



PREFET DE LA REGION PAYS DE LA LOIRE

Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire

Nantes, le 27 SEP. 2016

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE  
sur le dossier de création de la ZAC 3 "La Ronde"  
sur le territoire de la commune d'ALLONNES (49)**

En application de la directive 85/337/CEE concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement et du décret n° 2009-496 du 30 avril 2009 relatif à l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement, la demande de création d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) dite 3 "La Ronde" sur la commune d'Allonnes est soumise à l'avis de l'autorité environnementale, conformément aux articles L.122-1 et R.122-1 du code de l'environnement.

Cet avis porte sur la qualité du dossier, en particulier l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet. Il vise en particulier à éclairer le public sur la manière dont le pétitionnaire a pris en compte les enjeux environnementaux.

### **1 - Présentation du projet**

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.

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.

## **2 - Les principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale**

Au regard de la nature et de la localisation du projet, les enjeux environnementaux identifiés concernent essentiellement la consommation d'espaces agricoles, la prise en compte des éléments naturels remarquables tels que le boisement, les haies et les mares du secteur, et l'insertion de la ZAC dans son environnement naturel.

## **3 - Qualité du dossier**

### **3.1 – État initial**

Un état initial doit présenter une analyse de l'état de référence et de ses évolutions, dans le but dégager les principaux enjeux à prendre en compte dans l'analyse des impacts du projet sur l'environnement.

#### **Milieu naturel, faune-flore**

L'analyse de la trame verte et bleue a été conduite de manière satisfaisante. Elle s'appuie sur les documents du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) des Pays-de-la-Loire adopté le 30 octobre 2015 et du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Saumurois en cours d'élaboration. La ZAC est localisée en dehors des réservoirs de biodiversité et des corridors principaux. Le recensement des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) situées à proximité de la ZA est complet. La limite nord de la ZAC, qui jouxte le bois de la Casse, se situe à 900 m de la ZNIEFF de type 2 du "massif forestier de la Breille-les-Pins, de pont Menard, bois de la graine de sapin, zones de transition et lac de Rillé", qui regroupe des ensembles naturels homogènes dont la richesse écologique est remarquable. On trouve également une ZNIEFF de type 1, d'un périmètre plus restreint, qui concerne des gîtes de chiroptères dans les combles du manoir de la Bihardière, notamment la plus grande colonie de Grand Murin connue de l'Anjou, distante de 500 m du sud du périmètre de la ZAC.

La caractérisation des habitats naturels s'appuie sur la nomenclature CORINE Biotopes et met en lumière l'influence de l'homme dans l'occupation des sols, au travers des cultures, peupleraies ou des jachères. L'état initial propose une cartographie de ces milieux à la page 76, dont certains présentent des caractéristiques de milieux humides. L'inventaire floristique de l'état initial permet de mettre en évidence un intérêt plutôt faible puisque aucune espèce végétale protégée n'a été recensée et que seules deux espèces patrimoniales ont été observées sur des secteurs très localisés : le perce-neige et l'euphorbe petit-cyprès.

S'agissant des investigations faunistiques, l'état initial se révèle complet pour tous les types de taxons et pertinent quant aux périodes de prospections retenues. On note une diversité intéressante puisque 48 espèces d'avifaune ont été observées, 11 espèces de mammifères dont 3 espèces de chiroptères, 2 espèces de lézards et 2 espèces de grenouille. L'étude d'impact conclut que les enjeux principaux se situent au niveau des mares et de la lisière du bois de la Casse. Le maintien d'une lisière de bonne qualité apparaît indispensable en termes de préservation des potentialités d'habitats, que ce soit pour les reptiles, amphibiens et chiroptères, qui sont tous considérées espèces protégées, ainsi que pour l'avifaune et l'entomofaune.

