés à leur attention. Des aménagements seront par ailleurs prévus pour protéger les écureuils, bien trop souvent menacés en milieu urbain. Une vigne bio de 5 000 m² sera en outre plantée. Coût du projet : 1,6 million d'euros financés par la municipalité, la vente des terrains destinés à la construction de la résidence et le soutien du Département et de la Région n'ayant pas nécessité d'emprunter. Début des travaux d'aménagement fin 2019.





AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Twitter Partager

Projet de déclaration de projet sur le site de La Perrée, et valant mise en compatibilité du PLU.



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.

Au terme de cette enquête, la déclaration de projet sera approuvée par le Conseil métropolitain. À cet effet, Madame Catherine GUENSER a été désignée en qualité de commissaire-enquêteur. L'enquête se déroulera à la Mairie de Fondettes, siège de l'enquête publique, durant 31 jours.

du mercredi 10 février 2021 à 9h00 au vendredi 12 mars à 16h30

aux jours et heures d'ouverture suivants : du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 et le samedi de 9h00 à 12h00, où chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête. Un dossier identique et un registre d'enquête seront déposés à la Métropole, au Service Commun Urbanisme (56 avenue Marcel Dassault à TOURS) ouvert du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00.

Ce dossier sera également consultable sur les sites internet www.fondettes.fr et www.tours-metropole.fr

De même, il sera également consultable à partir d'un poste informatique mis à disposition du public en Mairie. Les observations pourront être adressées par écrit, avant la clôture de l'enquête, à Madame Catherine GUENSER, commissaire-enquêteur à la Mairie de Fondettes - 35 rue Eugène Goüin - CS 60018 - 37230 Fondettes. Elles pourront également être adressées à son attention, avant clôture de l'enquête, par courrier électronique à l'adresse suivante : enquetepublicuelaperree@fondettes.fr

Les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête sont jointes au dossier d'enquête publique et peuvent donc être consultées dans les mêmes conditions.

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la Mairie de Fondettes :

- Mercredi 10 février 2021 de 9h00 à 12h00
- Samedi 20 février 2021 de 9h00 à 12h00
- Jeudi 4 mars 2021 de 13h30 à 16h30
- Vendredi 12 mars 2021 de 13h30 à 16h30

Le rapport et les conclusions du commissaires-enquêteur seront tenus à la disposition du public de la Mairie de Fondettes et au siège de la Métropole, et consultables sur le site internet de la Métropole pendant un an.

Vous retrouverez les actes administratifs cliquant [ICI](#)

Vous retrouverez les avis des services extérieurs en cliquant [ICI](#)

Vous retrouverez le dossier de déclaration de projet Fondettes en cliquant [ICI](#)

Vous retrouverez le registre d'enquête en cliquant [ICI](#) (L'enquête publique est close, les rapports, avis et conclusions du commissaire-enquêteur seront prochainement disponibles)

Vous retrouverez le projet pour le 4ème plan national santé environnement en cliquant [ICI](#)

Vous retrouverez la stratégie nationale sur les perturbateurs endocriniens en cliquant [ICI](#)

Informations à la Direction de l'aménagement urbain part téléphone au 02 47 88 11 30 ou par courrier électronique à urbanisme@fondettes.fr

STROU & ESTROUAGEL - TEL

CONTACT

02 47 88 11 11
35 Rue Eugène Goüin
37230 Fondettes
Ecrivez-nous

HORAIRES

Du lundi au vendredi :
9h à 12h et 13h30 à 17h30
Le samedi :
9h à 12h (excepté en août)
Etat civil uniquement

INFORMATIONS

Accessibilité
Plan du site
Contact
Mentions légales

RESTEZ CONNECTÉ



la ville-aux-dames

Le beau retour de « La Gynépolitaine »



Un rendez-vous qui a ravi les amoureux du VTT.

Dimanche 7 mars, la traditionnelle randonnée VTT « La Gynépolitaine » souvenir Joël et Alain Sauquet (organisée par le club de cyclotourisme ESVD Cyclo) a rencontré un beau succès. En tout, 416 participants étaient en effet présents pour l'occasion (enfants, adultes, familles) et certains n'ont pas hésité à venir de loin pour honorer l'événement (Blois, Orléans, Vendôme, Le Mans, Romorantin, etc.).

Suivant un protocole sanitaire strict, tout le monde était ravi qu'une manifestation de

ce genre puisse enfin se tenir. Cela a été un travail de longue haleine, pour obtenir les autorisations afin que tout soit bien cadré, tout comme a été important l'investissement des bénévoles, mais qui donne un beau résultat au final, se réjouissaient Yvon Neuhaard et Mary Cartier, les organisateurs.

Au programme cette fois, des circuits de 22, 34, 47 et 54 km, à la découverte de la Métairie, Montlouis, le parc de la Bourdaisière, Saint-Martin-le-Beau, Amboise, avec des traversées de vignobles et forêts.

(Photo Yannick Poussin, ESVD Cyclo)

Comme chaque année, le maire, Alain Bénard, et Dominique Mazaleyra, adjoint à la sécurité, ont pris part à la randonnée où l'arrivée voyait attendre deux autres officiels, également toujours présents pour féliciter les coureurs : Patrick Bourdy (Conseil Départemental) et Laurent Thieux (1er adjoint de la commune de Montlouis).

