

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE
RELATIVE A LA

**Mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme de la
commune d'Allonnes (Maine et Loire) avec la
création de la zone d'aménagement concerté n° 3
(ZAC 3) de la Ronde à Allonnes (Maine et Loire)**

Enquête Publique conduite du 14 avril au 19 mai 2017

A la mairie d'Allonnes

et à l'hôtel d'Agglomération de Saumur Val de Loire

Conclusion et avis du Commissaire enquêteur

Commissaire enquêteur : André RIFAULT

SOMMAIRE

- 8.1 – Génèse de l'enquête
- 8.2 - Organisation de l'enquête
- 8.3 – Déroulement de l'enquête
- 8.4 - analyse du contenu du dossier d'enquête
- 8.5 – Conclusion du commissaire enquêteur

8 – Conclusions et avis du Commissaire enquêteur.

L'enquête publique (EP) n° E 17000043 /44 pour laquelle Mr le Président du Tribunal administratif de Nantes a désigné le 03/03/2017 Mr André RIFALT comme commissaire enquêteur (CE), avait pour objet « la *Mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme de la commune d'Allonnes avec la création de la Zone d'aménagement concertée n° 3 (ZAC 3) de la Ronde à Allonnes (Maine et Loire)* ».

8.1 Génèse de l'enquête

L'Actiparc de la Ronde à Allonnes qui est l'une des zones d'activités « d'impact départemental » est constitué d'une part du lotissement (d'activités) de la Ronde, et d'autre part de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Ronde dont le dossier de réalisation a été approuvé le 16/12/2003, et qui devait se déployer en 3 tranches opérationnelles successives, dénommées ZAC 1 à 3 de respectivement 25,83, 12 et 28 ha.

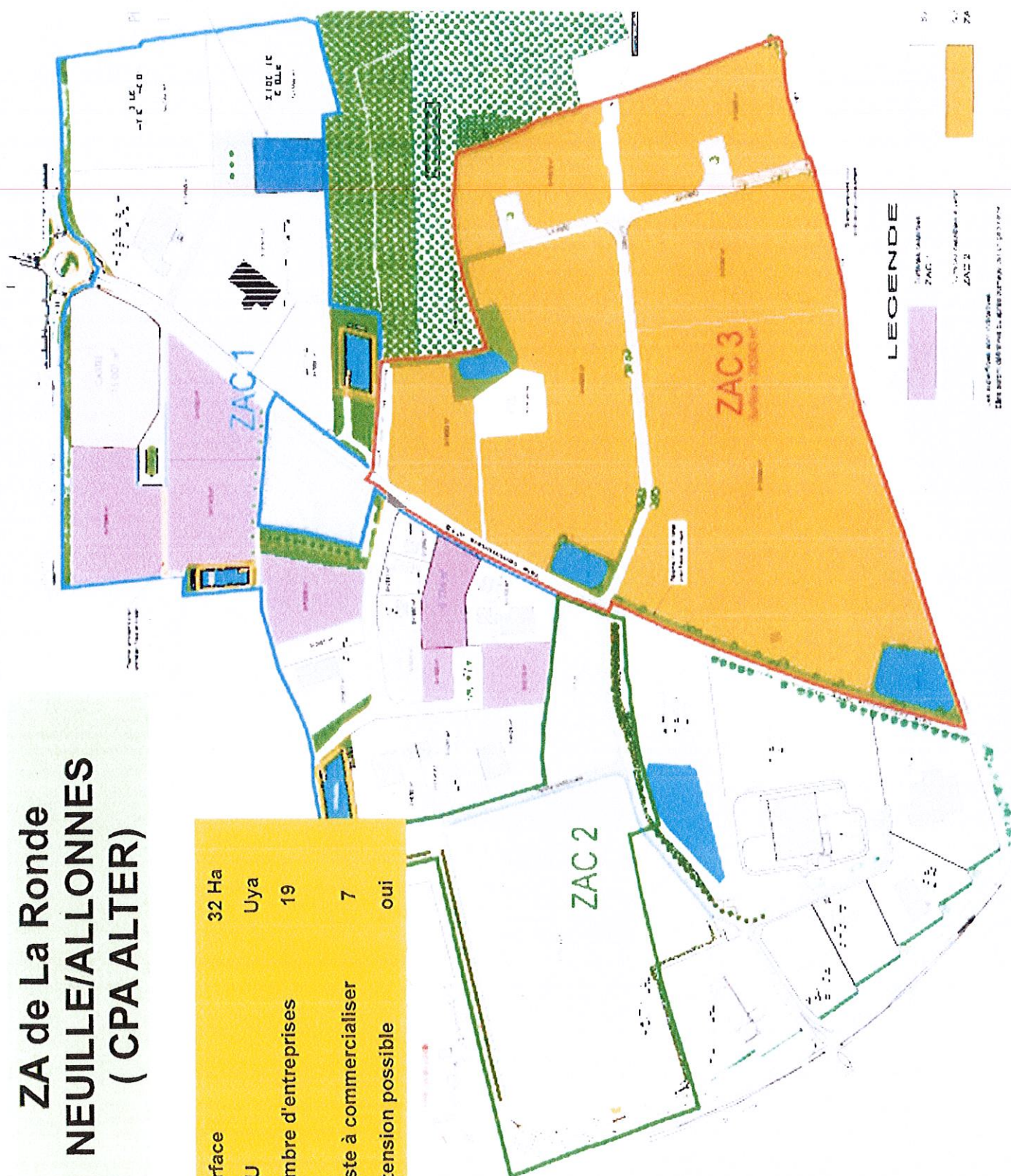
Treize ans après le lancement de cette ZAC, seule la ZAC 1 est opérationnelle. Mais bien qu'elle soit est encore loin d'être totalement commercialisée comme le montre la carte figurant ci-après en page 2 bis, la Communauté d'agglomération Saumur Loire Développement (à laquelle a succédé au 01/01/2017 la Communauté d'agglomération Saumur Val de Loire - CASVL) a décidé en 2016 de créer, non pas la ZAC 2 comme initialement prévu, mais la ZAC 3, pour deux raisons :

