

## Bordereau d'envoi

**POLE URBANISME**

DIRECTION DE L'AMENAGEMENT ET DE LA COHESION DU  
TERRITOIRE

Tel. 02.41.40.45.56

Courriel : [urbanisme@agglo-saumur.fr](mailto:urbanisme@agglo-saumur.fr)

S:\Urbanisme\0- Service urbanisme 2017\0- PLU communaux par ex-  
intercos\CASLD\1 ALLONNES\Enquête publique MEC Allonnes 2017\PV de  
synthèse DP ZAC3\2017 06 14 Envoi Réponse PV synthèse PLU Allonnes.odt

**Monsieur André RIFFAULT**

4, Place de Lorraine  
**49100 ANGERS**

**Affaire suivie par : François BESSON**

**PJ : Remarques suite au PV sur la révision du PLU Allonnes**

**OBJET : ENQUÊTE PUBLIQUE CONCERNANT LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ALLONNES**

Saumur, le 14 juin 2017

Monsieur,

Veuillez trouver ci-joint les remarques formulées par la Communauté d'Agglomération « Saumur Val de Loire » suite à votre procès-verbal du 23 mai concernant l'enquête publique sur la révision du plan local d'urbanisme de la commune d'Allonnes.

Restant à votre disposition,

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations les meilleures.

Le Vice-Président de la communauté d'agglomération  
*Saumur val de Loire*, en charge de l'Aménagement du  
territoire, urbanisme, habitat, et gens du voyage

  
Armel FROGER



Angers, le 23 mai 2017



Le Commissaire enquêteur

à

Mr le Président de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

11 rue du Maréchal Leclerc

CS 54030

49 408 SAUMUR cédex

**OBJET : PROCES-VERBAL DE SYNTHESE de L'ENQUETE PUBLIQUE concernant la Mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme d'Allonnes avec la création de la zone d'activité concertée à vocation d'activité économique « La Ronde n°3 »**

**REF :** articles L 300-1, L 300-6, L153-4 et R153-15 du code de l'urbanisme  
articles L 123-1, 122-1 et suivants, R121-14 et R121-16 du code de l'environnement  
arrêté communautaire n° 2017/044AP d'ouverture de l'enquête publique considérée

**PJ** absence d'observation recueillie sur le registre ouvert en Mairie d'Allonnes et à l'hôtel d'Agglomération de Saumur

Les réponses de la collectivité figurent en bleu à la suite des questions de monsieur le commissaire-enquêteur.

Monsieur le Président

Désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire par une décision du Président du Tribunal administratif de Nantes en date du 03 mars 2017, j'ai l'honneur de vous faire part ci-après des éléments essentiels de son déroulement, ainsi que des observations que son contenu a suscitées.

## 1 – Organisation de l'enquête.

Suite à la réunion préalable tenue le 20 mars 2017 dans les locaux de votre Communauté d'agglomération (CASVDL) entre Monsieur François BESSON, chef du service urbanisme à votre Direction de l'aménagement et de la cohésion des territoires, et le commissaire enquêteur, l'arrêté communautaire n° 2017-044AP du 24 mars 2017 stipulait que l'enquête publique se déroulerait durant 36 jours du vendredi 14 avril 2017 à 09 h au vendredi 19 mai à 12 h, à la mairie d'Allonnes d'une part, et à l'Hôtel d'agglomération à Saumur d'autre part, lieux dans lesquels le dossier d'enquête et un registre d'observations ont été mis à la disposition du public sur l'ensemble des heures d'ouverture à ce dernier.