L'identification des zones humides s'appuie sur l'atlas régional de pré-localisation réalisé par la DREAL, qui fait état d'une présence probable de zones humides au niveau de la peupleraie et d'un plan d'eau et du fossé associé à proximité du bois de la Casse. Une campagne de 28 sondages pédologiques réalisée conformément à l'arrêté du 24 juin 2008, a permis de préciser le contour de la zone humide associée à la mare. La carte de synthèse des zones humides de la page 116 de l'étude d'impact permet de localiser les 4010 m<sup>2</sup> de zones humides identifiées sur le périmètre de la ZAC.

### Paysage et patrimoine

La description du contexte paysager est satisfaisante même si les photographies d'illustrations sont de mauvaises qualités. Le paysage est assez ouvert et marqué par des cultures de plein champs, céréalières et maraîchères, auxquelles se mêlent de l'habitat diffus et quelques espaces en friche.

Le site du projet est localisé dans le parc régional Loire Anjou Touraine dans un "secteur de vigilance pour mise en œuvre prioritaire de démarches de qualité". Cette qualification concerne les territoires les plus soumis à la pression foncière sans pour autant être considérés comme des paysages emblématiques. Le périmètre de la ZAC est également située à 2 km de la zone tampon du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO. Au sein de cette zone, une attention particulière doit être portée aux constructions et aménagements qui risqueraient d'altérer l'intégrité du site UNESCO, notamment du fait de covisibilités paysagères.

Il n'existe qu'un seul édifice protégé au titre des monuments historiques à proximité du secteur, le manoir du Bellay situé de 2km de la ZAC. L'étude d'impact conclut à juste titre à l'absence d'effets sur le patrimoine protégé. En revanche, un site archéologique de vestiges Gallo-Romains est recensé dans le périmètre de la ZAC selon l'Atlas des patrimoines de la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) des Pays-de-la-Loire. L'étude d'impact indique qu'à ce jour, aucune prospection n'a été menée sur le site et qu'un diagnostic archéologique préalable est susceptible d'être prescrit.

### Environnement humain

Cette zone est intégrée dans le réseau d'Anjou Actiparc, participant à une structuration de l'offre en matière de zones d'activités au niveau départemental. S'il est nécessaire de connaître le contexte socio-économique communal, l'analyse du besoin auquel le projet répond doit être menée à l'échelle du bassin de vie, puisque c'est le territoire pertinent au regard du rayonnement souhaité pour la zone d'activités.

L'état initial indique qu'il existe quatre maisons à usage d'habitation au sein du périmètre de ZAC, ce qui constitue un enjeu fort du point de vue de la prise en compte des nuisances. L'étude d'impact s'appuie sur une campagne de mesures de 2015 pour dresser un état initial acoustique du secteur. Il ressort de l'état initial que les principales sources de bruit sur le secteur sont d'origine routière et liées à la circulation sur la rue de l'Aunay.

## **3.2 – Compatibilité du projet avec les documents cadres**

La commune d'Allonnes est située sur le territoire du SCoT du Grand Saumurois, qui comprend 64 communes. Ce schéma est en cours d'élaboration et a été arrêté le 28 juin 2016. D'ici son approbation envisagée pour fin 2016, toute ouverture à l'urbanisation de zones naturelles ou

agricoles est soumise à dérogation. Celle-ci est éventuellement accordée 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, l'analyse de la compatibilité au projet de SCoT est insuffisamment développée dans l'étude d'impact.

Le projet d'extension de la ZA de la Ronde 3 n'est pas compatible avec le PLU en vigueur qui classe les terrains concernés en zone agricole. Une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU d'Allonnes visant à ouvrir à l'urbanisation des terres classées en zone A du PLU pour leur classement en 1AUy sera mise en œuvre. Elle fera l'objet d'un avis de l'autorité environnementale au titre de l'évaluation environnementale des plans et programmes.

Les dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau (SDAGE) Loire-Bretagne par lesquelles le projet est concerné sont recensées. L'étude d'impact fait le lien entre ces dispositions et les choix opérés par le projet pour les prendre en compte, sans que ne soit précisé quelle version du SDAGE a été examinée. Le SDAGE 2016-2021 est en vigueur depuis décembre 2015 et il convient de prendre en compte cette version du schéma.

