



Fédération des associations de protection de l'environnement et du patrimoine en Maine-et-Loire

(précédemment dénommée **Sauvegarde de l'Anjou**)

Association loi 1901 agréée par arrêté préfectoral au titre de la protection de l'environnement

Monsieur Jacques Lécuyer
Commissaire enquêteur

Angers, le 3 mars 2026

Entrepôt logistique – SAS Concerto

Enquête publique préalable à l'autorisation environnementale

Contribution de France Nature Environnement Anjou (FNE Anjou)

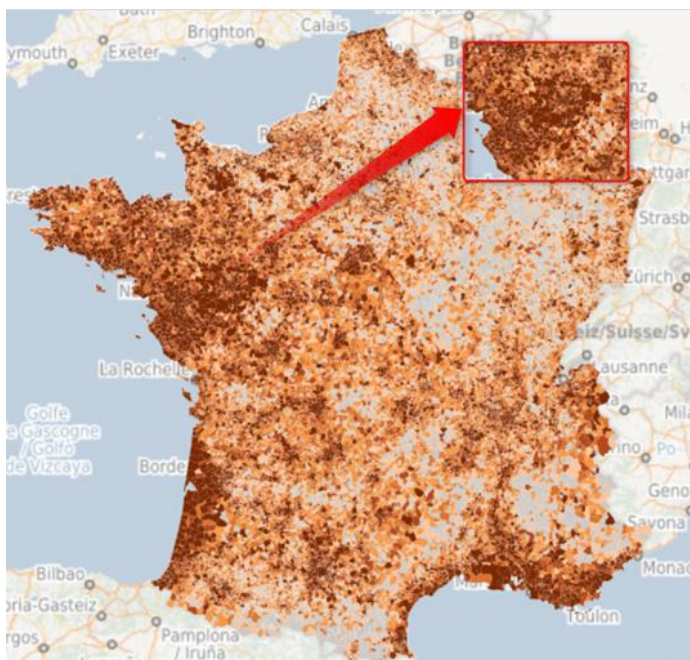
Monsieur le Commissaire enquêteur,

France Nature Environnement Anjou est la fédération départementale des associations de protection de l'environnement et du patrimoine. Elle est agréée au titre du Code de l'Environnement par le Préfet de Maine-et-Loire depuis 1978.

Le dossier d'enquête porte sur le projet de construction d'une plateforme logistique ZAC de la Ronde à Allonnes d'une superficie de 70 000 m². Son implantation relève de la compétence économique de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire (CASVL) qui a délégué l'aménagement de la zone à ALTER.

Rappels de contexte environnemental

L'artificialisation et la fragmentation des milieux constituent la première cause de disparition la biodiversité¹. En France, elle croît 3 fois plus vite que la population.



Comme le démontre cette carte, la situation est particulièrement prégnante en Pays de la Loire bien au-delà de la frange côtière.

Le saumurois n'a pas échappé à cette dérive notamment à travers l'étalement urbain et ses conséquences en matière de destruction des zones humides, fractionnement des corridors écologiques, pollution lumineuse...

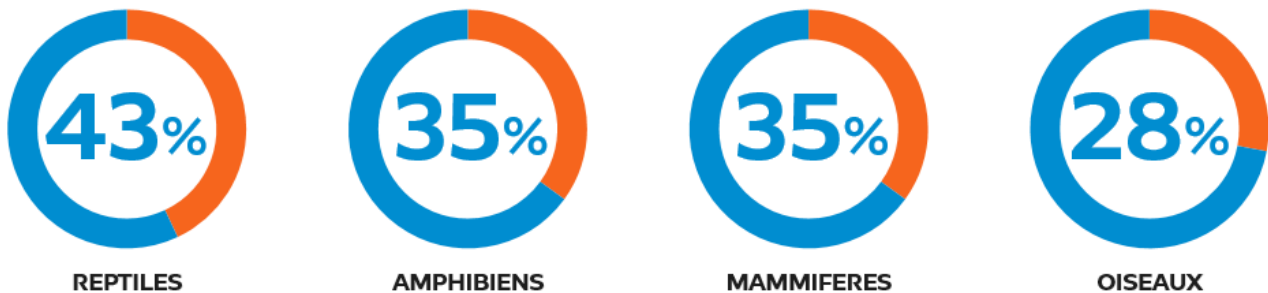
Source : Portail gouvernemental de l'artificialisation des sols²

¹ [Observatoire National de la Biodiversité-Bilan 2019](#)

² <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/cartographie-des-flux-consommation-des-espaces-cloned>

Cette dégradation de la biodiversité est documentée en Pays de la Loire. Les groupes d'espèces les plus étudiés affichent des niveaux de menace grandissants. Notons la situation des amphibiens, dont une espèce, le Crapaud calamite (classé quasi menacé), fait l'objet dans le cadre de ce projet d'une demande de dérogation au titre de la législation espèces protégées.

ESPECES EN DANGER EN PAYS DE LA LOIRE

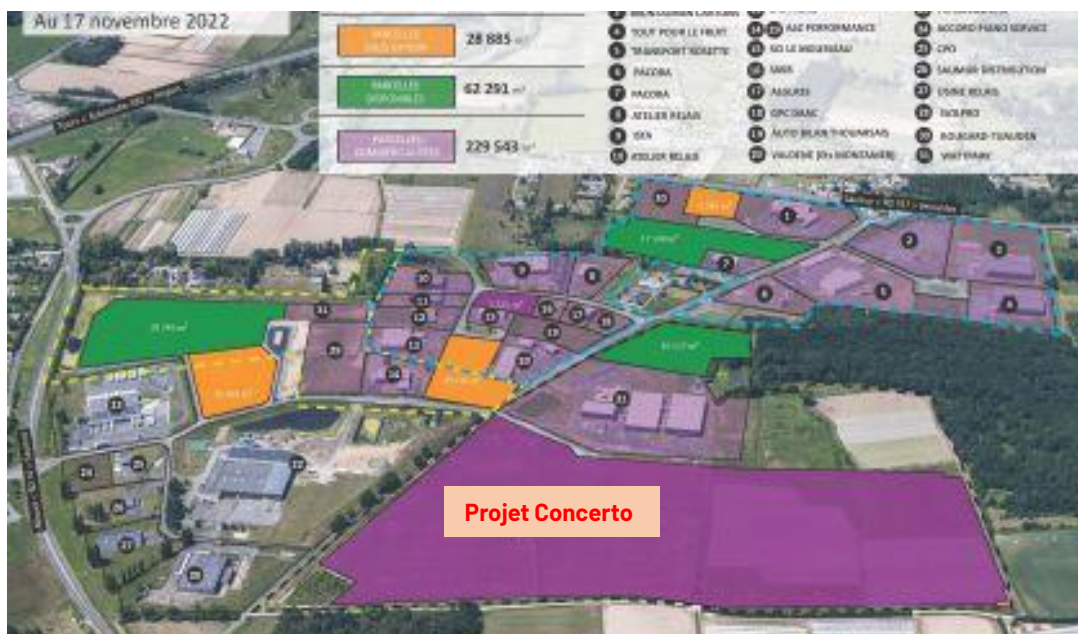


Source : DREAL Pays de la Loire - Listes rouges des espèces

Face à ce constat sans appel, le législateur a décidé, dans la loi Climat et Résilience d'août 2021, de stopper la consommation des espaces naturels et agricoles. C'est un bouleversement des habitudes qui débouche sur une inévitable rareté du foncier constructible et impose un important effort de rationalisation.

Fixé pour 2050, comme pour toutes les collectivités, l'objectif du « Zéro Artificialisation Nette (ZAN) » devra s'appliquer aux prochains documents d'urbanisme de la CASVL. Cependant, sans attendre, chaque projet d'envergure doit être questionné au regard de cette rareté. Chaque surface inutilement consommée aujourd'hui hypothèque l'avenir en particulier sur un territoire déjà en tension foncière à la recherche de nouveaux secteurs de développement économique qui se feront inévitablement au détriment des zones naturelles ou agricoles.