La publicité relative à cette enquête a été effectuée dans des conditions réglementairement conformes :

Mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme d'Allonnes (Maine-et-Loire) avec le projet de création de la Zone d'aménagement concertée n°3 de « la Ronde » – Commissaire enquêteur : André RIFAULT

- les parutions réglementaires ont été effectuées dans les journaux « Courrier de l'Ouest » et « Ouest-France » des 27 mars et 15 avril 2017
- des affichages officiels ont été apposés à la porte de l'hôtel d'agglomération, sur le panneau d'affichage officiel de la mairie d'Allonnes situé à l'entrée du parking de cette dernière, et 3 panneaux d'affichage officiels ont été apposés sur le site de La Ronde visibles de la route départementale 10 pour le premier, positionnés sur un piquet à l'autre entrée de la zone à la sortie du giratoire de la RD 767, et sur la clôture d'une entreprise au centre de la zone. Ces affichages ont été physiquement constatés par le commissaire-enquêteur avant le début de l'enquête et lors des 2 premières permanences.
- durant toute l'enquête, le dossier fut par ailleurs consultable sur le site internet de la communauté d'agglomération (<http://www.agglo-saumur.fr>), et le public eut également la possibilité de déposer ses observations par voie électronique jusqu'aux date et heure de clôture de l'enquête sur l'adresse suivante : [urbanisme@agglo-saumur.fr](mailto:urbanisme@agglo-saumur.fr).

Le commissaire enquêteur a enfin tenu trois permanences,

- A la mairie d'Allonnes les vendredi 14 avril et 19 mai de 09 à 12 heures
- et le mercredi 26 avril à l'Hôtel d'agglomération de Saumur de 14 à 17 heures.
- Une 4<sup>ème</sup> permanence avait été proposée par le commissaire-enquêteur sur un jour de marché de la commune d'Allonnes, mais cette proposition fut abandonnée en raison du caractère non significatif de ce marché à faible fréquentation.

## 2 – Déroulement de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes quant aux conditions d'accueil du public offertes par les salles de permanence mises à disposition.

Les services de la Communauté d'Agglomération ont répondu aux interrogations formulées par le commissaire enquêteur, même si la dernière réponse en date du 22 mai suscite un besoin de mise en cohérence avec d'autres éléments du dossier.

Le commissaire enquêteur a par ailleurs été conduit à constater lors de son arrivée à la dernière permanence que le panneau d'affichage situé en sortie du carrefour giratoire de la RD 767 avait disparu, et plus curieusement, que celui fixé par un collier plastifié sur le second poteau de la voie communale de l'Aunay en venant de la RD 10, et donc bien visible de celle-ci, avait été déplacé et fixé à un autre poteau 300 m plus loin après un légère courbe de la voie communale. Ce panneau, qui avait d'ailleurs glissé dans l'herbe, n'était ainsi plus visible de la RD 10. Le commissaire-enquêteur ayant fait part de cette constatation au directeur des services municipaux d'Allonnes lors de son arrivée en permanence le 19 mai, un agent communal est allé repositionner ce panneau de manière visible depuis la RD 10.

Le commissaire enquêteur s'est enfin interrogé sur le positionnement de l'affichage officiel sur la face arrière du panneau municipal visible seulement des utilisateurs du parking et des piétons faisant un léger détour, alors qu'une apposition sur l'autre face l'aurait rendu immédiatement visible de tout utilisateur de la rue principale et de ses trottoirs..

### 3 – le contenu des observations recueillies.

#### 3.1 – L'observation du public.

Ni les modalités de consultation par internet, ni les modalités de consultation classique du dossier n'ont suscité la curiosité du public. Aucun citoyen ne s'est déplacé pour rencontrer le commissaire enquêteur durant ses permanences, aucun courrier postal ou numérique ne lui fut adressé, et les deux registres d'observations du public ont donc été clos en toute virginité.

#### 3.2 – Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

La procédure de la déclaration de projet fondée sur l'article L 300-6 du code de l'urbanisme (CU) choisie car elle permet à la fois de se prononcer sur l'intérêt général d'un projet tout en permettant d'agir sur le droit du sol, nécessitait un examen conjoint par les PPA préalablement à la mise en enquête publique du projet.