L'étude d'impact évoque de façon succincte les enjeux majeurs définis par le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) Authion en cours d'élaboration et conclut à ce stade que le projet de ZAC ne va pas à leur rencontre.

### **3.3 – Justification du projet**

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 le porteur de projet par la nécessité de disposer d'un foncier de 10 ha en un seul tenant et par les difficultés à 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 enjeux environnementaux, notamment en ce qui concerne la consommation d'espaces agricoles.

L'étude d'impact évoque les zones d'activités du Saumurois et la nécessité d'offrir un terrain d'une dizaine d'hectares d'un seul tenant, offre qui n'est pas disponible à l'échelle de l'agglomération Saumuroise. En revanche, il semble qu'il y ait des possibilités sur l'Anjou Actiparc de Longué-Jumelles, située à une quinzaine de kilomètres, aux abords d'un autre échangeur autoroutier. On peut regretter qu'une étude fine des potentialités sur cette zone n'ait pas été réalisée au sein de l'étude d'impact, d'autant plus que ces deux zones d'activités relèveront au 1<sup>er</sup> janvier prochain de la même intercommunalité.

L'étude d'impact met l'accent sur les rôles différents des deux zones d'activités, la ZAC de la Ronde concentrant des activités liées au maraîchage et à l'horticulture, celle de Longué-Jumelles semblant davantage dédiée aux activités de production. L'étude d'impact met donc en avant la différenciation du rôle des deux ZA pour justifier ce besoin supplémentaire en réserves foncières. Sur ce point, le SCoT du grand Saumurois en cours d'élaboration se contente d'envisager une complémentarité des zones, sans pour autant viser une spécialisation dans des activités particulières.

La justification d'un tel projet repose en grande partie sur les perspectives d'emplois, de l'ordre de 350 d'après les estimations indiquées par l'étude d'impact à la page 207. Il conviendra cependant de veiller à la nature des projets qui s'implanteront sur ces grandes parcelles. En effet, le site est particulièrement attractif par sa géographie pour les entreprises de logistique. Or si de telles

entreprises devaient occuper le potentiel foncier de 10 ha offert par cette ZAC, les objectifs affichés en termes d'emplois seraient indéniablement surestimés.

### **3.4 – Analyse des effets et mesures**

Les éléments qualitatifs de ces parties de l'étude d'impact seront traités dans la partie 4 ci-après, en même temps que l'analyse de fond sur la prise en compte de l'environnement.

## **4 – Prise en compte de l'environnement par le projet**

### **Milieux naturels**

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC, il est prévu le défrichement des 3 parcelles qui correspondent essentiellement à une peupleraie, pour une surface totale d'environ 2 hectares. Ces milieux forestiers ne sont pas de même nature que le bois de la Casse et l'impact sur ce dernier est par ailleurs limité. Le linéaire de haies bocagère affecté par le projet, de l'ordre de 170 m, est relativement faible. Sa destruction sera mise en œuvre à des périodes favorables pour la faune et sera compensée par des plantations de haies bocagères arbustives et arborées à l'interface avec les parcelles agricoles, sans que l'étude d'impact ne précise à ce stade le linéaire replanté.

Il est prévu de conserver la zone humide en bordure du bois dans un corridor végétal de 25 m de largeur relié à la lisière du bois de la Casse. Cette zone humide représente 85 % de la surface des zones humides identifiées sur le périmètre de la ZAC. Les autres zones humides sont localisées au niveau de fossés qui traversent le site et traduisent une difficulté d'évacuation de l'eau du fait des faibles pentes. L'aménagement de noues à ciel ouvert sur un linéaire supérieur aux fossés détruits devraient permettre la reconstitution d'habitats favorables pour les amphibiens.

La gestion des eaux pluviales est intégrée dans le projet, dès ce stade de création de la ZAC. Le système de collecte envisagé est un réseau de fossés enherbés qui acheminent les eaux vers deux bassins de régulation.

S'agissant du milieu naturel, les mesures de principe affichées par le maître d'ouvrage sont de nature à prendre en compte les enjeux naturels. Leur traduction opérationnelle devra être précisée lors des phases ultérieures.