Un grand moment sportif qui n'a hélas pas pu se terminer par le traditionnel pot de l'amitié, mais la joie des participants était bien là quand même.

saint-cyr-sur-loire

Vacances créatives à l'accueil de loisirs



Les enfants ont profité de l'espace vert magnifique qu'offre le parc.

Les deux semaines des vacances d'hiver ont été bien remplies à l'accueil de loisirs. Le centre du Moulin-neuf a regroupé 150 enfants et 17 animateurs la première semaine, puis une centaine d'enfants et 12 animateurs la deuxième.

Grâce à une météo clémente et à des températures en hausse, tous ont profité au maximum de l'espace vert magnifique qu'offre le parc, une belle occasion d'apprendre à observer la faune et la flore environnantes avec la Ligue de protection des oiseaux.

Avec les animateurs du centre, les enfants ont participé à de nombreuses aventures basées sur l'imaginaire : la découverte d'un monde merveilleux à partir de contes interactifs, l'univers des pirates avec pour challenge la découverte de trésors, le Far West des cow-boys et des Indiens pour retrouver un butin.

Pour certains groupes, l'art a été le moteur des activités, sculpture, photo, cinéma, avec à la clé une remise d'Oscars pour les meilleurs cinéastes et une exposition de photos réali-

sées avec manipulation d'images. Avec l'initiation à l'artisanat en mode DIY (Do It Yourself = à faire soi-même), le jardinage, ou bien le yoga et l'éveil musical, plénitude et zénitude étaient aussi au rendez-vous. « Comme toujours, les activités ont été intenses, avant tout remplies d'imaginaire et de créativité. Chacun a apprécié de partager des moments joyeux qui laisseront de bons souvenirs », conclut Julie Perthuis, la directrice de l'accueil de loisirs.

saint-pierre-des-corps

Échecs entre le maire et les écoliers : c'est parti !

La partie d'échecs entre les écoliers de la ville et le maire est lancée depuis lundi matin, 9 h 30. C'est le maire Emmanuel François qui a joué le premier coup avec les blancs (e4) dans son bureau. Dans l'après-midi, les élèves de l'école Pierre-Sémard ont répondu en jouant à leur tour. Et ce sera comme cela tous les jours de la semaine avec le maire qui jouera le matin avant

le jeu des élèves, les après-midi, de mardi (République), mercredi (Wallon), jeudi (Marceau), vendredi (Joliot-Curie et Viala). Tout se passe en virtuel à partir du site Lichess, site sur lequel il est possible de suivre la partie. À suivre sur <https://lichess.org/C1b72Y8rBPHd> ou www.echiquiercorporetusien.fr ou www.saintpierredes-corps.fr ou sur les vitrines des commerçants volontaires.



Le maire a lancé la partie hier matin.

fondettes

Site de la Perrée : derniers jours pour l'enquête publique

Le 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 sur le site de La Perrée, et valant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme. Catherine Guenser a été désignée en qualité de commissaire-enquêteur. Débutée le 10 février à la mairie de Fondettes, l'enquête publique s'achèvera vendredi 12 mars, à 16 h 30.

Chacun peut y prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête. Les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête y sont jointes.

Un dossier identique et un registre d'enquête seront déposés à la Métropole, au service commun Urbanisme (56, avenue Marcel-Dassault à Tours) ouvert du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h. Ce dossier sera également

consultable sur les sites Internet www.fondettes.fr et www.tours-metropole.fr

De même, il sera également consultable à partir d'un poste informatique mis à disposition du public en mairie.

Avant la clôture de l'enquête, les observations peuvent être adressées par écrit à Mme Guenser, commissaire-enquêteur, mairie de Fondettes, 35, rue Eugène-Gouin, CS 60018, 37230 Fondettes, ou par courrier électronique à l'adresse suivante : enquetepubliquela-perrée@fondettes.fr

Catherine Guenser sera présente en mairie afin de recevoir les observations vendredi 12 mars, de 13 h 30 à 16 h 30. Son rapport et ses conclusions seront tenus à la disposition du public à la mairie de Fondettes et au siège de la Métropole, et consultables sur le site internet de la Métropole pendant un an.

Renseignements au 02.47.88.11.30 ou par courrier électronique à : urbanisme@fondettes.fr



La ferme sur le site de la Perrée sera réhabilitée dans le cadre d'un projet global.