Dans ce contexte exigeant et connu de tous, pour la superficie qu'il mobilise et toutes les incertitudes d'utilisation qu'il porte, le projet d'entrepôt logistique proposé par l'entreprise Concerto est totalement à contre-courant des objectifs inscrits dans la loi.



Sur cette illustration tirée du site d'Alter, l'ampleur de la consommation foncière du projet est flagrante et contraste avec les petites implantations voisines de « l'économie réelle ».

Le déploiement massif et anarchique des entrepôts logistiques

Depuis une dizaine d'années, de très nombreuses entrepôts ont été construits et des régions dont celle voisine du Centre Val de Loire ont été largement et anarchiquement investies. En Pays de la Loire, Le pôle métropolitain d'Angers en a accueilli en nombre et la Sarthe ne comptait pas moins de 10 projets en 2024³.

Les dérives du développement de ces entrepôts XXL ont été analysées dans un récent rapport parlementaire⁴ qui préconise, entre autres, un moratoire concernant « *la construction d'entrepôts artificialisant plus de 40 000 mètres carrés qui n'est pas directement inféodé à un usage industriel prioritaire dans le cadre de la réindustrialisation* ».

Il s'agit la plupart du temps d'entrepôts construits « à blanc », c'est-à-dire sans utilisateur identifié lors de la phase d'obtention des autorisations administratives⁵.

C'est le cas du projet Concerto d'Allonnes qui aligne tous les défauts désormais connus et documentés :

✓ Un investissement purement spéculatif

Le portage par des spécialistes de l'immobilier (Kaufman & Broad dans le cas présent) confirme le caractère purement spéculatif de ces projets qui anticipent la rareté à venir du foncier économique et cherchent à occuper tous les espaces disponibles pour les louer ou revendre demain aux plus offrants.

Contrairement aux volontés politiques affichées au niveau national ou local, ces projets n'accompagnent pas, comme on pourrait l'attendre la relocalisation de l'économie. Ils font le pari contraire d'une mondialisation croissante des échanges, en particulier par l'intermédiaire de la vente en ligne. Ces entrepôts constituent d'ailleurs le support d'actifs financiers comme l'étaient avant eux les surfaces de bureaux. Il est facile de trouver en quelques clics des articles d'institutions financières vantant leur rentabilité.

Ainsi, dans leur réponse à notre demande d'information concernant l'hypothèse d'implantation de panneaux photovoltaïques en toiture, les dirigeants de Concerto écrivent : « *Pour ce projet, nous resterons, bien sûr, tributaire du choix final du propriétaire futur...* ».

Ni autorisé, ni construit, cet entrepôt est déjà à vendre. Ces investisseurs ne sont que de passage et n'ont que faire de l'impact de leur projet sur le tissu économique local. Ils prennent les surfaces partout où ils le peuvent, peu importe si elles viennent à manquer pour des besoins plus stratégiques pour les territoires et leurs entreprises déjà implantées.

✓ Un fonctionnement en millefeuille qui dilue la responsabilité

Lorsqu'il est utilisé, l'entrepôt est généralement loué par une enseigne du commerce qui elle-même sous-traite la gestion logistique à un prestataire. Cette superposition d'intervenants dilue la responsabilité sociétale des acteurs de la filière.

Preuve de cette absence d'enracinement, moins de trois ans après son implantation près d'Angers, l'entreprise Action a déjà revendu son bâtiment à un fonds de pension allemand⁶ et sous-traite ses activités à un prestataire, Kuehne + Nagel. Si demain, l'entreprise juge qu'un autre site est plus favorable économiquement, ils pourront aisément quitter celui d'Angers dont ils ne sont plus propriétaires et dans lequel ils n'emploient qu'une minorité de salariés.

Révéléateur de cette volatilité organisée, après seulement 5 ans d'utilisation d'un entrepôt construit à blanc à Saint Léger de Linières (49), Leroy Merlin a déjà quitté le territoire et laissé à son prestataire GXO le soin de gérer la casse sociale⁷...

³https://actu.fr/pays-de-la-loire/le-mans_72181/10-projets-dentrepots-geants-en-sarthe-les-opposants-se-mobilisent_60845366.html

⁴ « [Les incidences du déploiement des grands entrepôts logistiques](#) » – Comm. des affaires économiques 12/2023

⁵ « [Bâtiments vides, spéculation... Le business des entrepôts logistiques](#) » - Reporterre-France Inter février 2024

⁶ [Agence API – Ouest France 26/10/2023](#)

⁷ [Article OF du 25/06/2024](#) « La plateforme logistique Leroy Merlin ferme après cinq ans: des salariés dans le flou »

✓ **Des promesses d'emplois qui n'engagent que ceux qui les croient**

Sans aucune information sur l'utilisation du bâtiment, les promesses d'emplois sont elles aussi purement spéculatives. Le promoteur ne peut qu'avancer des statistiques, souvent surévaluées, liées aux surfaces de bâtiments.

Ce qui est fort probable, c'est qu'en attendant d'être automatisés, les emplois y seront précaires et soumis à de fortes contraintes physiques liées aux cadences imposées⁸. Sur ce point le rapport parlementaire est sans ambiguïtés. Extrait de son sommaire page 4 :

A. L'EMPLOI CRÉÉ EST PEU QUALIFIÉ, FAIBLEMENT RÉMUNÉRÉ ET FORTEMENT INTÉRIMAIRE

1. Les métiers spécifiques à la filière requièrent un faible niveau de qualification
2. Des salaires orientés vers le bas dans le monde des prestataires logistiques
3. Les emplois créés sont souvent moins nombreux qu'initialement annoncé
4. Une part d'intérim variable mais élevée

Dans le cas particulier du projet Concerto d'Allonnes, on peut ajouter qu'ils seront en concurrence frontale avec l'offre d'emploi agricole que les acteurs locaux peinent déjà à pourvoir.

S'il en était besoin, les récents mouvements sociaux sur le site Action de Verrières en Anjou⁹ témoignent de cette situation. Cette entreprise qui promettait plus de 500 emplois sur les 56 000 m² a bien artificialisé 14 hectares mais n'affiche aujourd'hui que 350 à 400 emplois dont près de la moitié sont intérimaires...

Lors de la fermeture du site Leroy Merlin, qui ambitionnait la création de 150 emplois, on apprenait que ce chiffre n'avait jamais été atteint et qu'ils n'étaient que de 62 lors du retrait de l'enseigne. Un récent mouvement de manifestation révèle qu'ils ne seraient plus que 39 sur le site début 2026¹⁰.

Après avoir accueilli de nombreux entrepôts logistiques, confrontés aux tristes réalités de cette activité et aux dizaines d'hectares accaparés, les élus d'Angers Loire Métropole ont renoncé à ce mirage économique. Il est bien tard et les surfaces gaspillées vont désormais cruellement manquer.

Il en est de même pour les élus de la Communauté de Communes Loire Layon Aubance qui dans un récent article déclaraient : « Il y a quinze ans, la logistique était considérée comme importante. Or dans ce secteur, le ratio d'emplois par hectare est faible (environ 20 par hectare). C'est pourquoi on ne prend plus de projet de plateforme logistique. On recherche des industries. »¹¹

✓ **Des promesses de production d'énergie renouvelable souvent abandonnées**

Dans le descriptif du projet, au titre la vérification de la conformité réglementaire de l'installation, Concerto fait maintes fois référence à la possibilité d'installation de panneaux photovoltaïques en toiture. C'est une obligation réglementaire à laquelle elle se soumet dans cet exercice formel mais sans prendre aucun engagement précis.

Et pour cause, dans une pure logique d'investissement, ne connaissant pas l'utilisation et pour n'exclure aucune opportunité de vente ou de location, les promoteurs d'entrepôts à blanc prévoient toujours la possibilité de stockage de produits dangereux. Ainsi, alors qu'ils affichent la possibilité d'équiper la toiture, la question est finalement régulièrement éludée en phase de construction en vertu de l'arrêté ministériel du 05/02/2020 qui exonère certaines installations classées justement au titre de ces produits dangereux...