- Afin de pouvoir répondre à une demande d'une entreprise exprimant un besoin d'une surface de 10 ha : une demande concrète du 09/10/2015 avait été déposée (cf ci-après page 2 ter)
- Mais aussi pour réaliser, grâce à la trésorerie attendue de la commercialisation de la ZAC 3, une voirie de desserte interne que les difficultés financières de la ZAC ne permettent pas de financer (déficit comptabilisé de 4.520 K€ au 31/12/2015).

L'urgence de la situation a donc conduit la CASVL à recourir à la procédure accélérante de la déclaration de projet avec mise en conformité du PLU avec la ZAC 3 à créer.

ZA de La Ronde NEUILLE/ALLONNES (CPA ALTER)

Surface	32 Ha
PLU	Uya
Nombre d'entreprises	19
Reste à commercialiser	7
Extension possible	oui





Madame Sandrine BOISDÉ
SAUMUR AGGLO
 11 rue du Maréchal Leclerc
 BP 301
 49408 SAUMUR Cedex

N/Réf : MA/BW/2015-10/012

Parcay les Pins, le 9 octobre 2015

Madame,

Suite à notre rencontre du 07 Octobre 2015, nous vous confirmons par la présente les termes de notre entretien :

La Coopérative CAFPAS située à ALLONNES et la Coopérative la Reinette Fruitière à PARCAY LES PINS réfléchissent à la mise en commun de leurs outils de stockage, de conservation, de tri, de conditionnement et d'expédition pour leur production de pommes et de poires.

A cette fin, nous recherchons un terrain d'environ 10 Ha pour implanter le site industriel. Compte tenu de leur situation géographique et de leur surface, la disponibilité de terrains dans le secteur défini ZAC 3 nous intéresse fortement.

Notre projet se décomposerait en plusieurs étapes :

- Été 2017 : construction d'une unité d'environ 10 000 m² regroupant une zone de frigo pour les produits triés, une zone de conditionnement, et une zone d'expédition ;
- Été 2018 : construction de frigos d'une capacité de 5 000 T ;
- Été 2019 : construction d'un bâtiment pour le calibrage des fruits ;
- Été 2020 : construction de frigos d'une capacité de 5 000 T.

Les étapes ultérieures seraient fonction de l'impact local auprès des producteurs de pommes de la région, et du développement propre des entreprises de nos adhérents.

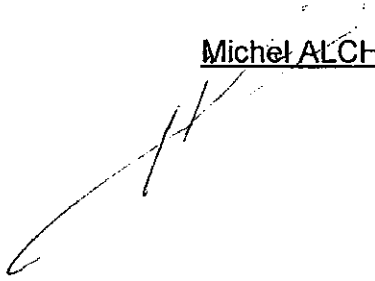
Nous espérons que notre projet corresponde aux orientations du développement économique de l'Agglomération de Saumur.