Cédric de OLIVEIRA, Maire de FONDETTES, et le Conseil municipal présentent



Parc de la Perrée

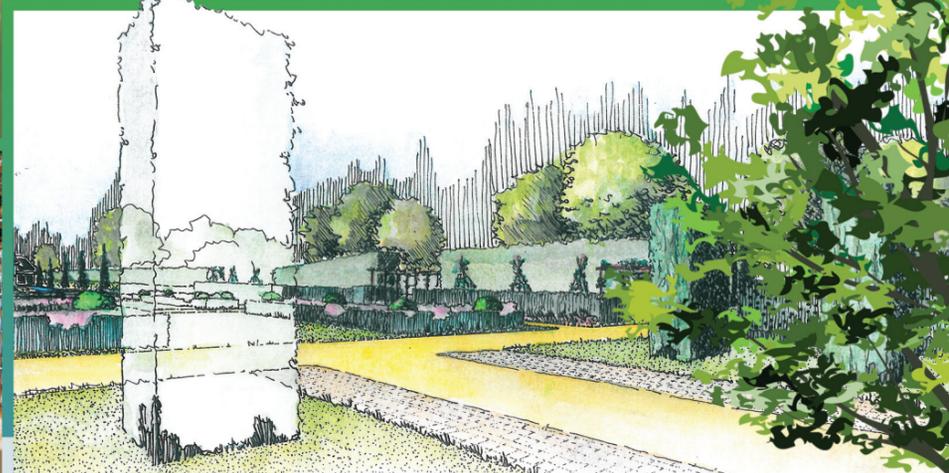


Une **résidence** intergénérationnelle et un **arboretum**



Un projet écologique et humaniste

Proposer des logements de grande qualité aux seniors et aux jeunes familles en favorisant la solidarité entre les générations, protéger la nature et la biodiversité en créant un arboretum public ouvert à tous, offrir de nouveaux services. **Telles sont les ambitions du parc de la Perrée !**



« Chère Fondettoise, Chers Fondettois,

Particulièrement attachée aux enjeux écologiques et humanistes que représentent la protection de la biodiversité et la solidarité entre les générations, la ville de Fondettes a choisi d'aménager un arboretum de 2,5 hectares sur le site de l'ancien centre technique municipal de la Perrée. Ce futur parc public ouvert à tous accueillera 500 arbres et une attention particulière sera notamment portée au bien-être des oiseaux et des écureuils. Une résidence intergénérationnelle de 50 logements équipés de domotique accompagnera ce projet et l'ancienne ferme de la Perrée, dont la préservation tenait à cœur à la municipalité, sera entièrement restaurée pour accueillir une micro-crèche, une piscine intérieure accessible à l'ensemble des résidents, ainsi qu'une salle commune dans laquelle pourront être organisées de nombreuses activités. Un projet conforme aux engagements pris par la municipalité auprès de la population fondettoise, dont les travaux débiteront à la fin de l'année 2019

Cédric de OLIVEIRA
Maire de FONDETTES



« La future résidence intergénérationnelle comprendra 40 % de logements à loyer modéré qui permettront d'accueillir sur un même site des personnes âgées aux revenus modestes et de jeunes familles »

Dominique SARDOU

1^{ère} Adjointe au Maire chargée de la solidarité, du lien intergénérationnel et du devoir de mémoire



« Le site de la Perrée deviendra un grand parc ouvert à tous les amoureux de la nature qui pourront profiter d'un nouveau lieu de détente et de promenade riche d'une palette végétale imaginée sur le thème de la biodiversité »

François PILLOT

Adjoint au Maire chargé de la voirie, des parcs et jardins et de la protection de la biodiversité

« Notre volonté de faire du parc de la Perrée un site représentatif de la douceur de vivre ensemble à Fondettes trouvera sa réponse dans la préservation et la mise en valeur de notre patrimoine, associées à la construction d'une résidence aux lignes architecturales à la fois plus contemporaines et respectueuses du bâti fondettois, dotée de matériaux de grande qualité »



Corinne LAFLEURE

Adjointe au Maire chargée de l'aménagement urbain et du développement économique

Plaquette d'information éditée par la ville de Fondettes. 35 rue Eugène Goüin - CS 60018 - 37230 Fondettes.

☎ 02 47 88 11 11 / Fax : 02 47 42 29 82 / Courriel : mairie@fondettes.fr / Site Internet : www.fondettes.fr.

Directeur de la publication : Cédric de Oliveira, Maire de Fondettes. Conception et rédaction : David Chaumin, directeur de la Communication et des Relations publiques. Infographies : Bouygues Immobilier / Brigitte Barbier / Fotolia (non contractuelles).

Impression : IT Imprimeur (Saint-Cyr-sur-Loire). Tirage : 6 000 exemplaires sur papier PEFC qui participe et favorise la gestion durable des forêts. Distribution : Adrexo (Saint-Pierre-des-Corps). Reproduction interdite. Octobre 2020.



Un grand parc vert pour
un lieu de vie exceptionnel !



RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE

Construite sur un terrain de 28 000 m², cette future **résidence sécurisée** offrira **30 logements en accession à la propriété** et **20 logements à loyer modéré** du T2 au T5 pour accueillir des personnes âgées aux petites retraites et de jeunes familles. Logements qui seront tous **équipés de domotique** (gestion automatisée en terme de confort, de sécurité et de communication). Soit 3 900 m² d'une construction dont les matériaux (pierre, ardoise naturelle...) respecteront la qualité du bâti fondettois. La résidence sera dotée des **places de stationnement** nécessaires et la proximité immédiate d'un **arrêt de bus** facilitera les déplacements vers le centre ville fondettois et vers la ville de Tours. Les aménagements des voies d'accès et des réseaux, la construction des logements et la réhabilitation de l'ancien corps de ferme seront financés par le constructeur. Début des travaux de **construction en 2020**.