Cet examen préalable eut lieu le 27/10/2016 et la version de son compte rendu validée du 03/01/2017 retrace des débats très interrogatifs de la part des participants et notamment de la part de la Direction départementale des Territoires du Maine-et-Loire (DDT) qui a confirmé, par un courrier du 10 novembre 2016, son avis favorable sous un certain nombre de réserves dont entre autres :

- L'incohérence du fondement du contexte socio-économique du projet sur un prisme communal alors que le rayonnement de la zone d'activité considérée est qualifiée de structurante à l'échelle départementale

Réponse : Le SCoT approuvé le 23 mars 2017 qualifie la Ronde de parc industriel et logistique vitrine, au même titre que l'Actiparc de Jumelles, qui bénéficient tous deux d'un accès proche à l'autoroute A85. Ce document fait état à l'échelle du territoire du Grand Saumurois d'une population en hausse au rythme de + 0,37% par an entre 1999 et 2011 (mais seulement + 0,08% par an à l'échelle de Saumur Loire Développement) et d'une contraction de l'emploi au rythme de - 0,3% par an entre 2006 et 2011 (mais -1,1% par an à l'échelle de Saumur Loire Développement). Le scénario souhaité du SCoT table sur un gain de 11.269 habitants entre 2013 et 2030 (+ 0,62% par an) et la création de 3.600 emplois d'ici 2030.

- La justification du projet par la nécessité d'ouvrir une offre foncière d'un minimum de 10 ha d'un seul tenant sans avoir un regard sur les surfaces disponibles sur les zones d'activités proches.

Réponse : Le SCoT approuvé le 23 mars 2017 fait état de disponibilités très éclatées au sein des ZA pour un total de 111 hectares environ. Au sein des 2 parcs logistiques industriels, les disponibilités sont de 2 x 12 ha, la plus grande disponibilité d'un seul tenant étant de 5/6 ha seulement.

- L'insuffisance de perspectives d'amélioration des modalités de transport d'accès à la zone.

Réponse : Le SCoT approuvé le 23 mars 2017 contient une orientation visant à organiser les mobilités pour un meilleur accès aux services et à l'emploi en développant une offre de déplacements multimodale (co-voiturage, transport collectif, déplacements doux). L'offre de transport est susceptible de s'adapter à la demande selon les besoins.

- La protection insuffisante de la zone humide dans le PLU lui-même afin d'être opposable aux aménageurs potentiels.

Réponse : La zone humide a été délimitée selon les critères pédologiques uniquement. Il conviendra d'en confirmer la qualification au regard des critères récemment déterminés par la jurisprudence du Conseil d'État du 22 février 2017 (présence simultanée de sols habituellement inondés ou gorgés d'eau et, pendant au moins une partie de l'année, de plantes hygrophiles). En tout état de cause le projet de mise en compatibilité du PLU pourra renforcer la protection de la zone humide.

- La faiblesse des prescriptions du PLU en matière d'architecture des bâtiments et d'aménagements paysagers.

Réponse : Au stade de réalisation de la ZAC, un cahier des prescriptions architecturales urbaines et paysagères sera établi et soumis à l'avis des élus et services de Saumur Val de Loire. Il aura pour vocation d'encadrer les projets d'implantation dans un souci de cohérence architecturale urbaine et paysagère de la ZAC. Il s'agit de promouvoir un urbanisme de projet pour permettre l'implantation d'activités très souvent soumises à des contraintes techniques spécifiques telles, qu'elles rendent difficile l'établissement de règles architecturales et paysagères dans le PLU.

Or le dossier soumis à la présente enquête publique n'apporte aucune réponse à ces réserves.

