



Mission régionale d'autorité environnementale

PAYS DE LA LOIRE

**Avis délibéré de la Mission Régionale
d'Autorité environnementale
des Pays de la Loire
sur la mise en compatibilité par déclaration de projet
du PLU d'Allonnes (49)**

n°MRAe 2016-2068

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La Mission régionale de l'autorité environnementale de la région Pays de la Loire, s'est réunie le 20 octobre 2016, dans le cadre d'une conférence téléphonique. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur l'élaboration du PLU de la commune d'Allonnes.

Étaient présents et ont délibéré : Fabienne Allag-Dhuisme et Aude Dufourmantelle, et en qualité de membres associés Christian Pitié et Antoine Charlot.

Était présente à titre consultatif : Thérèse Perrin, suppléante.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

* * *

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) des Pays-de-la-Loire a été saisie par la communauté d'agglomération Saumur Loire Développement pour avis de la MRAe, le dossier ayant été reçu le 22 juillet 2016.

Cette saisine étant conforme à l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans le délai de 3 mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, a été consultée par courriel en date du 27 juillet 2016 :

— la déléguée territoriale de l'agence régionale de santé de Loire-Atlantique.

A en outre été consulté par courriel en date du 27 juillet 2016 :

— le directeur départemental des territoires et de la mer du département de Maine-et-Loire.

Après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en gras pour en faciliter la lecture.

Il est rappelé ici que pour tous les plans et documents soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

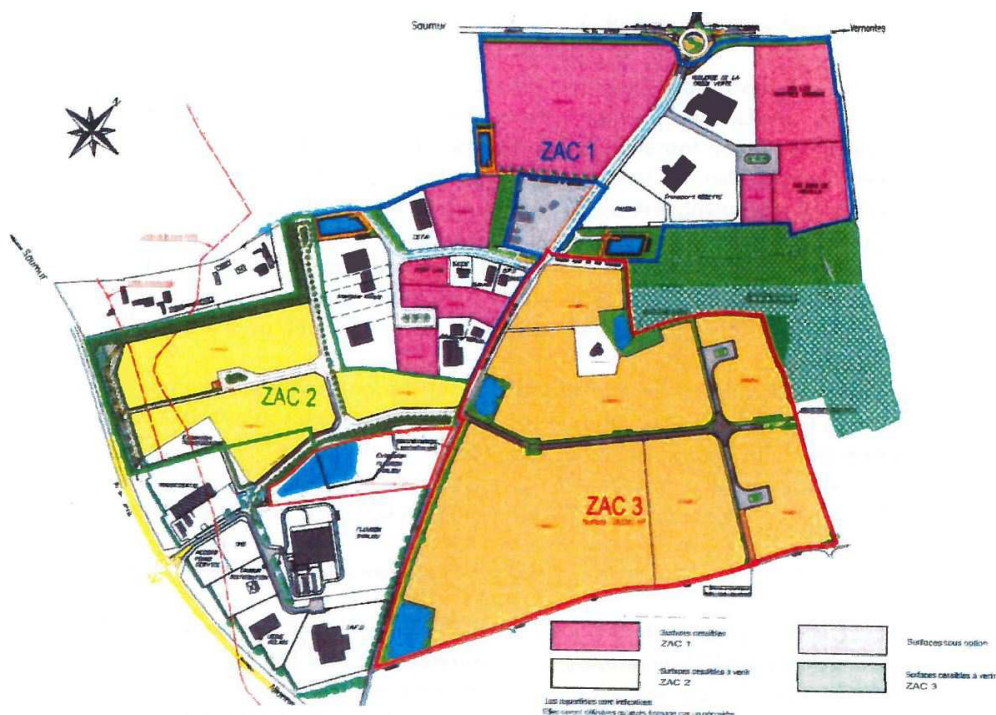
Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document, il porte sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer sa conception et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci. Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document.

Avis détaillé

1. Contexte et présentation de la mise en compatibilité du PLU

La commune d'Allonnes souhaite agrandir la zone d'activités Anjou Actiparc existante de la Ronde (de 34 à 38 ha aménagés, selon les parties du dossier). Le site envisagé pour l'extension couvre une zone d'environ 28,3 ha et s'étend à l'est de la rue de l'Aunay qui relie la route départementale (RD) 10 à la RD 767. Il est bordé par le bois de la Casse au nord et est également délimité par deux chemins ruraux : celui de Fourmies au nord-ouest et celui de Rue noire au sud-est. Ce projet de zone d'activités a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 27 septembre 2016, consultable sur le site internet de la DREAL.