50
logements
équipés de
domotique

40%
de logements
à loyer modéré

Un comité de réflexion

Mené dans la **concertation**, le projet d'aménagement du parc de la Perrée a fait l'objet de **deux années de réflexion menée par un comité** composé d'élus municipaux de la majorité et de la minorité, ainsi que d'administrateurs du Centre communal d'action sociale de la ville.

ANCIEN CORPS DE FERME RESTAURÉ

Parce que **sauver et valoriser le patrimoine fondettois** est une priorité pour la municipalité, l'ancien corps de ferme de 560 m² qui menaçait de s'écrouler sera entièrement restauré par le constructeur. Il accueillera une **micro-crèche** privée ouverte à tous, une **piscine couverte** et ses annexes à usage exclusif des résidents, ainsi qu'une **salle commune** qui permettra d'organiser de multiples activités créatrices de lien social.

2,5 C'est la surface en hectares du futur arboretum

2,8 C'est la surface en hectares de la future résidence intergénérationnelle

500
arbres

UN ARBORETUM OUVERT À TOUS

25 000 m² de nature destinés à préserver la biodiversité : c'est l'objectif que s'est fixé la municipalité en offrant à Fondettes un nouvel **espace de verdure accessible à tous**. Doté d'une large palette végétale, cet arboretum sera conçu en partenariat avec la Ligue pour la **protection des oiseaux** afin de sélectionner les plantes les plus utiles à leur alimentation. Des oiseaux qui pourront également profiter **des fontaines et des nichoirs** installés à leur attention.

Des aménagements seront par ailleurs prévus pour **protéger les écureuils**, trop souvent menacés en milieu urbain. Une **vigne bio** de 5 000 m² sera en outre plantée. Coût du projet : **1,6 million d'euros** financés par la municipalité, la vente des terrains destinés à la construction de la résidence et le soutien du Département et de la Région n'ayant pas nécessité d'emprunter. Début des travaux d'**aménagement fin 2019**.

2 200
arbustes
2 000
vivaces

Une exposition à l'Hôtel de ville

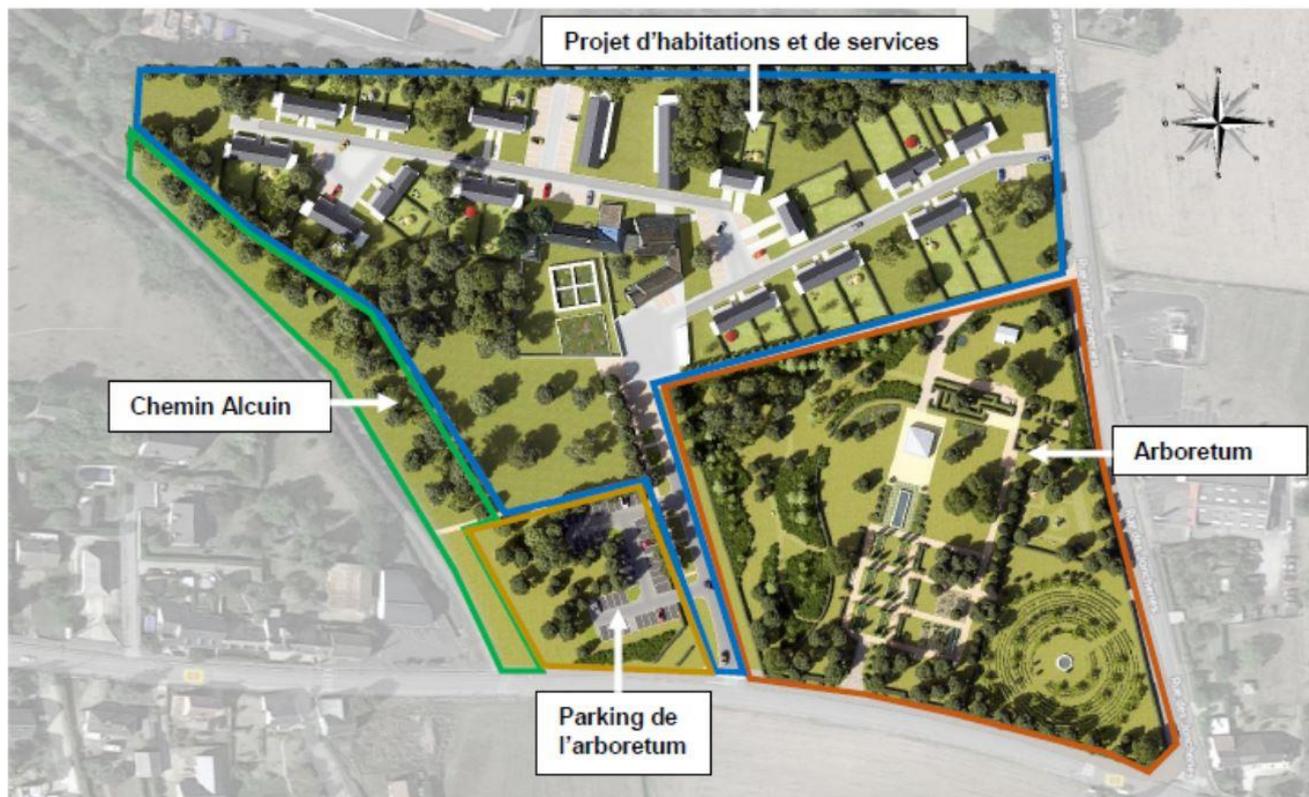
Le projet d'aménagement du parc de la Perrée fera l'objet d'une exposition à l'Hôtel de ville à partir du mois d'août 2019.