Réponse : Le dossier notifié une première fois fin 2015 a fait l'objet d'une mise au point pour présentation à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) suite aux observations et demandes de précisions de la Direction Départementale des Territoires rapporteur à cette commission. L'avis de la commission a été favorable sans réserves à l'unanimité le 08/07/2016. A l'issue de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées (PPA) du 27/10/2016, il a été décidé par le maître d'ouvrage (la Communauté d'agglomération Saumur Loire Développement devenue Saumur val de Loire le 1er janvier 2017) en accord avec la commune et l'aménageur, malgré les nouveaux questionnement des services de l'Etat, de mettre le dossier à l'enquête tel quel avec les avis des PPA et le procès-verbal d'examen conjoint pour le cas échéant avoir à ne le modifier définitivement qu'une seule fois pour répondre à ces réserves et, le cas échéant, aux observations, propositions ou contre-propositions du public et à l'avis du commissaire-enquêteur, étant rappelé que la procédure de déclaration de projet est une procédure « accélérée ».

Les réponses aux questionnements ci-dessus qui viennent pour partie compléter celles figurant déjà au procès-verbal d'examen conjoint du 27/10/2016 feront l'objet de modification ou de complément au dossier d'approbation.

### 3.3 – L'avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE – n° 2016-2068)

Après s'être interrogée sur l'une des justifications du projet de la ZAC 3 sans réalisation de la ZAC 2 afin de tenter de minorer les difficultés financières de la zone de la Ronde par la commercialisation future des terrains de la ZAC 3, la MRAE avait elle aussi observé dans son avis du 20 octobre 2016 l'absence d'argumentaire étayé sur la non disponibilité de terrains de grandes surfaces sur les autres sites d'implantation proches.

La MRAE avait ainsi « recommandé » de justifier plus précisément ces choix afin de limiter la consommation de terres agricoles.

Or le dossier soumis à la présente enquête publique n'apporte aucun élément de satisfaction à cette recommandation.

Idem précédemment. Le dossier sera complété en conséquence concernant la non disponibilité de terrains de grandes surfaces sur les autres sites d'implantation proches. Concernant la consommation de terres agricoles, il est rappelé que l'avis de la CDPENAF est favorable à l'unanimité sans réserves.

### 3.4 – L'avis de la CDPENAF en date du 08 juillet 2016 est favorable

### 3.5 – La construction de l'avis du commissaire enquêteur.

Constatant l'absence d'intérêt apparent du public pour le projet résultant peut-être en partie du libellé conforme mais ésotérique de l'enquête publique (EP), le commissaire enquêteur constate aussi que le dossier soumis à l'EP n'a pas tenu compte des réserves et des recommandations émises, tant oralement lors de la réunion conjointe des PPA, que par écrit par les autorités administratives consultées.

Il constate par ailleurs avec étonnement que l'agrandissement sensible du périmètre de la communauté d'agglomération n'a pas conduit cette dernière à raisonner depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 en terme de mutualisation des offres et des moyens entre les cinq pôles économiques identifiés sur le territoire de la CASVDL au Schéma de cohérence territoriale du Grand Saumurois approuvé le 27 mars

2017 et dont l'enquête publique préalable avait aussi appelé l'attention sur la crainte de sur-consommation de terres agricoles.

Afin de lui permettre de finaliser la construction de son avis motivé, le commissaire enquêteur vous remercie donc de bien vouloir lui apporter en réponse à la présente,

- les éléments de justification du projet de ZAC 3 de la Ronde dans le cadre de l'intérêt général de l'actuelle communauté d'agglomération de Saumur Val de Loire au périmètre nettement élargi par rapport à la genèse de la ZAC 3.

Réponse : La collectivité maître d'ouvrage, tant la Communauté d'agglomération « Saumur Loire Développement » que « Saumur Val de Loire », et la commune d'Allonnes ont confirmé par délibérations des conseils communautaires et municipal la priorité donnée au développement économique et en particulier l'intérêt général qui s'attache au développement de la ZAE de la Ronde. Il s'agit d'apporter une nouvelle offre qui n'existe pas à l'échelle du nouveau territoire (voir ci-après).

- les éléments de réponses aux recommandations et interrogations formulées par la MRAE et le DDT dont les analyses ne lui semblent pas sans fondements.