Plusieurs exemples récents confirment cette supercherie dans l'agglomération d'Angers : PRD In-Vivo à Verrières en Anjou ou le projet abandonné par Alliance Real Estate sur le site de l'aéroport de Marcé. L'annexe 1 présente la dernière vue aérienne disponible sur Géoportail des principaux sites logistiques

⁸ « [Les incidences du déploiement des grands entrepôts logistiques](#) » – Comm.des aff.économiques 12/2023 p.113 et s

⁹ [Article OF du 05/02/2024](#) et [Article OF du 02/10/2025](#)

¹⁰ [Article CO du 02/02/2026](#)

¹¹ [Article OF du 05/03/2025](#)

déjà construits en Maine-et-Loire. Où l'on constate, que malgré leur faible ancienneté, sur les 8 entrepôts récemment construits, seul 1 est équipé.

Pour valider leurs intentions, nous avons questionné, par mail, les dirigeants de Concerto sur le sujet : « Conformément à l'arrêté préfectoral, nous nous permettons de solliciter des informations concernant l'implantation de panneaux photovoltaïques sur la toiture du bâtiment. Pouvez-vous nous confirmer ce qui est prévu dès la construction ou à court ou moyen terme ? ».

Réponse de Concerto : « Pour faire suite à votre courriel de vendredi, je reviens vers vous pour vous informer de ce qui est prévu quant à la mise en place de panneaux photovoltaïques sur la toiture du projet de plateforme logistique à Allonnes.

La loi Energie Climat demande de couvrir a minima 30 % de la toiture du bâtiment. Chez CONCERTO, nous essayons, en accord avec la charte AFILOG, de couvrir a minima 50 % de la toiture du bâtiment.

Pour ce projet, nous resterons, bien sûr, tributaire du choix final du propriétaire futur mais nous avons prévu que l'entrepôt soit équipable en panneaux photovoltaïques sur toutes les cellules qui pourront en accueillir. Nous disons « pourront en accueillir » car, selon la nature des produits stockés, il peut y avoir des contre-indications à la couverture de la toiture par des panneaux photovoltaïques. Nous respecterons bien sûr ces contraintes. »

Tout est dit. Le bâtiment est équipable, mais tout dépendra du propriétaire futur... Il n'y a donc au stade de l'autorisation environnementale et donc de l'enquête publique, aucun engagement ferme du constructeur.

La logique financière qui prédomine pour ce type de projet invite également à minimiser le montant investi pour améliorer la rentabilité.

Notons au passage l'apparent volontarisme qui pourrait aller jusqu'à 50 % de couverture ! Ce pourrait être un engagement vertueux à mettre au crédit du promoteur si ce n'était pas une courte anticipation de l'obligation légale prévue par l'article 171-4 du code de la construction et de l'habitat :

« Les obligations résultant du premier alinéa du I du présent article sont réalisées en toiture du bâtiment, sur une surface minimale au moins égale à une proportion de la toiture du bâtiment construit ou rénové de manière lourde, définie par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'énergie. Cette proportion est au moins de 30 % à compter du 1er juillet 2023, puis de 40 % à compter du 1er juillet 2026, puis de 50 % à compter du 1er juillet 2027. »

Cette absence d'engagement de couvrir 7 ha de bâtiments est d'autant plus inadmissible que, dans le même temps, la Ville de Saumur et la CASVL portent un projet de 12 ha de panneaux photovoltaïques au sol sur le site de l'aérodrome où les enjeux biodiversité sont bien connus et particulièrement forts.

✓ **Des engagements de respect des normes, mais à quel titre ?**

Comme évoqué dans le point précédent, dans le cadre de l'obtention de l'autorisation environnementale, Concerto s'engage au respect d'une longue liste de réglementations propres aux installations classées et aux activités potentiellement couvertes par les locaux.

Dans le document référencé « C - CONCERTO SAUMUR - Description du projet » sur plus de 150 pages (54 et s.), le promoteur prend une très très longue liste d'engagements. Tous légitimes, ils perdent tout sens quand ils concernent l'exploitation du site dont on sait que Concerto n'a pas vocation à l'assurer. Là encore, tout dépendra du « propriétaire futur » et de la chaîne de sous-traitance qui se mettra en place.

On trouve pêle-mêle l'engagement de ne pas utiliser de produit phytosanitaires, de former le personnel au tri et au recyclage, à respecter l'étiquetage des produits dangereux...

Il faut une sacrée dose de cynisme pour signer une telle litanie d'engagements tout en sachant pertinemment qu'on ne sera jamais en situation de les faire respecter.

Le projet Concerto coche toutes les cases des travers désormais bien connus des entrepôts construits à blanc. Il doit être pris pour ce qu'il est, non pas un projet économique, mais un investissement immobilier à l'exploitation incertaine, un simple support d'actifs financiers. Accapareur d'énormes ressources foncières (près de 16 ha) il est porteur d'un modèle économique délétère :

- **pour le commerce de proximité en favorisant le e-commerce**
- **pour les activités agricoles traditionnelles du territoire qui peinent déjà à trouver localement une main d'œuvre que la plateforme logistique ne manquera pas de convoiter**
- **pour les entreprises véritablement implantées sur le territoire qui, avec ce gaspillage, ne disposeront plus à court terme du foncier nécessaire à leur développement**
- **pour l'emploi avec un fonctionnement très volatil des activités logistiques que confirme le retour d'expérience des très récents sites de l'agglomération d'Angers**
- **pour l'environnement avec le pari du tout routier et plus de 300 camions par jours annoncés pour ce projet en contradiction complète avec les objectifs climat**
- **pour l'artificialisation massive qu'il impose sans engagement de production d'énergie renouvelable**

Une dérive environnementale et démocratique

Une démarche engagée pour répondre à un besoin du territoire

Pour comprendre la genèse de ce projet et la mise à disposition de ce terrain, il convient de remonter un peu le temps et de se plonger dans les différentes étapes administratives qui l'ont précédé.

Il est intéressant de relire les différents documents relatifs à la mise en compatibilité du PLU de la commune d'Allonnes nécessaire pour la création de la ZAC 3 de la Ronde dans laquelle s'inscrit le projet Concerto (années 2016 et 2017). La nécessité d'extension de la ZAC, alors que la seconde tranche n'était toujours pas commercialisée, était justifiée par la double nécessité :

- de dégager des ressources financières pour finaliser une desserte interne à la zone
- de répondre à la demande de 2 coopératives fruitières de regrouper leurs activités sur un même site d'une superficie minimale de 10 hectares

Lors de l'enquête, le commissaire enquêteur, s'appuyant notamment sur les avis de l'autorité environnementale (MRAe) et de la DDT, avait émis un avis défavorable (annexe 2), insistant notamment :

- sur l'absence de réponse aux recommandations de la MRAe sur l'optimisation des surfaces économiques disponibles à l'échelle de l'agglomération
- du manque de précisions dans la rédaction des différents documents d'urbanisme quant au traitement des volets paysagers et de la préservation de la zone humide principale

On soulignera dans ces différents avis, avant même le vote de la loi Climat et résilience portant le ZAN, la volonté d'une recherche de sobriété foncière. On notera également le souhait initial de répondre à une demande d'entreprises déjà implantées qui souhaitaient consolider leur activité sur le territoire. Un tout autre projet en somme qui peinerait aujourd'hui à trouver une solution de proximité si la plateforme était construite.

Des enjeux environnementaux initiaux effacés par l'aménageur

Une étude d'impact environnemental¹² avait été produite dans le cadre de cette démarche d'extension en 2016. Réalisée par Théma Environnement, cette étude a servi de base à la décision de la DREAL, en 2023, de dispenser le projet Concerto d'étude d'impact.

S'il peut sembler logique, pour un même périmètre, de s'appuyer sur une étude antérieure, il aurait été souhaitable de vérifier le respect, à la date de la demande soit 6 ans plus tard, des prescriptions de cette étude et des recommandations faites par la même DREAL dans son avis. Il semble que ça ne soit pas le cas, et on est surpris de voir l'évolution de l'état du site d'implantation entre 2016 et 2023, date de la demande d'examen au cas par cas (voir page suivante).

Des zones humides et des infrastructures écologiques considérées à enjeux ont été rayées de la carte. Pour s'en convaincre, il suffit de comparer quelques illustrations tirées du rapport de 2016 avec celles de la demande d'examen au cas par cas formulée par Concerto en 2023 (voir ci-après).