Département d'Indre et Loire

Tours métropole Val de Loire

Ville de Fondettes



**Enquête publique unique relative à la déclaration de projet
valant mise en compatibilité d PLU n°1 de la commune de
Fondettes**

Glossaire

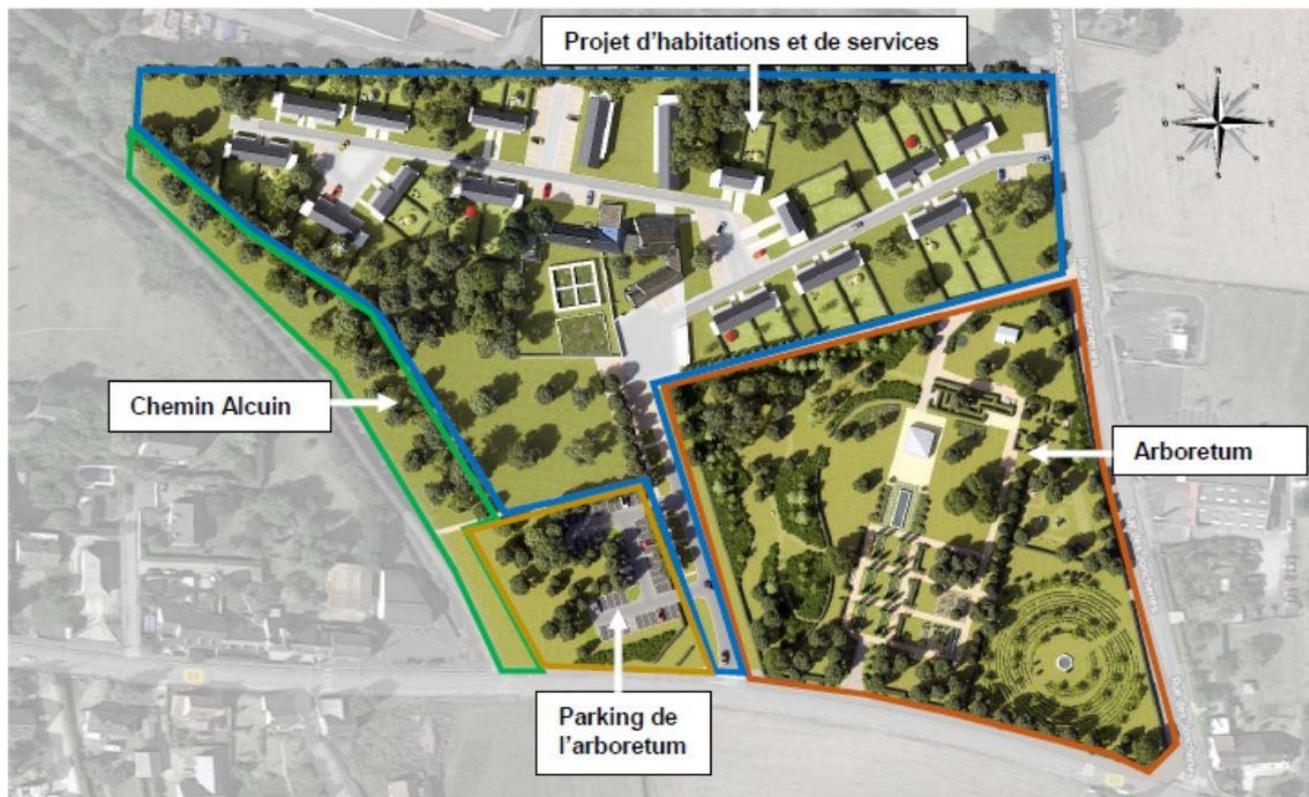
Principaux Acronymes

AVAP	Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
EBC	Espace Boisé Classé
EQRS	Etude Quantitative des Risques Sanitaires
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PDU	Plan de Déplacement Urbain
PEB	Plan d'Exposition au Bruit
PER	Plan d'Exposition aux Risques Naturels Prévisibles
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PPRi	Plan des Risques Naturels Prévisibles d'inondation
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE	Schéma Directeur de Gestion et d'Aménagement des Eaux
SPR	Site Patrimonial Remarquable
SRADDT	Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire
SRCAE	Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie
SRCE	Schéma Régional de Cohérence Ecologique
VUE	Valeur Universelle Exceptionnelle
ZAP	Zone Agricole Protégée
ZDE	Zone de Dissipation de l'énergie (dans un PPRi)
ZNIEFF	Zones Naturelles d'Intérêts Faunistiques et Floristiques
ZPPAUP	Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

Département d'Indre et Loire

Tours métropole Val de Loire

Ville de Fondettes



Enquête publique unique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité d PLU n°1 de la commune de Fondettes

Conclusions et avis

Références

- Code de l'urbanisme et notamment les articles L.300-6, L.122-15, L.122-16-1, L.123-14 et L.123-14-2 ;
- Code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-16 et R 123-1 à R.123-21.
- Décision n°E20000128/45 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 15 décembre 2020 désignant le commissaire-enquêteur,
- Arrêté n° 2021/8 du 18 janvier 2021 du Président de Tours Métropole Val de Loire prescrivant l'enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de la commune de Fondettes du 10 février au 12 mars 2021.