Une première zone d'activités d'une superficie de 10 ha a été aménagée en 2001 sous la forme d'un lotissement, dit « de la Ronde ». Une première extension d'une superficie de 24 ha a été créée en 2003 sous forme d'une ZAC 1. Celle-ci n'est pas directement contiguë au « lotissement de la Ronde ». La ZAC de la Ronde 2 a été créée en 2008 sur un périmètre de 11 ha dans l'optique de relier les deux secteurs précédemment aménagés. Cependant, le dossier indique que les travaux de viabilisation n'ont pas été effectués du fait de difficultés financières. Dès lors, le porteur de projet souhaite engager dès à présent la phase 3, en créant une ZAC 3 sur un périmètre de 28 ha dans un secteur partiellement viabilisé aux abords de la rue de l'Aunay, arguant du fait que la commercialisation permettra d'assurer le financement des travaux de la ZAC 2.



Le document d'urbanisme en vigueur ne prévoit pas d'extension de la zone d'activités au nord de la rue de l'Aunay. La concrétisation de ce projet nécessite de ce fait la mise en compatibilité du PLU, car les espaces concernés sont destinés aujourd'hui à l'activité agricole (zone A). Les évolutions, décrites dans le détail au dossier sont les suivantes :

- le classement en zone AUya (zone d'urbanisation future à usage d'activités) au droit des terrains de l'extension, soit 28, 3 ha ;
- l'adaptation des dispositions réglementaires relatives à cette zone portant sur les implantations de constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques, aux hauteurs de constructions autorisées, au traitement paysager de la frange agricole et aux rejets du réseau pluvial ;
- l'ajout d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) relative à l'extension de la zone.

2. Analyse de la qualité des informations contenues dans le rapport et prise en compte de l'environnement par le projet de mise en compatibilité du PLU

L'opération d'aménagement de la phase 3 de la ZAC, alors même que la phase 2 n'a pas été menée à son terme, est motivée par la collectivité par la nécessité de disposer d'un foncier de 10 ha en un seul tenant et par les difficultés pour équilibrer le bilan financier des phases précédentes de la ZAC. L'aménageur souhaite donc anticiper le rythme de commercialisation pour réaliser les réseaux à l'échelle des deux ZAC. L'argumentaire ne permet pas de mettre en perspective ces orientations avec des critères environnementaux, notamment en ce qui concerne la consommation d'espaces agricoles.

Le rapport de présentation évoque l'absence de terrain d'une dizaine d'hectares d'un seul tenant disponible au sein des zones d'activités de l'agglomération du Saumurois. Or, il semble qu'il y ait des possibilités sur l'Anjou Actiparc de Longué-Jumelles, distant de 15 km de la ZAC de la Ronde. L'évaluation environnementale évoque une nécessaire complémentarité entre ces deux zones d'activités, avec le marquage de la ZAC de la Ronde sur des activités en lien avec l'agriculture, et un caractère plus diversifié pour celle de Longué-Jumelles. Pour autant, on peut regretter qu'elle ne propose pas une analyse fine des potentiels fonciers de cette zone voisine pour mieux justifier

l'extension de la ZAC de la Ronde, d'autant que ces deux zones d'activités relèveront de la même intercommunalité au 1er janvier prochain.

L'état initial du rapport environnemental apparaît en grande partie repris de l'étude d'impact de la création de la ZAC. Au final, les enjeux principaux tels qu'ils se dégagent de l'état initial tiennent à la consommation d'espaces agricoles et à la prise en compte des boisements et des zones humides identifiés au sein du périmètre de la ZAC.

L'analyse des incidences de la mise en compatibilité du PLU adopte une approche thématique qui reprend la structuration et le contenu de l'étude d'impact de la création de la ZAC. Ce parti-pris ne permet pas de resituer cette opération par rapport aux orientations définies par le PLU, notamment les choix opérés en termes de secteurs à urbaniser (ensemble des zones 1AU ou 2AU) au stade de la planification sur l'ensemble du territoire communal.

Le PADD du PLU en vigueur ne permet pas le développement de la zone d'activités de la Ronde au nord de la rue de l'Aunay. Le choix opéré initialement était de poursuivre le développement de la ZAC en réalisant la jonction entre le 1er lotissement d'activités et la ZAC de la Ronde 1. La présente mise en compatibilité propose de modifier graphiquement le PADD par l'ajout d'une flèche vers le nord de la rue de l'Aunay et ainsi matérialiser les intentions d'extension nouvelles.

À court terme, l'ouverture et la commercialisation de la ZAC 3 est donc privilégiée, sans pour autant remettre en cause l'aménagement futur des 11 ha de la ZAC 2, dont le zonage AUYa inchangé permet l'implantation des activités. Il était attendu d'une part que l'évaluation environnementale réinterroge les besoins définis dans le PLU pour les zones d'activités, et d'autre part qu'elle hiérarchise les objectifs du PADD sur cette thématique. En l'état, ceux-ci se concurrencent, entre la volonté affichée de relier les pôles d'activités existants par l'aménagement de la ZAC 2 et de celle de favoriser l'accueil d'entreprises sur de grandes emprises foncières au-delà de la rue de l'Aunay en permettant l'extension de la ZAC 3.