Dans l'attente de l'avancement plus précis de notre projet et de votre contribution en terme d'aménagements, nous vous prions de croire, Madame, à l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

CAE Coopérative Agricole
"Le Petit Chêne - millième"
10 rue des Lodelins
49190 Arçay Les Pins
RCI ANGERS 786 18 1903 00017
N°F 44312
Tél. 02 41 84 11 55

Le Directeur,

Michel ALCHIÉ



8.2 Organisation de l'enquête

L'ouverture de cette EP a été demandée en février 2017 par le Président de la Communauté d'agglomération Saumur Val de Loire (CASVL), titulaire obligatoire de la compétence de développement économique des 32 communes membres (à l'époque) de cet établissement de coopération intercommunal (EPCI). Elle est fondée sur les éléments juridiques suivants :

- le code l'environnement et notamment ses articles L 123-1, 122-1 et suivants, R121-14 et R121-16
- le code de l'urbanisme et notamment les articles L 300-1, L 300-6, L153-4 et R153-15
- la loi n° 2000-1208 du 13/12/2000
- le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001
- la liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2017.

Mise en œuvre en vertu de la décision communautaire n° ° 2017-044 AP prise le 24/03/2017, cette enquête

- s'est déroulée sur 35,5 jours du 14/04/2017 à 09 h au 19 mai à 12 h
- Avec 2 permanences du CE en mairie d'Allonnes de 09 à 12 h les 14/04 et 19/05
- Et 1 permanence à l'hôtel d'agglomération le 26/04 de 14 à 17 h
- A été conduite également de manière dématérialisée avec mise en ligne du dossier d'enquête sur le site de la CASVL (www.agglo-saumur.fr) et possibilité pour le public de déposer ses observations sur l'adresse e-mail suivante : urbanisme@agglo-saumur.fr

8.3 Déroulement de l'enquête

- les questionnements complémentaires émis par le CE durant l'enquête auprès de ses interlocuteurs à la CASVL ont toujours été accueillies avec courtoisie et ils se sont efforcés d'y apporter réponse avec professionnalisme. Le CE regrette toutefois un taux de réactivité variable selon les acteurs, et notamment d'avoir dû attendre le 19 juin (date ultime de rédaction du rapport) pour obtenir les dernières réponses nécessaires.
- la publicité de l'EP a été effectuée dans les conditions et les délais réglementaires dans les 2 quotidiens ayant localement le plus grand lectorat : le « Courrier de l'Ouest » et « Ouest France »
- l'affichage a été certifié dans le respect des règles et apposé conformément aux obligations réglementaires, à l'hôtel d'agglomération de Saumur, sur le panneau

d'affichage municipal d'Allonnes (à 30 m de la mairie) et en 3 points sur le site. En pratique cet affichage a cependant posé plusieurs difficultés :

- L'affichage sur le panneau municipal n'a pas été apposé sur la face visible de la rue mais sur la face opposée, et n'était donc visible que des personnes utilisant le parking et des citoyens faisant volontairement l'effort de contourner le panneau d'affichage par souci d'information volontaire
 - Sur le site, 1 panneau avait été apposé sur une clôture d'entreprise au centre de la ZAC 1, et 2 autres fixés d'une part sur un piquet en sortie du giratoire du Houx sur la RD 767 et à l'entrée de la ZAC 1, et d'autre part rue de l'Aunay en accès sud à la future ZAC 3 sur un poteau téléphonique très visible de la RD 10 qui relie la sortie de l'autoroute A85 à Allonnes. Vérifié par le CE lors de sa 1^{ère} permanence en Mairie d'Allonnes le 14/04/2017, il le fut aussi lors de la seconde, au dernier jour de l'enquête. Mais il fut alors constaté d'une part que l'affichage en sortie de la RD 767 avait complètement disparu, et que celui en accès de la future ZAC 3 avait été déplacé sur un autre poteau téléphonique situé après une légère courbe et à 300 m de la RD 10 dont il n'était plus du tout visible.
- Aucune personne ne s'est déplacé sur l'une des 3 permanences et aucun courriel et aucun courrier n'a été déposé par le public. L'avis du CE sur ce dossier résulte donc uniquement de son analyse du dossier.
 - Le contenu de ce dernier a complexifié l'analyse puisqu'il était constitué du dossier élaboré en juin 2016 pour la consultation des personnes publiques associées (PPA) et leur réunion conjointe qui s'est tenu le 27/10/2016, alors qu'il aurait dû être actualisé des observations formulées par les PPA et des réponses apportées à ces dernières par le porteur du projet
 - Cette attitude non clarificatrice a été pleinement assumée par la CASVL comme le montre la réponse reçue le 19 juin par voie postale au PV de synthèse présenté et remis le 23 mai 2017 (cf annexe 2) : la CASVL a volontairement pris le parti d'attendre la fin de l'EP pour éventuellement tenir compte de l'ensemble des observations formulées
 - Cette attitude très simplificatrice respecte certes la lettre de la réglementation qui ne précise pas que le dossier présenté doit être actualisé, mais il est en inadéquation avec l'esprit des procédures de consultation qui nécessite justement de pouvoir fournir au lecteur les moyens les plus aisés de forger une opinion et de l'exprimer.