¹² Elle figure en annexe au document référencé D - CONCERTO SAUMUR - Dispense d'évaluation environnementale

SYNTHÈSE DES ZONES HUMIDES

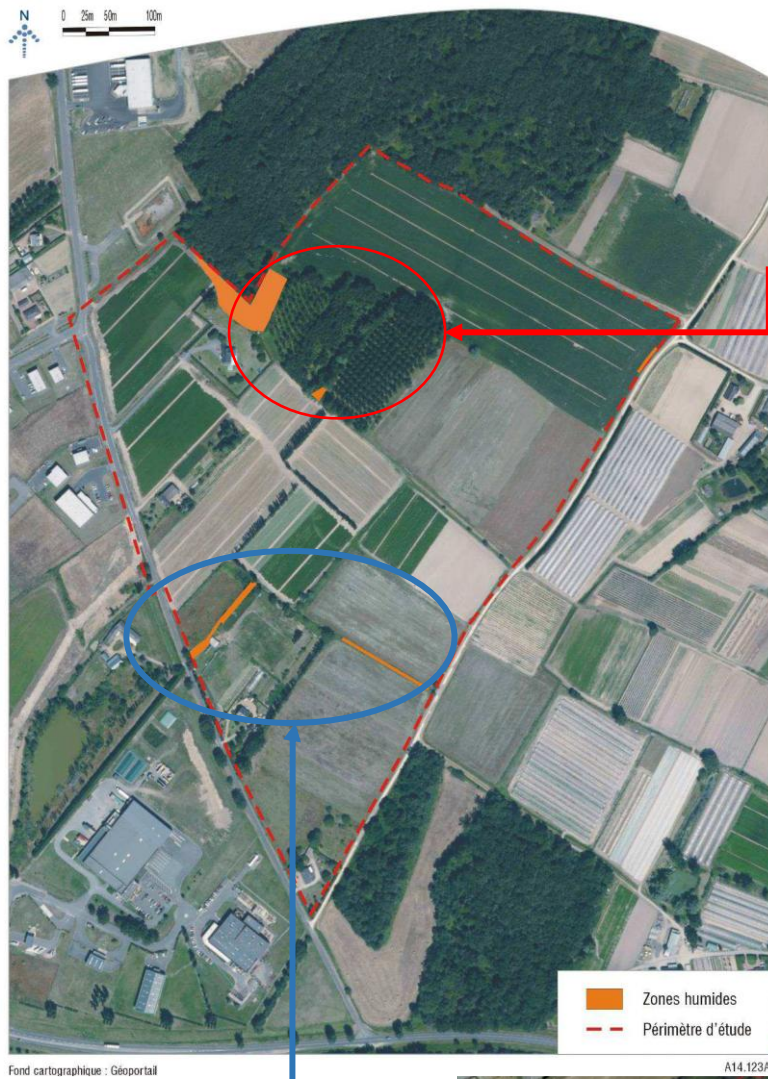


Illustration du rapport Théma de 2016 (ZAC)

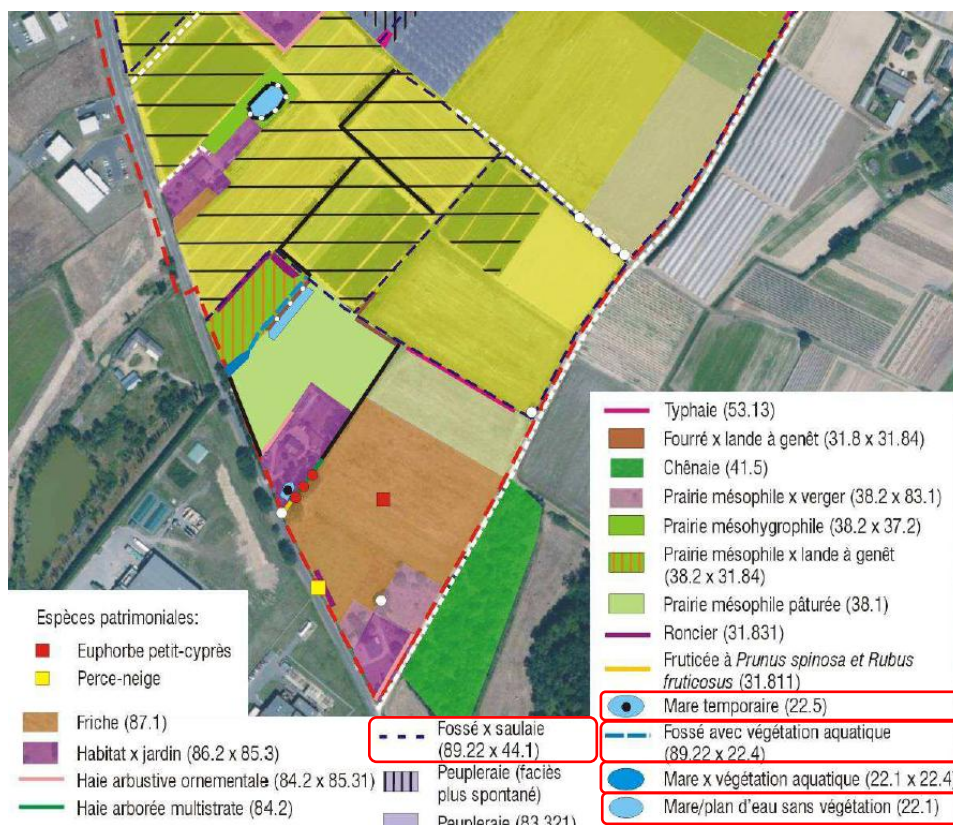
Disparition des espaces boisés



Disparition des zones humides

Illustration du rapport de demande d'examen au cas par cas de 2023 (Concerto)

La cartographie suivante tirée de l'étude de 2016 présente la pointe sud comprenant les habitats humides concernés. Tous ceux encadrés en rouge dans la légende ont été supprimés.



Dans cette même étude de 2016 qui, rappelons-le, constituait la base de l'autorisation d'aménagement de la zone, diverses mesures pour Eviter / Réduire / Compenser étaient prévues. Celles liées au cadre biologique et écologique (p 247 à 251) prévoyait pour le secteur :

- La préservation de la zone humide du bois de la Casse
- La création de linéaires de noues
- La plantation de plus de 1 km de haies
- La gestion différenciée des espaces verts

Questionné sur le sujet de la mise en œuvre de ces mesures, ALTER nous a transmis l'avis de l'autorité environnementale pour la ZAC 3. Dans le message reçu, il est écrit : « Les autres zones humides correspondent principalement à des fossés traversant le site. Leur suppression sera compensée par la création de noues à ciel ouvert sur le domaine public, sur un linéaire supérieur à celui des fossés impactés. Ces aménagements permettront non seulement d'assurer la gestion des eaux pluviales, mais également de reconstituer des habitats favorables, notamment pour les amphibiens, en diversifiant les milieux et en améliorant leur fonctionnalité écologique. »

Dans un second message, il nous est précisé que : 'Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC 3, une première tranche de travaux a été réalisée. Celle-ci a notamment permis la création de deux bassins de gestion des eaux pluviales connectés par une noue paysagère le long de la rue de l'Aunay, conformément au plan de récolement ci-joint.

La deuxième tranche de travaux s'inscrira dans la continuité des aménagements déjà réalisés. Elle comprendra également la réalisation des aménagements situés aux abords du boisement, tels que prévus et présentés dans l'étude d'impact. »

Autrement dit, si les fossés et mares ont été détruits, les mesures compensatoires liées à leur destruction ne sont que partiellement engagées. Ce n'est pas du tout l'esprit de la loi concernant la séquence Eviter/Réduire/Compenser qui impose la compensation simultanée voire préalable à la

destruction. Dans le cas présent, rien ne contraignait à une destruction rapide et tout permettait le respect de cette réglementation.