### **Paysage**

L'étude d'impact indique que l'incidence paysagère dépendra largement des entreprises qui s'y installeront et de la qualité architecturale des constructions, éléments encore non connus lors de la rédaction du dossier. L'étude d'impact de la ZAC renvoie cette question à la collectivité au travers la mise en compatibilité de son plan local d'urbanisme (PLU) ainsi qu'à la phase opérationnelle par le biais d'un cahier de prescriptions, non défini à ce stade. Si les effets paysagers de cette opération marquante pour le territoire du fait de sa localisation et de la volumétrie attendue des futurs équipements restent difficilement appréhendables, l'étude d'impact aurait dû définir des premiers critères d'encadrement des aménagements à venir, en lien avec les enjeux identifiés et spécificités du site. Des précisions devront impérativement être apportées lors des phases ultérieures du projet et notamment au stade de réalisation de la ZAC.

## Environnement Humain

L'étude d'impact acte, dès le stade de la création de la ZAC, la suppression de trois des quatre habitations présentes sur son périmètre. L'étude d'impact indique que le devenir de la quatrième habitation n'est pas tranché : entre le maintien de l'usage résidentiel, une évolution vers un usage d'activité économique ou de service, ou encore la démolition. L'étude d'impact se révèle trop imprécise sur ce point puisque les impacts du changement d'affectation ne sont pas étudiés. Dès lors, ce volet sur les nuisances est lacunaire. Dès le stade de la création, l'étude d'impact se doit dans une démarche itérative d'évaluer l'acceptabilité des effets, notamment en termes de nuisances dans le cas d'une proximité entre habitat et activités.

## Déplacements et sobriété énergétique

Le recours à la procédure de ZAC donne l'opportunité aux collectivités de prévoir, à une échelle adaptée, un ensemble de dispositions de nature à minimiser l'impact énergétique lié à un futur quartier. La question de la dépense énergétique inhérente à un projet de cette ampleur constitue un point important en termes de prise en compte de l'environnement et de coût pour la collectivité. En l'état, l'étude de faisabilité du potentiel en énergie renouvelables apporte des pistes de réflexion qu'il conviendra d'approfondir aux phases ultérieures de la procédure.

L'aménageur étant l'opérateur pour le compte de la collectivité, le volet déplacement apparaît insuffisamment traité. Les déplacements doux ne font l'objet d'aucun développement en dehors de la zone. À titre d'exemple, la question des continuités possibles entre la ZA et le bourg d'Allonnes n'est pas abordée par l'étude d'impact. 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. De même, la thématique du stationnement au sein de la ZAC a vocation à être traitée dans les phases ultérieures de la procédure. À titre d'exemple, favoriser la mutualisation des stationnements permettrait de limiter l'imperméabilisation des sols.

## **5 – Conclusion :**

Les principaux enjeux environnementaux relatifs à ce projet concernent la consommation d'espaces agricoles, la prise en compte des éléments naturels présentant un intérêt écologique ou paysager - tels que le boisement, les haies et les mares du secteur - et l'insertion de la ZAC dans son environnement.

Les thématiques sont traitées de manière hétérogène. La prise en compte de la faune et de la flore, ainsi que des risques naturels est satisfaisante, car elle aboutit à l'évitement des impacts les plus importants. A contrario, les volets consacrés aux nuisances sonores et aux déplacements manquent de précisions pour apprécier pleinement les effets de l'urbanisation du site sur l'environnement ou la santé humaine.

Toutefois, la principale question posée par ce projet est celle de la consommation d'espaces agricoles qu'elle 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. L'argumentaire produit est lacunaire quant à la justification des choix opérés au regard des enjeux environnementaux, mais surtout des éventuelles alternatives de localisation, notamment au sein de secteurs déjà équipés dans un périmètre proche. Par ailleurs, ce projet remet en question les orientations portées par le plan local d'urbanisme de la commune qui devra évoluer pour permettre cette extension.

Pour le Préfet de la Région Pays de la Loire,  
et par délégation,  
La Directrice Régionale de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement

Le directeur adjoint,

  
Philippe VROULAUD