8.4 - L'analyse du CE sur le contenu du dossier présenté

8.4.1 – la déclaration de projet

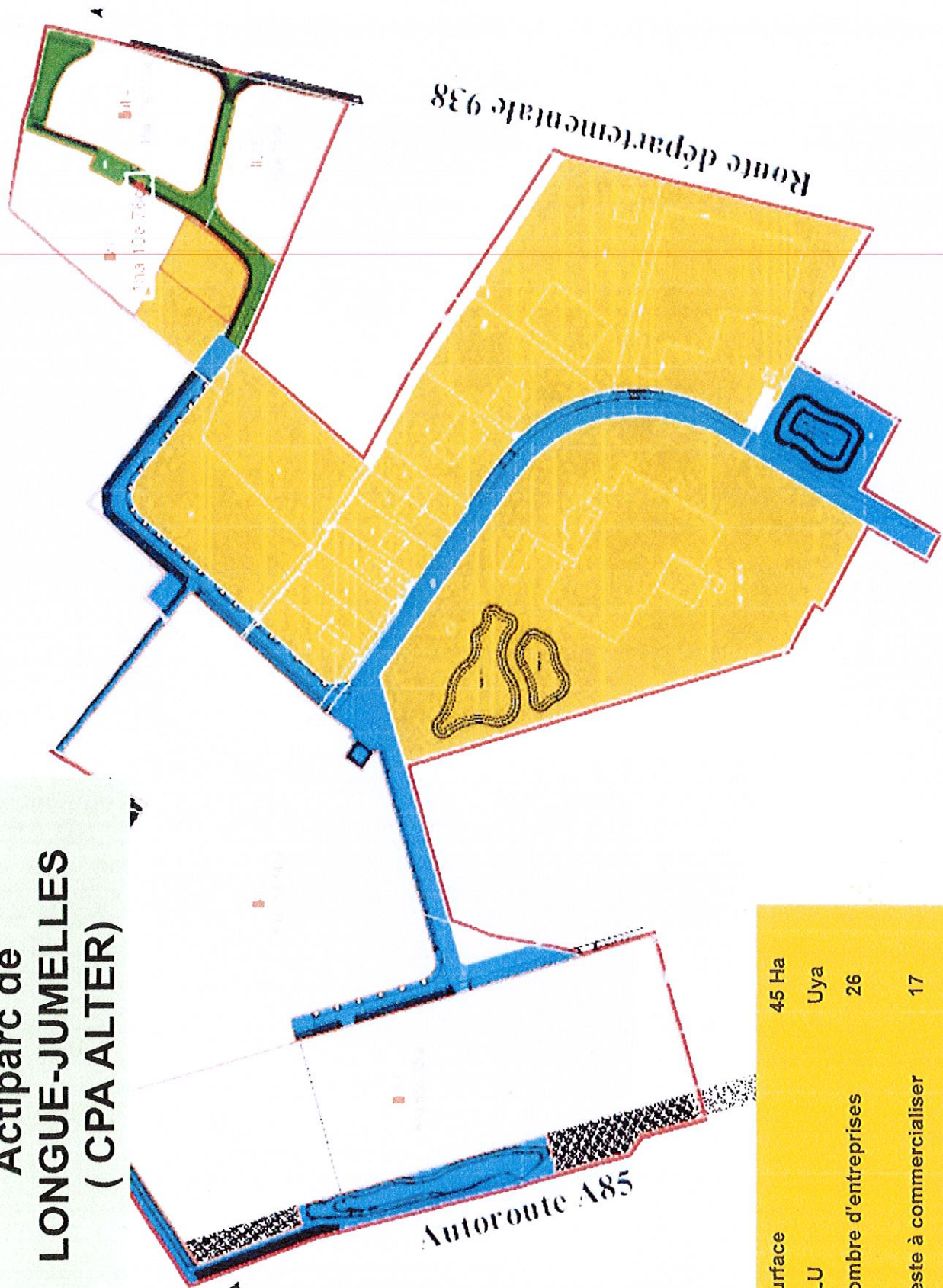
- le porteur de projet explicite son choix de cette procédure par le fait qu'elle permet non seulement d'agir sur le droit des sols, **mais aussi de mieux faire partager l'intérêt général qui sous-tend le projet.**