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

• Objet de l'enquête publique

La ferme de la Perrée, qui a longtemps abrité le Centre Technique Municipal, aujourd'hui désertée et en mauvais état, est inscrite en tant que patrimoine à protéger dans le PLU de Fondettes. Elle se trouve dans le Vallon des Guillets qui traverse la ville du Nord au Sud et a été, en tant que coulée verte, identifié comme support d'un corridor écologique. Le site de La Perrée est le lieu d'un projet d'opération résidentielle qui s'inscrit avec, par ailleurs, la création d'un arboretum et l'aménagement du chemin Alcuin, dans l'objectif inscrit au PADD de renforcer et valoriser cet élément structurant de la trame verte et bleue du territoire communal. Ce site se trouve dans le PLU en zone UEB qui ne permet pas la construction d'habitations. Afin de pouvoir mener le projet à bien il est nécessaire de faire évoluer son zonage de UEB en 2AU, d'en fixer les règles et de l'intégrer dans l'OAP qui couvre le Vallon des Guillets ainsi que dans les objectifs du PADD.

Ainsi, le 8 août 2019 la ville de Fondettes a sollicité Tours Métropole Val de Loire pour l'engagement d'une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU ce dont le Conseil Métropolitain a été informé le 23 septembre 2019. Du fait des sites Natura 2000 de la Loire, celle-ci doit en outre faire l'objet d'une évaluation environnementale.

La déclaration de projet doit démontrer l'intérêt général de l'opération. Dans le cas du projet d'aménagement de la Perrée, celui-ci repose sur 3 éléments : le maintien, voire l'enrichissement de la trame verte du corridor écologique du Vallon des Guillets en régénérant la diversité naturelle du site sans rompre la continuité écologique, la réhabilitation d'un élément du patrimoine communal et la mise en œuvre du PLH par la réalisation de 40% des logements en logements sociaux.

• Formalisme de l'enquête

Dossier

Ce dossier a été élaboré par l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours, atu.

Ainsi que prescrit par l'article L.300-6 et précisé par les articles R.104-8 à 14, du fait de la présence de sites Natura 2000 de la Loire, la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale et est conforme à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme et à l'article R.123-8 du code de l'environnement définissant la composition du dossier d'enquête publique.

Y figuraient également, outre le procès verbal de la réunion des personnes publiques associées, l'avis de la MRAe et la réponse qui lui a été apportée par la Ville de Fondettes.

La lecture de l'ensemble des éléments de ce dossier, bien illustrés, de cartes, photos, schémas, tableaux, et comprenant assez peu d'acronymes est aisée et suffisamment explicite pour que le public puisse avoir une bonne connaissance du projet. Le rapport de présentation expose l'ensemble des enjeux, décrit l'opération résidentielle, démontre l'intérêt général du projet, explique l'articulation de la déclaration de projet avec les plans et programmes, présente la mise en compatibilité du PLU, indique l'impact de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU sur l'environnement et détaille en annexe, l'état initial de l'environnement.

Conclusion du commissaire-enquêteur

La lecture des différents éléments de ce dossier de déclaration de projet valant mise en conformité du PLU (Plan Local d'Urbanisme), bien illustrés de cartes, photos et schémas, est relativement aisée et à la portée du plus grand nombre bien que, sans doute du fait de son grand nombre de pages, elle ait pu

paraître difficile à certains. Le projet d'aménagement et son intégration dans le site y est décrit avec précision ce qui permet de se le représenter. Les modifications entraînées dans les éléments du PLU pour le rendre compatible sont clairement exposées. L'évaluation environnementale rendue obligatoire du fait de la présence de sites Natura2000 de la Loire comporte en annexe l'étude réalisée par ECR environnement avec ses préconisations et les résultats du laboratoire Eurofins qui apportent un complément d'information sur les analyses réalisées. La mise en conformité du PLU entraînée par la déclaration de projet de construction d'un ensemble résidentiel sur le site de la Perrée a consisté en sa prise en compte dans le PADD, le règlement et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Vallon des Guillels. Les modifications apportées à ces documents qui permettent et encadrent la réalisation de cet aménagement sont clairement exposées.

Ainsi, j'estime que le dossier présenté à l'enquête expose clairement et de façon compréhensible par le plus grand nombre les objectifs, l'intégration et les effets de cette déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Information du public

Outre les parutions de l'avis d'enquête publique dans la presse conformément à la réglementation, l'avis d'enquête publique a été affiché dans les format, couleur et police réglementaires, à partir du 26 janvier 2021, et maintenu pendant toute la durée de l'enquête aux panneaux d'affichage de la Mairie de Fondettes et de la Métropole ainsi que dans 14 autres points de passage de la Ville. Il a d'autre part été publié sur les sites de la Ville de Fondettes et de la Métropole.

Enfin un article relayant les informations nécessaires est paru dans la Nouvelle République en mars 2021.

Il convient également de souligner que depuis plusieurs années, de nombreux articles sur le site de la Ville ou dans le journal communal ont présenté ce projet et qu'une plaquette explicative a été distribuée à la population. De plus, une exposition du projet de la Perrée est visible dans le hall de l'Hôtel de Ville.