Il est par ailleurs abusif de considérer comme favorable les zones de gestion des eaux pluviales d'un site logistique qui accueillerait plus de 300 camions et autant de véhicules particuliers. Le lessivage des voies de circulation polluées par les gommes et dépôts pétroliers ne le permettra pas. Si ces aménagements ont tout leur intérêt dans des configurations d'utilisation beaucoup moins intensives, ils constitueront plutôt un piège chimique pour les espèces qui les fréquenteraient.

Quant au secteur humide près du boisement, alors qu'il est sanctuarisé depuis plus de 8 ans, pourquoi les aménagements définis n'ont toujours pas été réalisés ? Rien ne s'y opposait, sauf la volonté.

Cette pratique de destruction « préventive » en amont de l'installation des entreprises, nous l'observons régulièrement. Elle a notamment pour but de réduire le potentiel écologique des zones à aménager et donc de limiter les enjeux des études d'impact environnemental. De fait, le diagnostic écologique réalisé en 2023/2024 après ce « RAZ » ne peut que constater la disparition des espèces antérieurement présentes qui n'y trouvent plus leurs habitats.

A l'exception notable du Crapaud calamite sur lequel nous reviendrons plus loin.

Un questionnement démocratique

Alors que nous contribuons à une enquête sur l'autorisation environnementale et la dérogation espèce protégée, le projet Concerto bénéficie déjà d'un permis de construire depuis le 28 novembre 2023 !



Lors du constat de cette décision en 2024, nous avons consulté les comptes rendus de bureaux et conseils communautaires disponibles sur le site de la CASVL, pour vérifier qu'elle avait été partagée avec les élus de l'agglomération. Nous n'en n'avons trouvé aucune trace avant ou après la délivrance du permis...

Pour nous en assurer, dans le cadre de l'enquête publique, nous avons questionné la collectivité sur ce point. Le service développement économique nous a transmis la convention avec ALTER et ses nombreux avenants mais aucune décision de la collectivité. Re-questionnés, les services de la CASVL ne nous ont rien transmis à l'heure du dépôt de cette contribution.

Comme nous l'avons vu, les entrepôts logistiques ne sont pas vraiment des activités comme les autres et elles font régulièrement l'objet de débats pour le modèle économique qu'elles portent. Le rapport parlementaire précédemment cité avait pour but de répondre à ces questionnements. Comment expliquer que les élus de la CASVL ne s'en soient jamais saisis ? Avaient-ils tout simplement connaissance du projet ?

Qui a décidé d'engager une telle surface, avec une telle opacité sur l'utilisation et l'utilisateur ? Et si c'était finalement une entreprise à la réputation sulfureuse comme Amazon, qui l'assumerait ?

La réponse à ces questions réside peut-être dans la convention signée avec ALTER qui semble disposer de larges prérogatives. Il n'y figure que peu d'informations sur le rôle des élus de la CASVL quant au choix des futurs utilisateurs de la zone.

On lit juste au Titre II – Article 13 (p22 de la convention) : « *L'aménageur notifie à la collectivité, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les modalités de paiement.* »

Un tel accord a-t'il été sollicité par ALTER pour le projet Concerto ?

La page du site internet d'ALTER consacrée à la ZAC de la Ronde questionne également cette ambivalence entre volonté politique et volonté opérationnelle :

ALLONNES

La zone de la Ronde en plein développement

Programme

Parc d'activités à vocation industrielle et logistique

Les projets d'installation et d'extension d'entreprises se multiplient dans la zone d'activités de la Ronde à Allonnes.

Lors d'une visite le 8 juin 2021, Jackie Goulet, Président de l'Agglomération Saumur Val de Loire et Michel Pattée, Vice-Président en charge de l'industrie et des zones économiques, ont indiqué qu'une pression foncière commençait à se faire sentir et qu'ils regardaient avec attention chaque projet d'agrandissement ou d'installation pour veiller à ce que le terrain soit utilisé à bon escient, notamment en termes de création d'emplois.

Sur la ZAC 3, l'implantation d'une entreprise de logistique sur une parcelle de 15 5895 m² s'est depuis concrétisée par un compromis. Elle représente à elle seule 200 emplois créés dans les 5 à 7 ans.

Si toutes les options actuellement posées aboutissent, il ne resterait que 62 300 m² disponibles dans la zone d'activités. Un projet d'extension est d'ores et déjà en réflexion.

Dans cette courte présentation, on peut saluer le réalisme des élus quant à la pression foncière et la nécessaire efficience des projets en matière d'emplois. Mais, compte tenu de ce que l'on connaît de leur réalité économique, on peut s'étonner que la première traduction de ce principe soit l'accueil d'un entrepôt...

On y parle d'ailleurs à tort d'une « entreprise logistique » ce que n'est pas Concerto qui ne fait que construire mais n'exploite pas ses bâtiments. Rappelons que dans sa courte réponse à notre questionnement, elle parle spontanément du « propriétaire futur ».

Les hypothétiques 200 emplois annoncés n'afficheraient en réalité qu'une densité de 12.5 emplois par hectare consommé. Dans le rapport d'enquête publique de 2016, un tableau figurant page 10 du document relève que les entreprises déjà présentes sur la ZAC de La Ronde affichent 440 emplois sur une surface de 22 ha soit un ratio de 20 salariés par hectare. Il est même de 25 sur la ZAC 1 avec 294 emplois sur 11.6 ha. Ces ratios sont beaucoup plus proches des objectifs à atteindre pour le ZAN.

Enfin, comme dernier symptôme de ce dessaisissement des élus, signalons le contenu du document référencé « K - CONCERTO SAUMUR - Compléments installation sur site nouveau ». Dans ce document qui vise à répondre à la question de la remise en état du site en fin d'activité, comme l'exige la loi, Concerto sollicite officiellement l'avis de la CASVL à travers son président. Le courrier adressé le 29 août 2023, fait explicitement référence aux termes du code de l'environnement :

« 11° Pour les installations à implanter sur un site nouveau, l'avis du propriétaire, lorsqu'il n'est pas le pétitionnaire, ainsi que celui du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme, sur l'état dans lequel devra être remis le site lors de l'arrêt définitif de l'installation et, en particulier, sur l'usage futur du site, au sens du I de l'article D. 556-1 A »

Malgré ce rappel réglementaire, et l'envoi en recommandé à « Monsieur Jackie Goulet Claisse, Président de la CASVL », c'est le responsable de l'agence ALTER Saumur qui répond. Il entame même son courrier par les termes suivants : « Vous avez sollicité ALTER Cités... afin d'émettre un avis... ».

Si ALTER est fondé à accompagner la réponse de la collectivité, il est à craindre que le raccourci pris soit révélateur d'un fonctionnement inapproprié qui tient les élus à distance.

Entre l'absence de décisions des élus, les contradictions entre leurs discours et les actes et la mainmise de l'aménageur ALTER, plane sur ce projet Concerto une nette impression de déni démocratique.

La dérogation espèces protégées

Malgré un nettoyage méticuleux des lieux, l'actualisation des connaissances naturalistes demandée par l'administration a révélé la présence d'une importante population de Crapaud calamite dont le statut impose l'obtention d'une dérogation au titre de la législation sur les espèces protégées.

Rappel réglementaire

Le code de l'environnement interdit toute perturbation intentionnelle ou destruction d'espèces protégées ou de leurs habitats. Un projet qui, après l'application rigoureuse des démarches d'évitement, puis de réduction, ne pourrait pas respecter cette interdiction, peut :

- s'il relève de raisons impératives d'intérêt public majeur
- s'il démontre l'absence de solution de substitution raisonnable
- s'il préserve l'état de conservation favorable des populations et des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle,

faire l'objet d'une dérogation, sur demande préalable incluant la proposition de mesures de compensation.

C'est cette triple condition que nous allons étudier sur la base du contenu du document référencé « H - CONCERTO SAUMUR - Dérogation Espèces protégées ». La justification du projet y est développée à partir de la page 30 au point 3.5. Les paragraphes 3.5.1 et 3.5.2 (auquel peut être rattaché le point 3.5.3) sont détaillés plus loin.