- or l'intérêt général exprimé est apprécié uniquement en fonction de la situation d'Allonnes dans sa proximité avec Saumur alors que, depuis le 01/01/2017, l'EPCI Saumur Loire développement, devenu la CASVL gère désormais un périmètre fort agrandi de 32 à 49 communes (par fusion avec 2 autres anciens EPCI et intégration de 4 nouvelles communes), de 62.000 à 100.000 habitants, et intégrant désormais de nouvelles zones d'activités, antérieurement concurrentielles à celle de la Ronde, et que la CASVL devrait, en toute logique et dans un souci d'efficience, traiter en terme de complémentarité.
- le CE regrette vivement à cet égard que la CASVL n'ait pas répondu aux recommandations de la MRAE tendant à une analyse préalable des disponibilités de surface de 10 ha sur l'Actiparc voisin de Longué-Jumelles, ni aux vives réserves émises sur ce point par la Direction départementale des territoires de Maine-et-Loire.
- aux questionnements émis par le CE qui indique que sur la zone de Longué-Jumelles, trois parcelles contigües sont disponibles en bordure de l'A85 pour un total de 13,5 ha pour 10 ha recherchés (cf carte ci-après en page 5 bis), la CASVL répond que ce regroupement de lots pourrait se heurter à des contraintes architecturales et nécessiterait un léger effacement de voirie. Ces arguments ne semblent pas décisifs au CE qui estime que l'intérêt général serait justement d'étudier cette possibilité avec précision, car le projet déposé le 09/10/2015 évoquait 4 bâtiments successifs sur une superficie de 10 ha, ce qui confère au projet une certaine modularité.
- le CE estime aussi, comme la DDT, qu'une analyse fine doit être menée pour prouver l'infaisabilité prétendue par la CASVL de l'implantation du projet du 09/10/2015 sur une surface totale de 10 ha, sur la ZAC 2 de 12 ha de superficie.
- en tout état de cause, il paraîtrait rationnel que, dans son périmètre actuel élargi, la détermination de l'intérêt général dont doit tenir compte la CASVL, intègre les situations réciproques de commercialisations et de disponibilités des terrains des 2 Actiparcs de la Ronde et de Longué-Jumelles (cf pages 5 ter et quater), ainsi que leurs situations financières dont les indicateurs très significatifs ont été rassemblés par le CE dans le tableau figurant ci-après en page 5 quinter.

8.4.2 – La mise en compatibilité du PLU

- L'évolution essentielle est le basculement en zone AUya (zone d'activité à aménager) les 28 ha qui étaient voués à l'agriculture (zone A) comme le montre le schéma ci-après
- l'avis favorable de la DDT sur la mise en compatibilité du PLU est aussi conditionné à la résorption des insuffisances, soulignées également par la MRAE, des évolutions proposées du Plan d'aménagement et de

Actiparc de LONGUE-JUMELLES (CPA ALTER)



Surface	45 Ha
PLU	Uya
Nombre d'entreprises	26
Reste à commercialiser	17
Extension possible	oui

Actiparc de la Ronde à ALLONNES (Maine-et-Loire)									
Nb entrprs implantées	Raison sociale de l'entreprise	Année implantat° ds la zone	Activité concernée	surface occupée	nb emplois	dont emplois ETP	surface occupée	nb emplois	dont emplois ETP
1	FLEURON D'ANJOU	2 000	Conditionnement fruits et légumes	59 007	50		2131	4	
3	SMFO	2 000	Fonderie	23 395	31		6 487	9	
2	TRANSCOSATAL	2 000	Transport	20 407	65		8 483	101	
6	ALGLASS	2 009	Vitrierie	2 131	4		15 953	29	
5	GPS/DAAC	2 009	Matériel protection incendie	6 487	9		6 251	30	
4	ISTA	2 009	Sous-traitant industries	8 483	101		21 501	32	
7	HUILERIE DE LA CROIX VERTE	2 011	Fabrication huiles	15 953	29		1 930	25	
9	MONTANIER	2 011	Machines de nettoyage	6 251	30		2 426	42	
8	ROSETTE	2 011	Transport	21 501	32		6 500	8	
10	SMIS	2 012	médecine du travail	1 930	25		8 046	1	
11	ACTIS NETTOYAGE	2 013	Nettoyage	2 426	42		15 688	5	
13	A à Z PERFORMANCE	2 015	Ingénierie matériel agricole	6 500	8		20 990	8	
12	PACOB	2 015	Fournisseur énergie	8 046	1				
15	MONTAUBAN CARTONS	2 016	Emballage cartons	15 688	5				
14	TOUT POUR LE FRUIT	2 016	Emballage	20 990	8				
16	???	???	???						
17	???	???	???						
18	???	???	???						
19	???	???	???						
Totaux				219 195	440	0	116 386	294	0
				sur surface totale			258 300		
				Taux de commercialisation			45,06%		