Conclusion du commissaire-enquêteur

En conséquence, je considère que tout a été mis en œuvre pour que la population soit suffisamment et convenablement informée sur le projet de PLU et sur la tenue de l'enquête publique.

Accès du public au dossier, aux explications ; ses moyens d'expression

Une version papier du dossier et le registre ont été tenus à la disposition du public pendant les 31 jours de l'enquête publique à la Mairie de Fondettes et dans les locaux de Tours Métropole.

Une version numérique du dossier était également mise en ligne sur les sites de la Ville et de la Métropole et un poste informatique permettant sa consultation dématérialisée était mis à la disposition du public en Mairie.

Outre déposer ses observations sur les registres aux jours et heures d'ouverture de la Mairie de Fondettes et de Tours-Métropole, service de l'urbanisme, il était également possible de les envoyer par courrier ou courriel à une adresse dédiée.

Les conditions d'accueil et de consultation du dossier ainsi que d'accès au registre étaient tout à fait satisfaisantes.

Enfin, 4 permanences ont été organisées et choisies à des moments variés pour permettre à la population de venir s'exprimer (mercredi matin, samedi matin, jeudi après-midi, vendredi-après midi). Elles se sont tenues dans la salle du conseil de la mairie de Fondettes avec toutes les conditions requises pour que chacun puisse s'exprimer librement.

Conclusion du commissaire-enquêteur

J'estime donc que le public pouvait très facilement avoir accès au dossier, s'exprimer et faire part de ses observations.

• Déroutement de l'enquête, participation et observations du public

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux termes de l'arrêté n° 2021/8 du 18 janvier 2021 du Président de Tours Métropole Val de Loire prescrivant l'enquête publique et de la décision n°E20000128/45 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 15 décembre 2021 désignant le commissaire-enquêteur pendant 31 jours consécutifs dans un climat serein, respectueux des consignes sanitaires et sans qu'aucun incident n'ait été à déplorer.

Durant cette période, un total de 51 observations ont été reçues, dont la majorité (34, émanant de 63 personnes/72 expressions) concernent la pollution, 30 (émanant de 55 personnes) portent sur la trame verte et bleue et la biodiversité et 22 (pour 49 personnes) sur la réhabilitation/privatisation de la ferme de la Perrée.

Onze observations ont été inscrites sur le registre mis à la disposition du public à la Mairie de Fondettes (aucune à la Métropole), 19 courriers ont été adressés au commissaire-enquêteur et 31 courriels ont été transmis via l'adresse mail dédiée. Parmi celles-ci, 4 observations ont été déposées par 4 associations ainsi que 2 rapports regroupant l'un 31, l'autre 23 signataires.

24 personnes, qui ont pu exposer leurs préoccupations et/ou demander des éclaircissements se sont déplacées pour rencontrer le commissaire-enquêteur.

Conclusion du commissaire enquêteur

Malgré les circonstances (Covid 19), les habitants de Fondettes ont montré leur intérêt pour cette enquête publique en se mobilisant pour exprimer leurs observations, remarques, propositions ou contre-propositions.

• Projet

La ferme de la Perrée se trouve dans le Vallon des Guillets, une coulée verte qui traverse Fondettes du nord au sud, entre le centre ville et les quartiers est. Le projet objet de l'enquête publique consiste en la réalisation d'une opération résidentielle d'environ 50 logements dont une vingtaine de logements intermédiaires répartis en 2 bâtiments, 28 maisons individuelles et 2 à 6 logements dans la ferme réhabilitée qui comprendra également une piscine et une salle commune privées ainsi qu'une micro-crèche ouverte à tous. 20 de ces logements neufs (soit environ 40% de la totalité) répondront aux critères des logements sociaux.

Cette résidence est conçue comme un parc résidentiel clôt par des barrières perméables laissant passer la petite faune, comportant 2 axes à la circulation apaisée (30km/h) et plus de 8000 m² d'espaces verts.

Elle est encadrée par un arboretum, dont l'aménagement a commencé, à l'est et le chemin Alcuin, dont l'aménagement est à venir, à l'ouest et s'inscrit ainsi dans un projet plus vaste participant à l'aménagement du Vallon des Guillets.

Dans leurs avis respectifs, les personnes publiques associées ont souligné la qualité du projet et formulé quelques remarques concernant l'espace vert tampon du site, l'aménagement du chemin Alcuin, le phasage du projet, le sort des haies bocagères, la clôture du site, l'imperméabilisation des sols, la densité de logements et souligné la problématique liée à la pollution des sols.

C'est ce dernier point qui a pour l'essentiel retenu l'attention de la MRAe mais aussi du public.

En effet, plus de 30 remarques sur la cinquantaine d'observations émises portent sur le fait que le site est pollué. La biodiversité avec le risque de l'amoinrir et celui de faire disparaître le corridor écologique font également partie des préoccupations des habitants. Enfin, se sont posées notamment les questions de la mixité sociale et de l'intergénérationnalité, d'un patrimoine communal qui deviendrait privé et, dans une moindre mesure, celle des circulations douces.