Le point 3.5.4 est plus surprenant. Concerto y reprend les engagements écologiques à travers la charte AFILOG en listant :

- la couverture photovoltaïque à hauteur de 50 %, engagement déjà insuffisant qui comme nous l'avons vu n'est pas tenu mais reporté sous la responsabilité du futur propriétaire
- l'installation sur des friches existantes, ce qui n'est absolument pas le cas du projet Concerto qui utilise d'anciens espaces agricoles et qui par son emprise contraindra à court terme la collectivité à développer de nouvelles zones en espaces naturels ou agricoles => argument sans objet ici
- l'infiltration des eaux pluviales qui ne fait que répondre à une obligation légale, étant noté que l'objectif de non rejet de pluvial sur le réseau est impossible pour un tel site dont la surface sera totalement imperméabilisée sur plus de 11 ha (72 % de l'emprise)
- la plantation de haies qui répond au volet paysager, ou l'installation de quelques nichoirs qui ne coutent rien et dont les retours de suivis, qu'ils doivent connaître sur d'autres sites, sont très mauvais dans de telles conditions

Ces différents points n'apportent rien à la justification du projet au sens réglementaire et tentent plutôt de palier la très grande faiblesse des arguments justifiant l'obtention de la dérogation.

Les raisons impératives d'intérêt public majeur

La justification est économique et uniquement axée sur le potentiel de création d'emplois. Les chiffres du chômage du territoire, globaux puis très détaillés par commune en annexe, sont mis en avant. On peut s'étonner d'y trouver des chiffres de 2020 avec des commentaires spécifiques au confinement. En quelques clics, on peut trouver des chiffres beaucoup plus récents qui témoignent, et c'est heureux, d'une petite amélioration sur le secteur.

Il n'y a aucune mention de l'attente d'entreprises du territoire ou même nationales pour ce projet ce qui pourrait constituer un intérêt public. Depuis sa genèse il y a au moins 5 ans, il est étonnant qu'il n'y ait toujours aucune piste d'utilisation. Cet équipement est-il vraiment attendu comme le prétendent les dirigeants ? A-t'il vraiment un intérêt ?

Dans l'annexe-Document 3 il est fait référence aux acteurs de la grande distribution dont Leroy Merlin qui a pourtant défavorablement marqué l'Anjou par son passage éclair près d'Angers. Le document n'évoque que des enseignes de la grande distribution dont le modèle économique est pourtant largement fragilisé par le commerce en ligne.

A moins que ce ne soit les acteurs du e-commerce qui soient ciblés sans l'avouer, l'acceptabilité par les élus étant probablement plus difficile à obtenir en raison des risques qu'ils font peser sur le commerce plus traditionnel, animateur des territoires. Il n'est pas certain que dans cette hypothèse d'utilisation, les élus se pressent pour défendre l'intérêt public majeur. Pourtant, une fois la plateforme construite, la décision leur échappera totalement.

L'argumentaire n'évoque jamais les nombreuses surfaces d'entrepôts déjà disponibles. Nous le ferons au point suivant.

L'annexe-Document 1, reproduit sans aucun commentaire, une note du CGDD, là encore très datée puisque de 2016. Suite au développement massif des entrepôts au cours des 10 dernières années, il existe des bibliographies plus récentes et pertinentes, à commencer par le très complet rapport parlementaire de 2024 déjà cité¹³. Sauf erreur, il n'y est jamais fait référence dans les documents de l'enquête, probablement en raison de ses conclusions très défavorables au projet Concerto, en particulier la demande de moratoire concernant « *la construction d'entrepôts artificialisant plus de 40000 mètres carrés qui n'est pas directement inféodé à un usage industriel prioritaire dans le cadre de la réindustrialisation* ».

L'annexe produite par la collectivité (Annexe-Document 2) n'apporte rien de pertinent et reconnaît même l'amélioration sur le front de l'emploi. Sans évoquer la question de la qualité des emplois, elle parle même d'un « vivier » de main d'œuvre, terme un peu dégradant pour les personnes concernées. Comment la collectivité envisage-t-elle de développer un modèle de vie locale, de logement, d'intégration de personnes majoritairement soumises aux contraintes de l'intérim ?

Dans un tel développement, on aurait aimé trouver des statistiques sur les emplois non pourvus du territoire notamment en agriculture. S'il existe une telle disponibilité de main d'œuvre, comment expliquer le recours massif à la main d'œuvre étrangère dans les exploitations voisines de fruits de la Breille les pins ?

L'ensemble est donc assez brouillon et les estimations d'effectifs, varient au gré des documents entre 200 et même 800 à 1000 emplois ! A défaut d'utilisateur identifié, ces chiffres sont purement spéculatifs. Dans la conclusion de son document, la CASVL conclut sur la création d'emplois « condition nécessaire à l'implantation de ce projet sur le territoire ».

A la date de cette enquête, sans utilisateur connu, force est de constater que cette condition n'est pas remplie et que la raison impérative d'intérêt public majeur n'est absolument pas satisfaite.

L'absence de substitution raisonnable

La réponse apportée sur ce point par Concerto est déconcertante et heureusement courte (p30 et 31). Pour la localisation, elle se résume en une seule phrase pour indiquer qu'il a été réalisé une étude approfondie des opportunités foncières et immobilières sur la Région Pays de la Loire. Aucun justificatif ou preuve de ce travail n'est fourni, aucun référencement des autres zones mises en concurrence, aucun justificatif de refus éventuel...

Ce n'est pas acceptable et pas du tout à la hauteur de la démarche.

Plus loin, il est fait état du projet la Ronde 3 et d'une liste de parti pris d'aménagement dont on ne comprend absolument pas le sens et surtout l'intérêt au titre de la question posée. S'ensuit la

¹³ [Les incidences du déploiement des grands entrepôts logistiques](#) – Comm. des affaires économiques 12/2023

présentation de 2 versions toujours incompréhensibles sans plans ou vue aériennes annotées.

Enfin, on ne sait sur quelle base, Concerto conclut que les terrains choisis permettent de réduire au minimum l'impact environnemental du projet. Or ce n'est pas ce qui est attendu. Il aurait été souhaitable de voir comment, sur les parcelles définies et au regard des enjeux identifiés, le projet pouvait se déployer à moindre impact. Ce travail n'a pas du tout été fait. La raison en est probablement que pour ces projets spéculatifs d'entrepôts à blanc, l'optimisation des surfaces constructibles est recherchée et qu'il n'existe pas d'alternative rentable à la construction de blocs rectangulaires accolés.

Le schéma d'implantation parle de lui-même. Tout ce qui n'entre pas dans « le rectangle » est laissé de côté, non pour faire un peu de place à la nature, mais parce que ce n'est rationnellement pas aménageable. Pour de tels projets, tout ce qui peut être artificialisé, l'est (72% de l'emprise ici).

1.4. Plan du projet



Tous les entrepôts récemment construits en Anjou sont sur ce modèle (Cf photos aériennes-annexe 1). Dans cette logique, la destruction des secteurs de présence du Crapaud calamite, au cœur du site, est inévitable. Elle ne pourrait l'être qu'avec un aménagement sur la base de parcelles plus petites semblables à celles de la ZAC1, ce qui n'intéresse évidemment pas le pétitionnaire.