APRI / CCE 49 / EP Allonnes-ZAC 3 /

Evol commist° /

Evol° comprt commercialis° - 170522 /ZAC Ronde

Page 5 rev

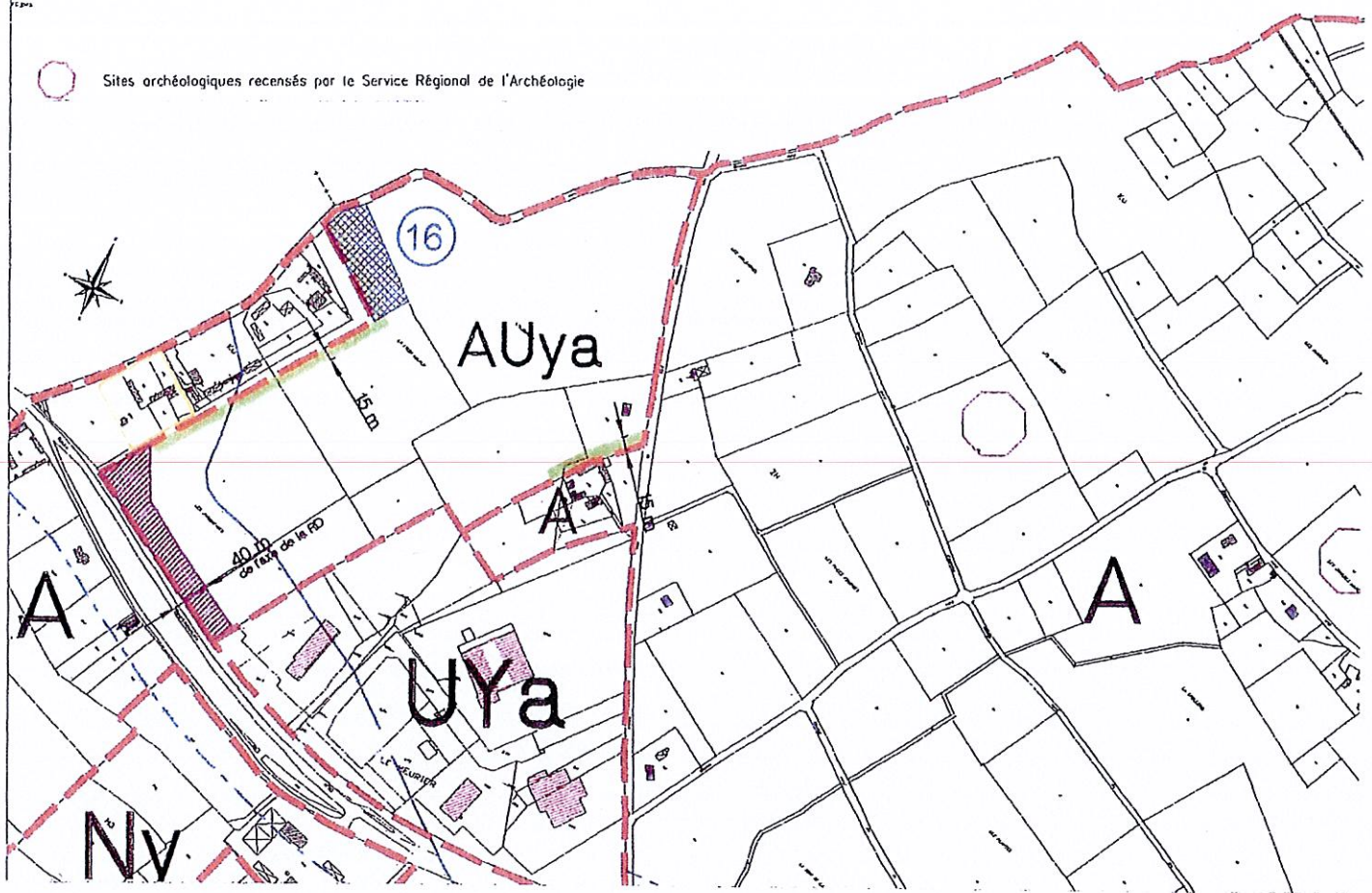
Actiparc de Jumelles à LONGUE-JUMELLES (Maine-et-Loire)

