

PREFET DU MAINE-ET-LOIRE

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

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE
AU TITRE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE
DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL
D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE CHOLET
ET DE SA COMMUNE ASSOCIEE DU PUY-SAINT-BONNET (MAINE-ET-LOIRE)**

L'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004, portant transposition de la directive 2001/42/CE du parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, a introduit la notion d'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Le décret n°2005-608 du 27 mai 2005 a complété le code de l'urbanisme par les articles R. 121-14 et suivants, eux-mêmes révisés par le décret n° 2012-995 du 23 août 2012.

Ainsi, les articles R. 121-15 et R. 121-16 du code de l'urbanisme prévoient :

- l'obligation d'une évaluation environnementale des déclarations de projets qui réduisent une zone agricole ou qui portent atteinte au PADD d'un plan local d'urbanisme et emportent mise en compatibilité d'un PLU d'une commune dont le territoire comprend tout ou partie d'un site Natura 2000 ;
- une consultation spécifique du préfet sur l'évaluation environnementale contenue dans le dossier et sur la prise en compte de l'environnement par la procédure de déclaration de projet.

Le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cholet, et de sa commune associée du Puy-Saint-Bonnet, a fait l'objet d'une saisine de l'autorité environnementale, donnant lieu au présent avis.

A) Le contexte

La présente procédure de déclaration de projet portant mise en compatibilité du PLU de la commune de Cholet, et de sa commune associée du Puy Saint Bonnet, vise à rendre compatible ledit document d'urbanisme avec le projet d'implantation d'une activité économique majeure portant création de 300 emplois. L'implantation de cette activité nécessite une augmentation de 10 % du périmètre de la ZAC actuelle du Cormier V. En effet, le site d'implantation se trouve à cheval sur le périmètre de la ZAC du Cormier V en cours d'aménagement sur la commune de Cholet et une zone actuellement exploitée pour l'agriculture (secteur des Sorinières). Dans la mesure où il n'existait pas de parcelle répondant aux besoins du projet, y compris dans le périmètre initial de la ZAC, le projet se situe autant que possible sur la ZAC du Cormier V (11,8 ha) et dans une moindre mesure sur une zone actuellement exploitée par l'agriculture (6,2 ha). En outre, cette implantation sera rendue possible par le dévoiement de la RD202 vers le Nord, prévu dans le cadre du programme des équipements publics du Cormier V. Le projet consistera en l'implantation d'un bâtiment de 54 000 m² environ d'entrepôt et de 1200 m² de bureaux et locaux sociaux sur deux ou trois niveaux.

Le projet à l'origine de la présente procédure de déclaration de projet est donc bien l'extension de la ZAC, rendue nécessaire par l'implantation du projet d'activité logistique. Cela interroge quant au périmètre d'étude retenu dans le dossier de déclaration de projet, lequel est circonscrit au seul secteur des Sorinières, lieu d'implantation de la nouvelle activité logistique.

Le périmètre du secteur d'étude des Sorinières est essentiellement concerné par un zonage A dédié à l'agriculture et, dans une moindre mesure, par un zonage UY (zone urbaine dédiée aux activités). La présente procédure de déclaration de projet portant mise en compatibilité du PLU a pour objet de faire passer ce secteur en zone 1AUy, c'est-à-dire en zone à vocation d'activités.

B) Analyse du caractère complet et de la qualité des informations contenues dans le rapport de présentation

Sur le plan formel, le dossier intègre les exigences du décret en présentant l'ensemble des éléments prévus à l'article R. 123-2-1 du code de l'urbanisme, bien que traités de manière très succincte, voire partiellement, pour certains.

1. L'articulation du PLU avec les autres plans et programmes

Au-delà des documents d'urbanisme en vigueur, seuls le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne et le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) Sèvre nantaise sont mentionnés, sans pour autant donner lieu à une analyse de compatibilité. En effet, s'il est rapidement fait état des grands enjeux et orientations de ces deux schémas, aucune démonstration n'est faite quant au rapport de compatibilité. Le chapitre se conclut par la phrase selon laquelle "*la présente procédure doit être compatible avec le SDAGE et le SAGE*". Or, ce chapitre était précisément le lieu attendu de cette démonstration. En outre, la procédure de révision du SAGE Sèvre Nantaise en question (2005) est en cours de finalisation. Il aurait été pertinent d'en faire état et de se référer aux éléments actualisés.

2. État initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement aborde l'ensemble des thématiques attendues, mais de manière assez généraliste. Il est clairement mentionné que les relevés de terrain en date du 21 novembre 2013 n'ont pas été réalisés à la période la plus favorable aux inventaires de la faune. Surtout, le périmètre retenu se présente comme restrictif compte tenu de l'objet même du projet à l'origine de la procédure d'évolution du PLU, à savoir la modification du périmètre de la ZAC du Cormier V, et non la seule implantation de l'activité d'intérêt majeur sur le seul secteur des Sorinières.

Les enjeux du périmètre d'étude du secteur des Sorinières tels qu'identifiés dans l'évaluation environnementale sont principalement liés à la qualité de certaines haies (diversité des strates et présence de nombreux arbres têtards), à la cohérence du maillage bocager, et à la présence d'une prairie humide permanente. Toutefois, les enjeux sont davantage présentés comme pressentis que comme quantifiés ou réellement appréciés.