Réponse : Le plan d'aménagement de l'Anjou Actiparc de Jumelles joint en annexe permet d'identifier les îlots viabilisés restant à commercialiser et qui représentent une superficie de 13,5 hectares. La morphologie et le découpage de ces îlots ne permettent pas l'implantation d'une activité sur une parcelle de 10 hectares minimum d'un seul tenant.

Afin d'améliorer et sécuriser les flux routiers sur l'ensemble de l'Anjou Actiparc de La Ronde, la communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire et ALTER Cités ont décidé de lancer les travaux de viabilisation de la ZAC 2 en 2017. Cette décision sera entérinée par le Conseil d'Agglomération lors de la validation du prochain compte rendu annuel à la collectivité de 2017. Ces travaux permettront un bouclage viaire entre la ZAC 1 et le lotissement de La Ronde sans remettre en question l'équilibre financier de cette opération d'aménagement.

Du fait de son découpage parcellaire et de la réalisation du bouclage viaire nécessaire à la bonne circulation globale de la zone d'activités, la ZAC 2 ne permet pas l'implantation d'un projet nécessitant une surface de 10ha. En revanche elle est adaptée à l'accueil d'activités sur des parcelles de petite superficie.

- le renouvellement éventuel par la Coopérative Allonnaise de Fruits et Primeurs Approvisionnement et Semences (CAFPAS) de l'intérêt émis par la Coopérative Reinette fruitière le 09 octobre 2015 pour un terrain de 10 ha pour l'implantation à l'été 2017 d'une unité de stockage et conditionnement. La Reinette fruitière a en effet été dissoute le 16/12/2016 dans le cadre d'une absorption par la CAFPAS, mais il ne semble pas que cette dernière ait depuis lors émis son intention de poursuivre le projet d'implantation.

Réponse : La déclaration d'intérêt général porte sur le projet de ZAC et non sur un projet d'implantation économique arrêté à ce jour, toutefois la fusion-absorption de la CAFPAS qui a retardé le projet permet d'en espérer la finalisation prochaine.

Dans cette attente,

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Remis et commenté le 23 mai 2017

André RIFAULT

Pour le Président de la  
Communauté d'agglomération de Saumur Val-de-Loire,

Saumur le 30/05/2017,

**Note interne à l'intention de :**

Monsieur Froger, vice-Président > vu le 2/06/2017

## ZAC 3 LA RONDE – déclaration de projet

*En référence à la demande adressée par mail le 30/05/2017 pour réponse au rapport du commissaire enquêteur*

Afin de lui permettre de finaliser la construction de son avis motivé, le commissaire enquêteur sollicite les réponses suivantes :

1. les éléments de justification du projet de ZAC 3 de la Ronde dans le cadre de **l'intérêt général de l'actuelle communauté d'agglomération de Saumur Val de Loire** au périmètre nettement élargi par rapport à la genèse de la ZAC 3.

*Arguments apportés par le SCoT :*

- ▷ L'objectif 2.2.4 du DOO du SCoT invite à déployer une nouvelle offre sur les pôles en cohérence avec leur vocation. Il détermine un potentiel de 100 ha « à programmer dans le temps sur les parcs industriels et logistiques vitrines qui ont également vocation à répondre à la filière végétale ». Allonnes est un pôle au SCoT.
- ▷ L'objectif 1.1.2 précise la vocation de ce pôle ainsi « Le pôle d'Allonnes a vocation à accompagner le développement du nord/est du Grand Saumurois, pour capitaliser sur l'axe A 85 et ses parcs économiques et renforcer la visibilité du nord du territoire, en appui de Longué Jumelles et co-développer la filière végétale en lien avec le MIN de Vivy. L'objectif est également de constituer un pôle de services renforcé offrant un choix alternatif de proximité entre Saumur et Bourgueil ».

2. les éléments de **réponses aux recommandations et interrogations formulées par la MRAE et le DDT** dont les analyses ne lui semblent pas sans fondements.