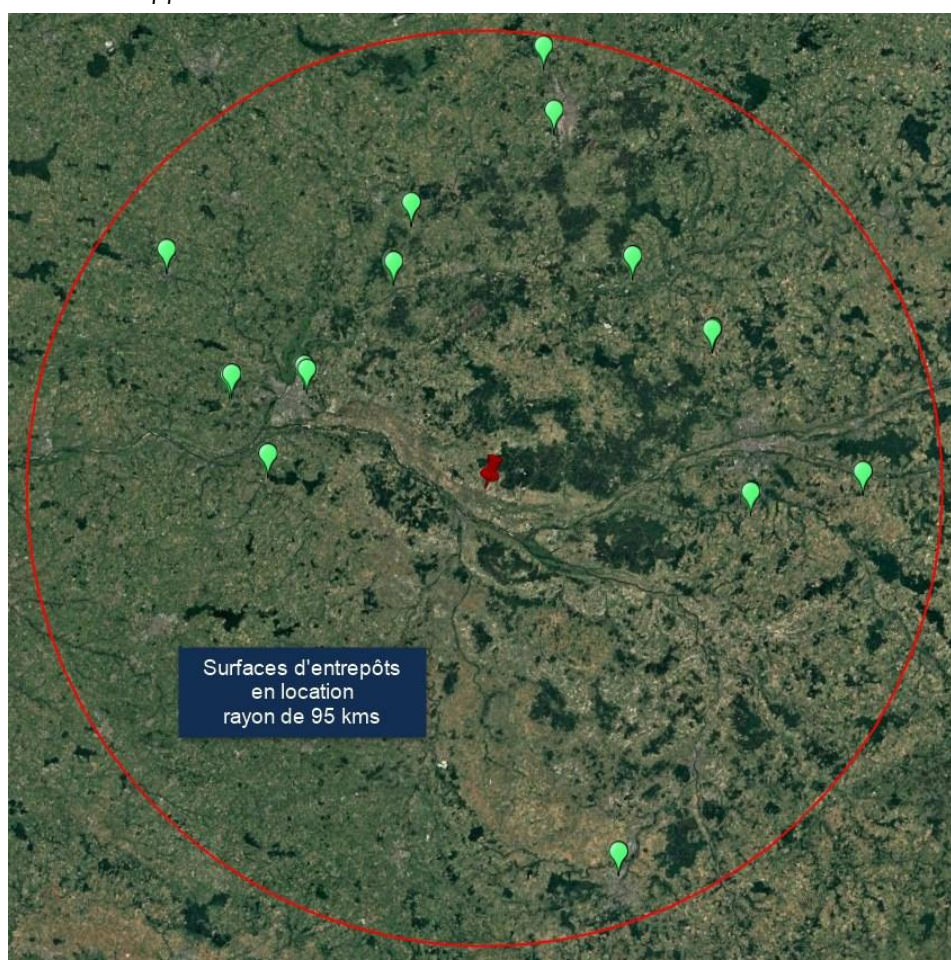
Plus largement, au titre des solutions de substitutions raisonnables, Concerto aurait pu faire un état des lieux des entrepôts déjà disponibles (construits ou autorisés). Nous avons fait ce travail rapide de recensement sur la base d'un site de référence pour la location et la vente de ce type de biens : BNP Paribas Real Estate¹⁴. En filtrant les entrepôts de classe A, la localisation et une surface minimale de 10 000 m² nous en avons identifié 16 dans un périmètre d'à peine 100 kms !

Les 2 illustrations qui suivent présentent la liste de ces entrepôts et leur localisation sur une carte. Le cercle tracé en rouge représente un rayon de 95 kms autour de la ZAC de la Ronde. A l'échelle des activités et de la taille des acteurs visés, cette zone est aisément qualifiable de « zone de substitution raisonnable ».

¹⁴ https://www.bnppre.fr/a-louer/entrepot/maine-et-loire-49/saumur-49400/?min_area=10000

Entrepôts à louer - Classe A d'une surface supérieure à 10 000 m ²				
Dépt	Ville	Surface m ²	Dispo annoncée	Observations
49	Saint Léger	21 042	Immédiate	Ex site Leroy Merlin
49	St Barthélémy	24 569	Immédiate	Ex site Thyssen - Friche
49	St Barthélémy	16 014	Immédiate	
49	Beaulieu sur Layon	24 529	Immédiate	
49	Durtal	30 529	Immédiate	
	<i>Sous-total</i>	116 683		
49	Saint Léger	28 133	12 mois	PC+ICPE obtenus & purgés. Disponibilité 12 mois après accord.
49	Segré	13 012	12 mois	PC+ICPE obtenus & purgés. Disponibilité 12 mois après accord.
37	Neuillé Pont Pierre	32 995	12 mois	PC+ICPE obtenus & purgés. Disponibilité 12 mois après accord.
37	Neuillé Pont Pierre	56 093	12 mois	PC+ICPE obtenus & purgés. Disponibilité 12 mois après accord.
37	Sorigny	12 721	12 mois	PC+ICPE obtenus & purgés. Disponibilité 12 mois après accord.
37	Bléré	42 325	12 mois	PC+ICPE obtenus & purgés. Disponibilité 12 mois après accord.
86	Poitiers	69 198	12 mois	PC+ICPE obtenus & purgés. Disponibilité 12 mois après accord.
72	Louailles	43 778	12 mois	PC+ICPE obtenus & purgés. Disponibilité 12 mois après accord.
	<i>Sous-total</i>	298 255		
72	Le Mans	10 500	18 mois	PC+ICPE déposés. Disponibilité 18 mois après accord.
72	La Millesse	24 600	18 mois	PC+ICPE déposés. Disponibilité 18 mois après accord.
72	Montabon	28 114	18 mois	PC+ICPE déposés. Disponibilité 18 mois après accord.
	<i>Sous-total</i>	63 214		
	Total actuel	478 152		
49	Concerto Allonnes	69 843	18 mois	PC+ICPE déposés. Disponibilité 18 mois après accord.
Total avec Concerto		547 995		

Source : <https://www.bnppre.fr>



Il y aurait donc environ 117 000 m² qui sont déjà immédiatement disponibles et qui ne trouvent pas preneur sur le Maine et Loire. C'est le résultat du développement incontrôlé de ces sites construits à blanc depuis quelques années bien au-delà de la demande réelle.

S'ajoutent à cela près de 300 000 m² autorisés à la construction (autorisation environnementale et permis de construire obtenus et purgés de recours) qui sont peut-être en construction ou en attente de preneurs pour l'engager.

Puis encore 63 000 m² au même stade que de celui la Ronde (autorisations en cours), projet qui, avec ses 70 000 m² porterait le total disponible à terme à près de 550 000 m² soit 55 hectares !

Notons qu'il n'y figure pas le projet de plateforme d'Ecommoy(72) d'une surface de 25 000 m², également porté par Concerto et dont nous ignorons le stade d'avancement¹⁵. Rappelons, que sous la pression d'associations et de collectifs, 2 projets ont été abandonnés en Maine-et-Loire ces deux dernières années près de l'aéroport de Marcé et sur la ZAC Océane pour un total de 80 000 m² soit encore plus de 100 000 m²...

Ces chiffres sont hallucinants et témoignent d'une volonté spéculative d'accaparement du foncier en totale contradiction avec les objectifs de sobriété du ZAN. Face à ce gaspillage inouï, il est à souhaiter que certains d'entre eux ne sortent jamais de terre.

Ces données confirment en revanche qu'il existe bien d'ores et déjà des solutions de substitution raisonnable au projet Concerto de la Ronde. Cet état de faits fragilise grandement la possibilité juridique d'octroi d'une dérogation à la destruction d'espèces protégées.

La préservation de l'état de conservation

Compte tenu des modes de constructions décrits précédemment, les mesures environnementales sont repoussées aux limites des parcelles dans d'étroites bandes survalorisées dans leurs fonctionnalités écologiques.

Doivent s'y concentrer les infrastructures obligatoires de traitement des eaux pluviales, de sécurité incendie et les impératifs de traitement paysager. Et dans ce qu'il reste de place, quelques micro-aménagements cosmétiques.

Pour s'en convaincre, il suffit de voir le sort réservé au Crapaud calamite, objet de la demande de dérogation espèces protégées. La localisation tout d'abord des mesures le concernant qui sont reléguées en extrême marge du « rectangle » dans la partie la plus étroite du délaissé (annexe 4). Ce n'est pas une zone de vie, c'est un confinement...

Confronté, à cette demande de dérogation, le constructeur n'a même pas jugé utile de revoir *a minima* le dimensionnement de l'entrepôt. C'est révélateur du peu de cas qu'il fait de la démarche et de l'espèce et de la priorité donnée à l'optimisation des surfaces commercialisables.

Autre fait surprenant, alors qu'il a des mœurs nocturnes, dans les mesures proposées, il n'est jamais question de l'éclairage extérieur pourtant incompatible avec sa biologie.

Dans les prévisions, le site fonctionnerait avec 2 équipes que l'on peut envisager présentes de 5 h à 22 h. La réglementation sur l'éclairage extérieur est prévue par l'arrêté du 27 décembre 2018 qui n'est jamais cité dans le dossier. Il permet de le maintenir 1 heure avant le début et 1 heure après la fin de l'activité soit de 4 h à 23 h. Notre pratique du suivi de ces sites montre de surcroît que la législation est régulièrement bafouée et que les locaux restent allumés toute la nuit.