3. La justification des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Cette thématique ne fait pas l'objet d'un chapitre consacré. Les variantes envisageables pour ce type de procédure d'urbanisme portent essentiellement sur la localisation et les limites de la future zone à urbaniser. L'argumentaire développé renvoie à l'absence d'alternative quant au choix du site compte tenu du besoin :

- d'un terrain d'assiette d'au moins 14 hectares et d'un foncier détenu par la collectivité ;
- de positionnement à proximité immédiate du sud ouest de Cholet, avec un accès aisé

aux grands axes de circulation ;

- d'un positionnement au cœur d'un pôle économique d'envergure dédié pour partie à l'activité logistique.

4. L'analyse des incidences prévisibles sur l'environnement des orientations du PLU

Il est proposé un tableau qui décline les différentes thématiques environnementales et qui hiérarchise les enjeux en présence. Il en découle que trois thématiques sont davantage développées que les autres : sols/sous-sols, milieux naturels et biodiversité, cycle de l'eau.

5. Les indicateurs de suivi

Les indicateurs de suivi proposés ont trait à la préservation des zones humides et des haies, ainsi qu'à la gestion des eaux pluviales. Pour autant, les objectifs affichés ne sont pas quantifiés et la définition des mesures de suivi est renvoyée au dossier loi sur l'eau. Il n'est donc pas possible à ce stade d'en apprécier la pertinence. Par ailleurs, ces indicateurs n'auront de sens que s'ils sont définis à l'échelle de la ZAC du Cormier étendue, notamment en matière de suivi de la préservation des zones humides et d'efficacité des mesures préconisées.

6. Le résumé non technique et le descriptif de la méthode employée

Ces deux chapitres n'appellent pas d'observation particulière, si ce n'est que la partie dédiée à la méthodologie aurait mérité de préciser pourquoi les inventaires se sont limités à une seule journée. Le périmètre d'étude retenu aurait dû également être justifié.

C) Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

Dans le cadre de la présente déclaration de projet, il s'agit de faire évoluer la partie située au nord de la RD202 (secteur des Sorinières) en zone 1AUy. Ainsi, 6,2 hectares en zone A passeraient en zone 1AUy.

La nouvelle zone 1AUy se voit appliquer un règlement écrit identique à celui envisagé pour la ZAC du Cormier V. Il est en outre retenu le principe de création d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique au site d'implantation envisagé.

La maîtrise de la consommation de l'espace et la prise en compte de l'activité agricole, via le passage de 6,2 hectares de zone agricole en zone à vocation d'activités, est analysée et conclut de manière argumentée à un impact limité. Pour autant, cette analyse est réductrice dans la mesure où elle est circonscrite au territoire des 6,2 hectares d'extension de la ZAC, alors même qu'une vision d'ensemble sur le périmètre de la ZAC est nécessaire.

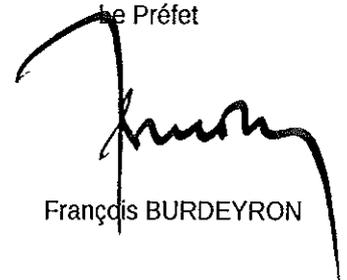
Cette remarque prévaut également pour ce qui est de l'analyse des impacts proposée en matière de destruction des zones humides. En effet, s'il est proposé de compenser les zones humides potentiellement détruites, ces dernières ne sont pas définies précisément. Or, il s'agit d'un enjeu majeur puisque le projet de ZAC du Cormier V avait déjà eu pour conséquence la destruction de 17 hectares de zones humides. Il est primordial de garantir que les mesures compensatoires alors définies ne seront pas remises en cause par la mise en oeuvre du présent projet. Le renvoi ultérieur au dossier loi sur l'eau n'est pas satisfaisant. L'évaluation environnementale doit être en mesure de proposer une analyse quantitative et qualitative de l'impact, ainsi que de retranscrire la façon dont la démarche "éviter, réduire, compenser" a prévalu, ainsi que les modalités de mise en oeuvre des mesures envisagées. Il en est de même pour l'impact sur les milieux naturels.

Conclusion

Le présent dossier pose la question du périmètre d'étude retenu dans l'évaluation environnementale, à savoir le seul secteur des Sorinières (6,2 hectares), alors que l'analyse, pour être pertinente, nécessitait de considérer le périmètre étendu de la ZAC du Cormier V pris dans sa globalité. En effet, le projet de ZAC initial de 66,67 ha, en détruisant 17 ha de zones humides - dont 4,5 ha qualifiés de moyen à fort intérêt -, a nécessité la définition de mesures compensatoires. Or, le présent projet peut venir remettre en cause la mise en œuvre effective desdites mesures. Des garanties sont à apporter sur ce point. D'autant que, de surcroît, le sujet zones humides n'est pas traité à la hauteur des enjeux dans le cadre de l'évaluation environnementale produite à ce stade. Si une destruction de zones humides est décrite comme probable, il n'est pas proposé de quantification ni de qualification de l'impact. La phrase selon laquelle "*il conviendra de compenser les incidences engendrées en tenant compte de la qualité des zones humides concernées*" ne peut relever du stade abouti de l'évaluation environnementale. L'impact doit être évalué, tout comme les mesures proposées doivent être définies afin d'en apprécier la proportionnalité et l'efficacité, dans le respect de la logique graduelle "éviter, réduire, compenser". Le renvoi au dossier loi sur l'eau n'est pas satisfaisant. En outre, la seule journée réservée aux inventaires, qui plus est en période défavorable, hypothèque l'exhaustivité recherchée quant au recensement des enjeux en présence. De fait, l'étude d'impact relative au projet à l'origine de la présente procédure d'évolution du document d'urbanisme - à savoir le projet d'extension de la ZAC -, devra être précise sur ces points et intégrer à part entière dans le périmètre d'étude le projet corollaire de dévoiement de la RD202.

ANGERS, LE 29 AVR. 2014

Le Préfet



François BURDEYRON