- L'incohérence du fondement du contexte socio-économique du projet sur un prisme communal alors que le rayonnement de la zone d'activité considérée est qualifiée de structurante à l'échelle départementale

*Arguments apportés par le SCoT :*

- ▷ Des compléments peuvent être apportés au contexte socioéconomique du projet en puisant dans les pages 58 à 61 de l'annexe fiche socioéconomique du rapport de présentation : paysage industriel du territoire où l'agroalimentaire est très présent et 83% des entreprises sont des TPE, notamment, dont graphiques.

- La justification du projet par la nécessité d'ouvrir une offre foncière d'un minimum de 10 ha d'un seul tenant sans avoir un regard sur les surfaces disponibles sur les zones d'activités proches.

*Arguments apportés par le SCoT :*

- ▷ L'objectif 1.1.2 indique que « le pôle d'Allonnes a vocation à accompagner le développement du nord/est du Grand Saumurois, pour capitaliser sur l'axe A 85 et ses parcs économiques et renforcer la visibilité du nord du territoire, en appui de Longué Jumelles et co-développer la filière végétale. »
- ▷ L'offre apportée par la ZAC apporte ainsi « une réponse foncière et immobilière, réactive et lisible associant services et accessibilité pour accompagner les entreprises actuelles dans leur croissance et notamment les TPE TPI dans leur développement en PME PMI pour ne pas perdre et valoriser les savoir-faire de nos entreprises »

- Cette offre s'inscrit d'ailleurs dans le potentiel de 50ha inscrit au DOO (objectif 2.2.4) pour le site de la Ronde. Elle est donc complémentaire aux autres sites. Il appartient aux PLUi à l'étude de déterminer, dans le cadre de leur schéma d'accueil économique, une temporalité d'ouverture de ces zones. En l'absence, compte tenu de la mention des deux sites, les 10 ha d'Allonnes ne sont pas contradictoires à la mise en œuvre du SCoT.
    - L'objectif 2.2.5 invite à ce que « *Les collectivités organisent l'offre économique au plus près des besoins des entreprises* ». Il éclaire par ailleurs sur l'intérêt de l'aménagement de la ZAC3 pour donner au site d'Allonnes – recensé comme parc d'activités vitrine au SCoT – un aménagement cohérent d'ensemble sur les 3 sites, permettant par la jonction entre les 2 premières ZAC de « *veiller au découpage parcellaire sans délaisés, organiser des secteurs d'aménagement différenciés au plus près des besoins des entreprises, adapter les gabarits de voies aux flux qu'elles génèrent* » (réponse à l'objectif 2.2.5).
  - L'insuffisance de perspectives d'amélioration des modalités de transport d'accès à la zone.
    - Pas d'arguments à apporter au titre du SCoT. C'est également un attendu du SCoT au titre de l'objectif 2.2.5
  - La protection insuffisante de la zone humide dans le PLU lui-même afin d'être opposable aux aménageurs potentiels.
    - Pas d'arguments à apporter au titre du SCoT. C'est également un attendu du SCoT au titre de l'objectif 2.2.5 et de l'objectif 1.2.2.
  - La faiblesse des prescriptions du PLU en matière d'architecture des bâtiments et d'aménagements paysagers.
    - Pas d'arguments à apporter au titre du SCoT. C'est également un attendu du SCoT au titre de l'objectif 2.2.5
3. le **renouvellement éventuel par la Coopérative Allonnaise** de Fruits et Primeurs Approvisionnement et Semences (CAFPAS) de l'intérêt émis par la Coopérative Reinette fruitière le 09 octobre 2015 pour un terrain de 10 ha pour l'implantation à l'été 2017 d'une unité de stockage et conditionnement. La Reinette fruitière a en effet été dissoute le 16/12/2016 dans le cadre d'une absorption par la CAFPAS, mais il ne semble pas que cette dernière ait depuis lors émis son intention de poursuivre le projet d'implantation.
- Pas d'arguments à apporter au titre du SCoT

---

En annexe – analyse détaillée

# Analyse détaillée de compatibilité

## ZAC 3 La Ronde

Ce sujet a été largement débattu dans le cadre de l'élaboration du SCoT – lors des comités de pilotage réunissant les Maires, les EPCI et les PPA notamment.