Nb entrprs implantées	Raison sociale de l'entreprise	Année implantat° ds la zone	Activité concernée	surface occupée	nb emplois	dont emplois ETP
1	ADDOEE					
3	AFE CONSTRUCTEUR BOIS		Fabrication de feux et jouets	P	2	
2	AGEDA OUEST - EMYS		Charpente et menuiserie	6 088	7	
6	ARCHITECTE VANLATHEN		Fabrication et pose de produits occultants solaire	P	2	
5	ATM PETFOOD		Cabinet d'architecte	P	1	
4	AVENIR COMMUNICATION		Fabrication d'aliments pour animaux de compagnie		142	
7	BREITH		Commercialisation d'objets publicitaires	6 055	9	
9	CAPL		Couverture/Zinguerie	2 072	3	
8	COUSSEAU FILS		Vente de graines	5 641	3	
10	DAHEUILLE - PERCEVAULT		Transport et logistique	6 399	10	
11	DMC MAINTENANCE INDUSTRIELLE		Maçonnerie	1 594	6	
13	D.M.M.O.		Etude et conception de systèmes industriels automatisés	1 553	7	
12	FORESTIERE MUSSON		Maître d'Œuvre	P	1	
15	FRANCE CHAMPIGNON		Commerce et négoce de bois	P	1	
14	HAYE		Plateforme stockage et expédition produits frais (champignon)	65 100	20	
16	IN'RESCOM		Electricité Générale	1 873	0	
17	INSECTMASTER		Câblage, raccodement, génie civil	3 096	25	
18	JARDINOVA		Négoce alimentation animaux sauvages	P	2	
19	MECALOIRE		Import/Export produit de jardin	2 349	3	
20	MENUISERIE BERTHELOT		Mécanique de précision	6 035	19	
21	NC AIR		Menuiserie escalier bois	1 962	5	
22	NUNHEMS		Installation et maintenance système air comprimé et nettoyage haute pression	4 425	2	
23	OMEBI		Triage de semences potageres	3 875	3	
24	RAPID PARE-BRISE		Travaux de maçonnerie générale et gros oeuvre du bâtiment	P	2	
25	SAUM		Activité complémentaire de vitrage automobile	1 549	2	
26	SIFOM		Fabrication de moules industriels	6 287	14	
27	SITM France		Fabrication de moules industriels de grande dimension	5 056	12	
28	TECHNISEM		Maintenance protection incendie Sprinkler	P	3	
29	TP PINEAU		Conditionnement et commercialisation de semences	25 033	38	
30	TRANSPORT RICOU		Transports et Logistique	8 007	25	
31	VAL'PRIM		Transport routier	17 350	27	
32	VITCLEAN - 2 WASH MY CAR		Production, conditionnement, et expédition d'aulx, oignons, échalottes	23 360	50	
			Nettoyage industriel/Nettoyage automobile	2 060	32	
			Totaux	273 107	478	0
			sur surface totale	450 000		
			Taux de commercialisation	60,69%		

Page 5 quater

Indicateurs (sources : CRAC)	situation réelle comptabilisée au 31/12/15 en K€		situation prévisionnelle en fin d'opération estimée au 31/12/15 en K€	
	Actiparc La Ronde	Actiparc Longué- Jumelles	Actiparc La Ronde	Actiparc Longué- Jumelles
Dépenses	6 577	3 958	9 750	4 643
Recettes	2 057	3 313	4 990	3 866
Déficit couvert par une participation de la collectivité	4 520	645	4 760	777
achats de fonciers	3 426	526	3 719	538
produits de cession	1 176	1 228	3 782	2 417
subventions	1 070	979	1 070	1 268

Avant déclaration de projet



Délimitation du site dit les Pièces Fourmies correspondant à la tranche n°3 de la zone d'activités de la Ronde.

Plantation à réaliser

Bande de 5m dans laquelle les constructions, les aires de stationnement, les voiries et les stockages à l'air libre sont interdits