L'évaluation environnementale indique que les documents de la ZAC « donneront des indications sur l'implantation des bâtiments, leurs volumétries et couleurs, le traitement des façades, des accès, des stationnements, et des clôtures qui viendront compléter les dispositions réglementaires du PLU ». Si le règlement fixe quelques règles sur la volumétrie des bâtiments, il manque globalement de précisions, notamment en ce qui

concerne les aménagements relevant de l'aménageur, tels que les plantations à réaliser le long de la voie communale ou le profil des voies. Ce faisant, il rend difficile l'appréciation de l'intégration paysagère de la future zone à terme.

L'OAP n'apporte pas davantage d'informations. S'agissant du traitement des franges, les cartographies diffèrent entre le règlement et l'OAP ce qui ne facilite pas la compréhension de l'objectif poursuivi. Pourtant, le règlement du PLU renvoie au document graphique pour définir certaines dispositions, notamment les secteurs d'interdictions du stockage à l'air libre. L'imprécision du règlement graphique du PLU le rend donc contournable.

À l'échelle communale, le volet déplacement apparaît insuffisamment traité. Si l'OAP définit une continuité douce au sein du périmètre de la ZAC, la question du lien avec le bourg n'est pas traitée. L'évolution ou l'optimisation des parcours des transports en commun n'est pas envisagée. Il s'agit pourtant d'un levier intéressant pour limiter l'usage de la voiture individuelle qui sera induit par l'aménagement de la ZAC.

L'étude conclut par ailleurs à l'absence d'incidences sur le site Natura 2000 « Lac de Rillé et ses forêts avoisinantes » au regard de l'occupation des sols du secteur de projet, de la préservation du bois de la Casse et de l'absence de connexion fonctionnelle au site. Cette conclusion n'appelle pas d'observation de la MRAe.

Enfin, il convient de signaler que la commune d'Allonnes est située dans le territoire du SCoT du Grand Saumurois, qui comprend 64 communes. Ce schéma, en cours d'élaboration, a été arrêté le 28 juin 2016¹. D'ici son approbation envisagée pour fin 2016, toute ouverture à l'urbanisation de zones naturelles ou agricoles est soumise à dérogation, décidée par la structure porteuse du SCoT après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Au regard de l'avancement du schéma et de l'ampleur du secteur concerné, un premier examen par anticipation de la compatibilité avec le projet de SCoT aurait été pertinent.

3. Conclusion

L'évaluation environnementale de la mise en comptabilité du PLU d'Allonnes par déclaration de projet se rapproche fortement de l'étude d'impact produite pour le

1 Avis MRAe 2016-2056 du 10 octobre 2016

projet de ZAC 3 « de Ronde » que le PLU rend possible. Ainsi, la cohérence entre les choix opérés à l'échelle de la ZAC et les orientations définies par le PLU à l'échelle communale n'est pas clairement établie. Ce projet remet pourtant en question les orientations portées initialement par le plan local d'urbanisme de la commune.

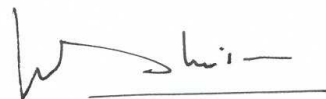
La principale question posée par ce projet est celle de la consommation d'espaces agricoles qu'il génère : 28 hectares supplémentaires qui viennent s'ajouter aux 38 hectares déjà aménagés pour ce secteur. Or la motivation du besoin repose essentiellement sur la mise en avant des difficultés financières rencontrées sur la précédente extension envisagée – la ZAC 2 de la Ronde – et l'intérêt de pouvoir disposer de parcelles de 10 hectares d'un seul tenant pour l'accueil d'un certain type d'entreprises. Une argumentation étayée des choix opérés au regard des autres sites d'implantation disponibles serait d'autant plus nécessaire que l'aménagement de la ZAC 2 n'est pas remise en cause par cette évolution du document d'urbanisme, ce qui maintient 11 ha supplémentaires potentiellement aménageables pour l'accueil d'activités sur cette commune.

La MRAe recommande :

- ***de procéder à un premier examen par anticipation de la compatibilité du PLU avec le projet de SCoT du Grand Saumurois,***
- ***de justifier plus précisément, au regard des autres sites d'implantation disponibles, les choix opérés de nature à remettre en question les orientations portées par le PLU, notamment en termes de consommation d'espace agricole.***

Nantes, le 20 octobre 2016

La présidente de la MRAe des Pays de la Loire
présidente de séance



Fabienne Allag-Dhuisme