La consommation des espaces a déjà fait l'objet d'une analyse précise lors de la CDPENAF en 2016, laquelle a rendu un avis favorable.

L'analyse se portera donc uniquement sur la fonction économique et sa place dans l'armature de Saumur val de Loire, à l'appui du SCoT uniquement – sachant que sur ce point, d'autres arguments peuvent être apportés par le développement économique.

### LES OBJECTIFS POUR LES SITES MAJEURS INSCRITS AU DOO – CAS DE LA RONDE

(Italique : citation du DOO)

L'orientation 2.2 du DOO organise « le développement des activités économiques dans des espaces de qualité ». L'intention est de renforcer « l'écosystème économique » embrassant l'accueil et le développement de la TPE jusqu'à le développement des nouveaux savoir-faire et entreprises de grandes envergure.

Le DOO hiérarchise ainsi les réponses apportées en favorisant le « renouvellement et la lisibilité de l'offre d'accueil immobilière et foncière ». La zone de la Ronde est déjà clairement indiquée au DOO comme participante de cet écosystème économique. Son développement n'est donc plus à démontrer.

#### OBJECTIF 1.1.2 – LES POLES D'EQUILIBRE

- La ZAC 3 répond à cette attente d'accompagnement des autres pôles du nord-est saumurois, dont ceux de Longué-Jumelles.

Texte de l'objectif – en *italique*, celui concerné :

Le pôle d'Allonnes a vocation à *accompagner le développement du nord/est du Grand Saumurois, pour capitaliser sur l'axe A 85 et ses parcs économiques* et renforcer la visibilité du nord du territoire, en appui de Longué Jumelles *et co-développer la filière végétale* en lien avec le MIN de Vivy. L'objectif est également de constituer un pôle de services renforcé offrant un choix alternatif de proximité entre Saumur et Bourgueil.

#### OBJECTIF 2.2.4 - DEVELOPPER UNE « POLITIQUE DE L'OFFRE » EN ESPACES D'ACTIVITES

Texte de l'objectif – en *italique*, celui concerné :

- Pour les Parcs à vocation Industrielles et logistique les collectivités prévoient :
  - Un aménagement des espaces cessibles permettant de développer des lots de grandes tailles;
  - Une programmation pouvant intégrer le cas échéant l'implantation de fonctions supports (R&D, gestion, etc.) ou de services associés à ces implantations ; Les services peuvent également être proposées dans l'espace urbain du pôle en lien avec une réflexion sur les mobilités ;
  - *Un aménagement des voiries qui répond aux enjeux de circulation fluide sont liés au trafic routier lourd : emprise permettant les croisements, organisation visant à éviter les « remontées d'attente » des camions hors du parc, etc.)*
  - Une desserte numérique de qualité ;
  - Une insertion paysagère et une gestion environnementale de qualité pour répondre aux besoins des entreprises pour un cadre de travail attractif ;
  - un phasage de l'ouverture à l'urbanisation permettant de proposer une offre de qualité associée au positionnement de chaque secteur.  
Exemple d'outil : secteurs d'OAP associés à un zonage AU prescrivant des phases de réalisation à date ou à condition de commercialisation. (Rappel: le zonage 2 AU n'a pas pour but de « phaser » mais d'indiquer que l'espace n'est pas ou insuffisamment équipé pour organiser la desserte de la zone et nécessite de ce fait la réalisation d'équipements externes à la zone (renforcement AEP ou de la station d'épuration, etc.)
  - Un mode d'aménagement qui favorise le maintien de l'exploitation le plus longtemps possible jusqu'à l'installation des entreprises.