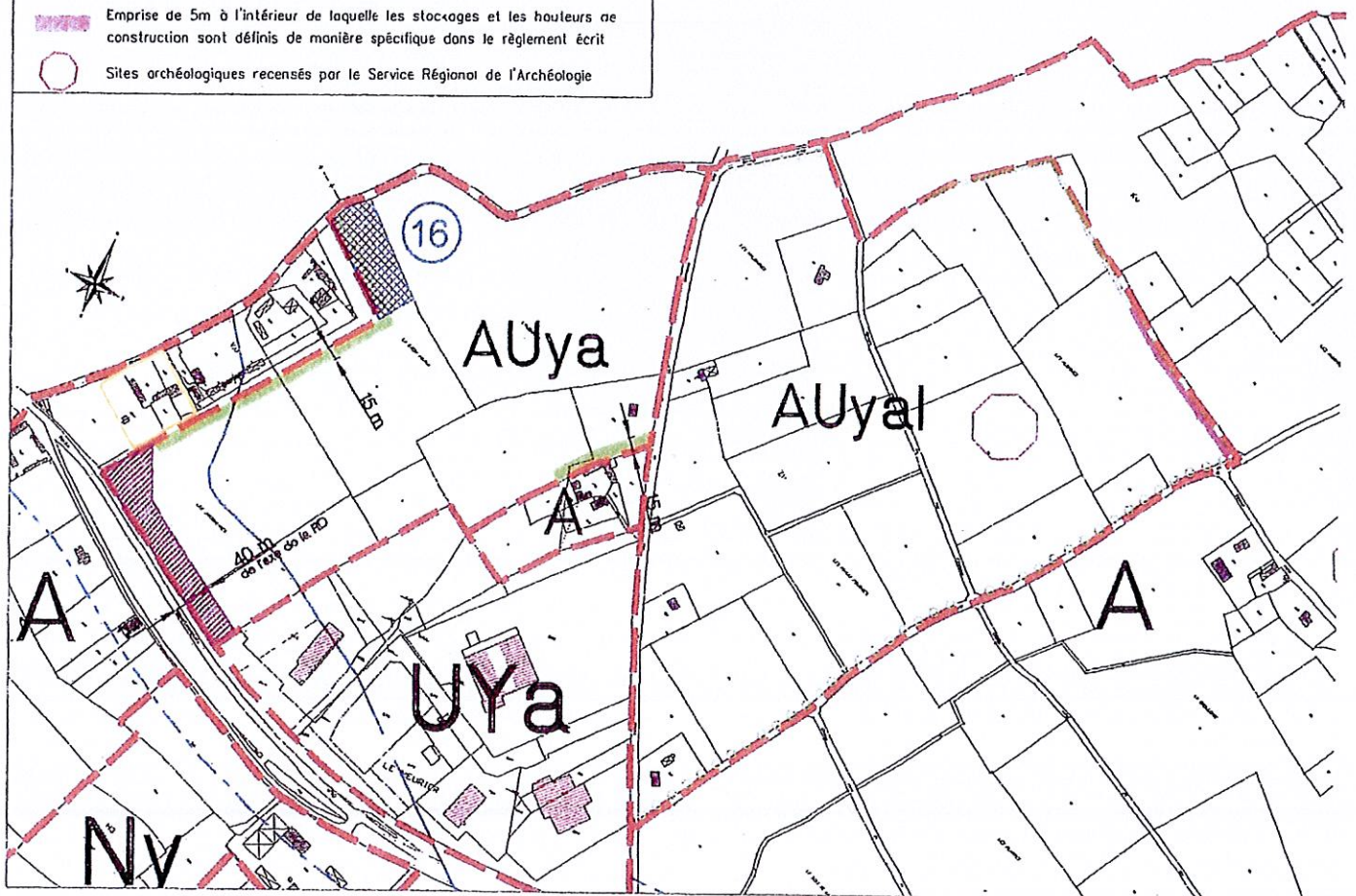


Emprise de 5m à l'intérieur de laquelle les stockages et les hauteurs de construction sont définies de manière spécifique dans le règlement écrit



Sites archéologiques recensés par le Service Régional de l'Archéologie

Après déclaration de projet



développement durable (PADD) et des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

- ces insuffisances, partagées par le CE, résulte
 - d'imprécisions rédactionnelles (largeur de bandes paysagères de protection, préservation intégrale de la zone humide principale par exemple)
 - de contraintes insuffisantes imposées aux futurs acquéreurs en matières de normes et harmonisations architecturales du bâti à construire et des clôtures à installer
 - et de basculement sur le règlement de la future ZAC de contraintes plus contraignantes, alors que le règlement de ZAC n'est pas un document d'urbanisme et n'a donc pas la même force d'opposabilité

L'avis favorable du département de Maine-et-Loire est lui, conditionné à la prise en compte financière par le projet d'un accès routier nouveau sur la RD 10 d'une part, ainsi qu'à la prise en compte d'un accès numérique au très haut débit.

8.4.3 – Autres éléments non traités par le dossier

- la concertation préalable à présentation du projet avait donné lieu à deux observations relatives à la non alimentation en gaz naturel de la zone, et aux insuffisances d'accès à l'Actiparc de la Ronde en transport en commun (2 lignes seulement, sans arrêt sur la zone et dont l'arrêt le plus proche est à 800 m). Dans sa délibération approuvant le 23/03/2017 cette procédure de consultation préalable, la CASVL a rejeté la 1^{ère} observation pour cause de coût financier, et a renvoyé l'éventualité de l'évolution des transports en commun à de futures commercialisations
- par ailleurs, le dossier fait état d'un réseau de lutte contre l'incendie dont la capacité est insuffisante pour sécuriser l'ensemble de la zone, mais le dossier ne précise pas si les investissements de renforcement nécessaires sont prévues et intégrés aux coûts prévisionnels figurant au tableau de la page 5 ter des présentes conclusions.

8.5 – conclusion du commissaire enquêteur.

L'absence de réponse de la CASVL aux différents et nombreux avis émis sous conditions de réserves, ainsi que la non prise en considération de l'ensemble du territoire communautaire élargi depuis le 01/01/2017 dans son expression de l'intérêt général sous-tendant le projet, conduisent le commissaire enquêteur à ne pouvoir être favorable à ce dernier dans l'état du dossier soumis à l'enquête.

Angers, le 19 juin 2017



André RIFAULT