Conclusion du commissaire enquêteur

Le Vallon des Guillets a été pointé pour sa participation à la trame verte et bleue en ce qu'il abrite un corridor écologique qui permet à la faune de rejoindre les massifs boisés du nord et ceux du sud. Pour autant les études ont mis en avant l'amoinrissement de sa fonctionnalité au niveau du site de la Perrée en particulier du fait de l'anthropisation des lieux, des infrastructures routières passant à proximité mais aussi parce qu'il est composé

d'espèces végétales communes et sans grand intérêt. La création d'un parc résidentiel dans lequel les espaces paysagers variés tiendront une grande place et les barrières perméables laisseront la petite faune passer participera au renforcement de la fonction de corridor écologique du chemin Alcuin. Toutefois, pour ne pas perdre ces atouts, **il convient d'acter que cet aménagement sera effectivement limité à ce seul projet et ne sera pas suivi d'autres constructions et de limiter la constructibilité du secteur à cette seule opération immobilière.**

Par ailleurs, l'utilisation de la ferme de la Perrée par les services techniques municipaux pendant de longues années a conduit, même s'il n'est pas répertorié dans les bases BASIAS ou BASOL, à une pollution importante du site notamment dans les zones où matériaux et engins étaient entreposés. A la fois d'un point de vue environnemental et parce qu'on ne peut pas envisager de construire des bâtiments d'habitations ou mettre en place des jardins d'agrément sur un sol pollué, il est nécessaire d'une part de réaliser avant le démarrage des travaux une Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS), qui permettra de déterminer avec précision où se trouvent les zones polluées, quelles elles sont, quelles mesures prendre pour annihiler leur pollution et, d'autre part, dès à présent, prendre acte que, dans tous les cas de figure, la crèche doit être déplacée.

Je demande donc, de

- **procéder à une étude EQRS avant le début des travaux d'aménagement**
- **déplacer l'emplacement de la crèche et revoir le plan de masse pour tenir compte des résultats de l'étude**
- **prendre les mesures de dépollution sérieuses qui s'imposeront au vu des résultats de l'EQRS.**
- **assurer le suivi de la dépollution et garder la mémoire de la pollution.**

Il est à noter en outre que cette dépollution du site participera pleinement à l'intérêt général du projet.

Dans la même optique, puisque le nombre de places de stationnement élevé semble correspondre au mode de vie de Fondettes du fait de la structure du territoire communal, **il serait bon de prévoir les moyens d'en restreindre les effets polluants.**

Par ailleurs j'estime que l'intérêt général de ce projet qui prévoit

- **au moyen d'un aménagement paysager important et varié d'améliorer la qualité de ce site anthropisé, pollué et couvert de friches herbacées sans intérêt reconnu ;**
- **la prise en compte de la circulation de la petite faune au moyen des barrières perméable ;**
- **la remise en état et la réhabilitation d'un élément de patrimoine communal difficile à entretenir et allant à la ruine ;**
- **la réalisation de 20 logements sociaux (soit 40% du projet) à même de permettre la mixité sociale et intergénérationnel**

est bien réel.

En outre, le traitement efficace et sérieux de la pollution du site constitue un élément complémentaire essentiel et à ne pas négliger de l'intérêt général du projet.

Enfin je considère que cette déclaration de projet prend bien en compte les documents supérieurs, que le projet participe effectivement à répondre aux objectifs du PLH en ce que 40% des logements seront des logements sociaux et qu'ainsi il favorise la mixité sociale et l'intergénérationnalité.

La mise en compatibilité du PLU au travers de la prise en compte d'une zone résidentielle comme élément participant à la valorisation du Vallon des Guillets dans le PADD, de l'évolution du zonage de UEB à 2AU avec son règlement spécifique et l'intégration dans l'OAP du Vallon des Guillets de cette opération résidentielle donnent à ce projet les moyens d'être réalisé de façon structurée et cohérente avec l'ensemble des préconisations urbanistiques de la ville et de respecter les enjeux patrimoniaux du site.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

De ce fait, mon analyse, appuyée sur l'étude du dossier présenté à l'enquête publique, les visites sur place, les informations complémentaires que j'ai pu réunir, les réponses apportées par la Ville, ainsi que sur mes propres analyses et connaissances m'amène à émettre un

AVIS FAVORABLE

**à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité
du PLU de la ville de Fondettes**

SOUS RESERVE DE :

Pour tenir compte de la pollution du site

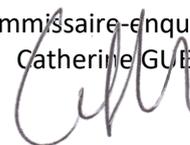
- **procéder à une étude EQRS avant le début des travaux d'aménagement**
- **déplacer l'emplacement de la crèche et revoir le plan de masse pour tenir compte des résultats de l'étude**
- **prendre les mesures de dépollution sérieuses qui s'imposeront au vu des résultats de l'EQRS.**
- **assurer le suivi de la dépollution et garder la mémoire de la pollution.**

Pour maintenir la fonction de corridor écologique du chemin Alcuin voisin

- **de limiter la constructibilité du secteur à cette seule opération immobilière.**

A Braye sous Faye, le 10 avril 2021

Le commissaire-enquêteur
Catherine GUENSER



Destinataires :

Tours Métropole Val de Loire
Tribunal Administratif d'Orléans
Archives Catherine Guenser