- L'objectif précise également les attendus d'aménagement et d'organisation des sites. Et notamment : un aménagement de voirie répondant aux circulations > la ZAC3 apporte ainsi une amélioration de ce point de vue à la ZAC2.

Texte de l'objectif – en *italique*, celui concerné :

*Les collectivités organisent l'offre économique au plus près des besoins des entreprises, et en cherchant pour chaque type d'espace un mode d'aménagement et des services adaptés aux besoins.* Ainsi, au travers des documents d'urbanisme et des actions d'aménagement, elles :

- Favorisent l'accueil d'activités dans le tissu urbain (cf. ci avant)
- Accueillent les entreprises ne pouvant pas s'insérer dans le milieu urbain en raison de contraintes spatiales ou de conflits d'usage spécifiques (liés notamment au bruit, flux de marchandises, stockage...).
- *Favorisent les actions de requalification des parcs existants :*
  - *À l'occasion d'extension (amélioration des accès, signalétique requalification de la voirie et végétalisation*

Le récapitulatif de surfaces reprend ces propos en terme chiffrés :

|                               | DISPONIBILITES en HA<br>et Localisation ou<br>désignation |                      | EXTENSIONS OU NOUVEAUX ESPACES<br>PREVUS PAR LE SCOT<br>et Localisation ou désignation |                   |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| POLE LONGUE                   |                                                           |                      |                                                                                        |                   |
| VITRINE                       | 12 ha                                                     | ACTIPARC<br>JUMELLES | + 50 ha                                                                                | ACTIPARC JUMELLES |
| Spécialisé<br>végétal         | 4 ha                                                      |                      |                                                                                        |                   |
| Mixte fortement<br>commercial | 2 ha                                                      | Longué jumelles      |                                                                                        |                   |
| POLE ALLONNES                 |                                                           |                      |                                                                                        |                   |
| VITRINE                       | 12 ha                                                     | LA RONDE             | + 50 ha                                                                                | LA RONDE          |
| Mixte                         | 5ha                                                       | Allonnes             | +3 ha                                                                                  | Allonnes          |

#### OBJECTIF 2.2.5 - PROMOUVOIR UN MODE D'AMENAGEMENT DE HAUTE QUALITE, FLEXIBLE ET ADAPTABLE DANS LE TEMPS ET DANS L'ESPACE (CONFIGURATION)

- Cet objectif ajoute un rapport de cohérence « au plus près des besoins des entreprises ». Ce point peut donc être démontré pour justifier de la compatibilité du projet.

Les collectivités organisent l'offre économique au plus près des besoins des entreprises, et en cherchant pour chaque type d'espace un mode d'aménagement et des services adaptés aux besoins.

[...]

Les documents d'urbanisme prévoient les dispositifs réglementaires *favorisant l'optimisation foncière* pour les parcs en création et en extension:

- Définir des programmes et schémas d'aménagement :
  - *qui veillent à promouvoir un découpage parcellaire sans délaisés,*
  - *qui adaptent les gabarits de voiries à la typologie des entreprises et aux flux qu'elles génèrent,*
  - *qui organisent le cas échéant des secteurs d'aménagement différenciés pour accueillir plusieurs typologies d'entreprises,*
  - *qui facilitent pour l'artisanat et les TPE/TPI la réalisation d'opérations immobilières regroupant plusieurs petits projets sur un même lot (villages d'entreprises, produits locatifs ou copropriétés),*
- Minimiser les bandes inconstructibles dans la gestion des règles de retrait par rapport aux limites,
- Organiser la continuation de l'exploitation agricole jusqu'à l'implantation des entreprises.

- Il éclaire par ailleurs sur l'intérêt de la ZAC3 pour donner au site d'Allonnes – recensé comme parc d'activités vitrine au SCoT – un aménagement cohérent d'ensemble sur les 3 sites, permettant par cette jonction de veiller au découpage parcellaire sans délaisés, organiser des secteurs d'aménagement différenciés au plus près des besoins des entreprises, adapter les gabarits de voies aux flux qu'elles génèrent.