La faune nocturne, dont le Crapaud calamite, ne disposerait donc que de 5 heures d'obscurité...

¹⁵ <https://www.francebleu.fr/infos/economie-social/une-nouvelle-enquete-publique-pour-decider-de-l-avenir-de-l-entrepot-logistique-d-ecommoy-9139038>

La présence de l'entrepôt va inévitablement entraîner une augmentation du trafic routier, notamment en période nocturne ce qui va constituer un impact supplémentaire pour la survie de la population sur le site, en particulier lors des déplacements entre les zones d'estivage, d'hivernage, de repos et de reproduction pouvant être situées à plusieurs centaines de mètres les unes des autres.

Le Crapaud calamite est une espèce inféodée aux milieux pionniers pauvres en végétation. C'est pourquoi on retrouve souvent cette espèce dans les milieux agricoles régulièrement remaniés générant constamment de nouveaux sites de reproduction (création d'ornières, de flaques temporaires). Les mares permanentes ne sont pas les plus favorables à cette espèce qui préfère les milieux temporaires (flaques, ornières, zones inondées,...) naturellement exempts de prédateurs (poissons, écrevisses,...).

D'autres mesures cosmétiques sont proposées dont les inévitables nichoirs. Là encore, nous n'avons aucune indication sur les emplacements prévus pour les oiseaux et les chauve-souris. Il serait également intéressant de savoir si sur d'autres sites, des Hirondelles de fenêtre ou des Hirondelles rustiques ont réussi à trouver refuge sur un entrepôt après qu'il y ait été fixé 2 nids...

En effet, les Hirondelles rustiques nichent à l'intérieur de bâtiments (granges, hangars,...). A moins que les nichoirs soient intégrés à l'intérieur d'un bâtiment laissé ouvert, la mise en place de tels dispositifs pour cette espèce est vouée à l'échec. Quant à l'Hirondelle de fenêtre, nichant en colonies, de nombreux nichoirs doivent être mis en place pour envisager une possibilité d'installation, qui n'est en rien garantie.

Pour justifier de l'intérêt de toutes ces mesures, Concerto pourrait d'ailleurs utilement présenter les résultats du suivi écologique de ces aménagements sur d'autres sites en exploitation. En disposent-ils, est-ce que le sujet les intéresse vraiment ?

Tout cela n'est pas très sérieux et nous permet d'affirmer que, dans ces conditions, la préservation de l'état de conservation favorable de la population de Crapaud calamite n'est pas possible.

Conclusion

Au regard de tous ces développements et compte tenu :

- de l'absence d'expression des élus sur le projet et de l'opacité de son déroulement alors que le contexte environnemental et urbanistique est beaucoup plus exigeant
- des nombreuses incertitudes économiques qui pèsent à ce jour sur l'utilisation de l'entrepôt
- de son fort impact foncier et de la nécessité qu'il emporterait de développer de nouvelles zones d'activités économiques en espace naturels et agricoles en contradiction avec la loi Climat et résilience et le ZAN
- de l'absence d'engagement ferme sur l'implantation de panneaux photovoltaïques en toiture
- du modèle économique délétère que porte cet entrepôt pour l'économie réelle locale et le climat
- de l'absence manifeste d'intérêt public majeur
- de l'existence avérée de solutions de substitutions
- du risque de disparition de la population de crapaud calamite compte tenu des modalités d'exploitation du site et de l'insuffisance des mesures proposées

notre association émet un **avis très défavorable** :

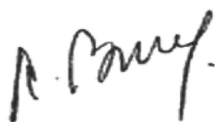
- à l'autorisation environnementale

- à l'obtention de la dérogation espèces protégées

Nous vous remercions, Monsieur le Commissaire enquêteur, de la bonne prise en compte de notre déposition.

Régine Bruny

Co-Présidente FNE Anjou



Alain Bertaudeau

Administrateur FNE Anjou

Référent du dossier



Annexes

Annexe 1 – Equipement en panneaux photovoltaïques des récents entrepôts logistiques en Maine-et-Loire

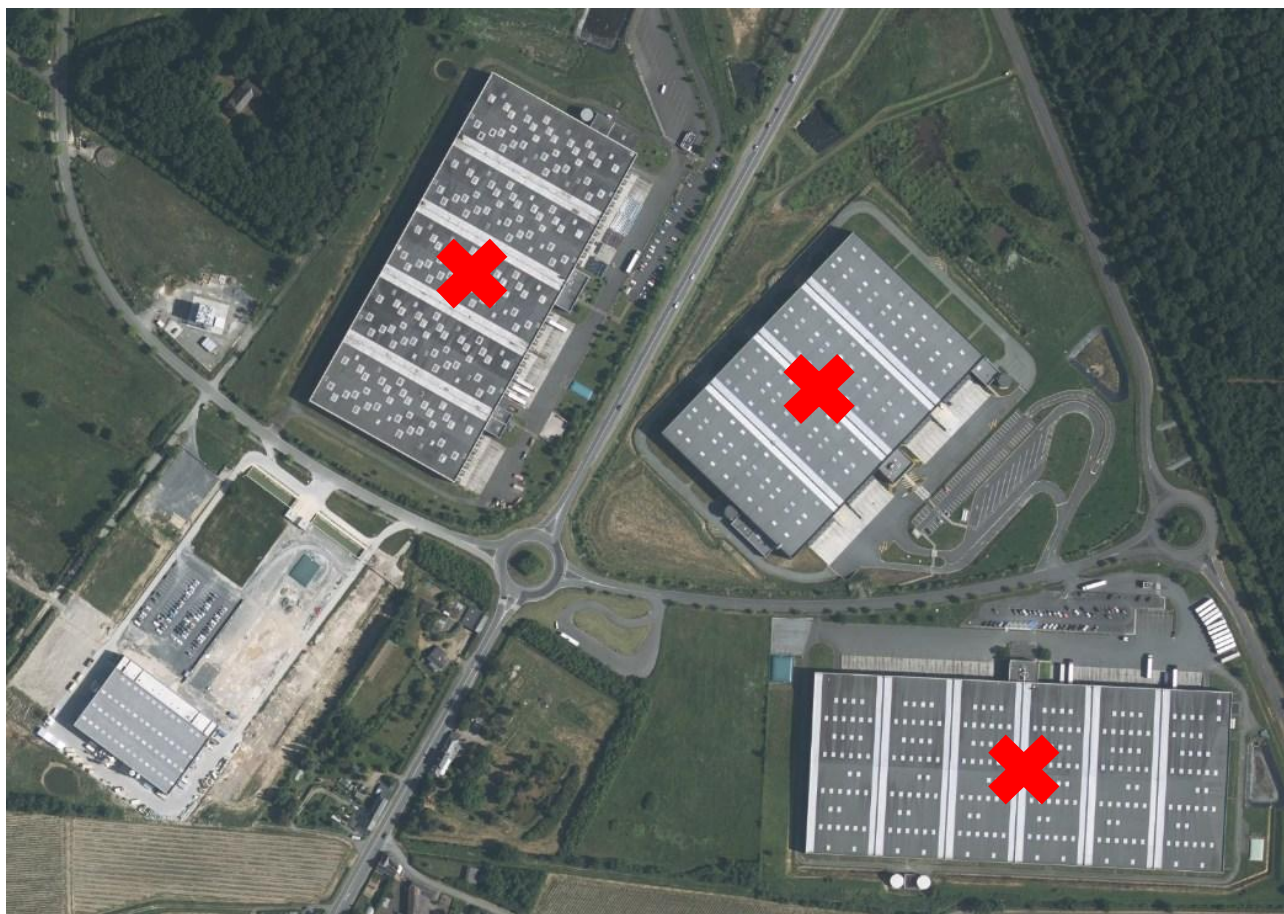
Annexe 2 – Rapport de conclusions du Commissaire enquêteur en 2017 (ZAC3 La Ronde)

Annexe 3 – Tableau des emplois de la ZAC1 La Ronde 2017

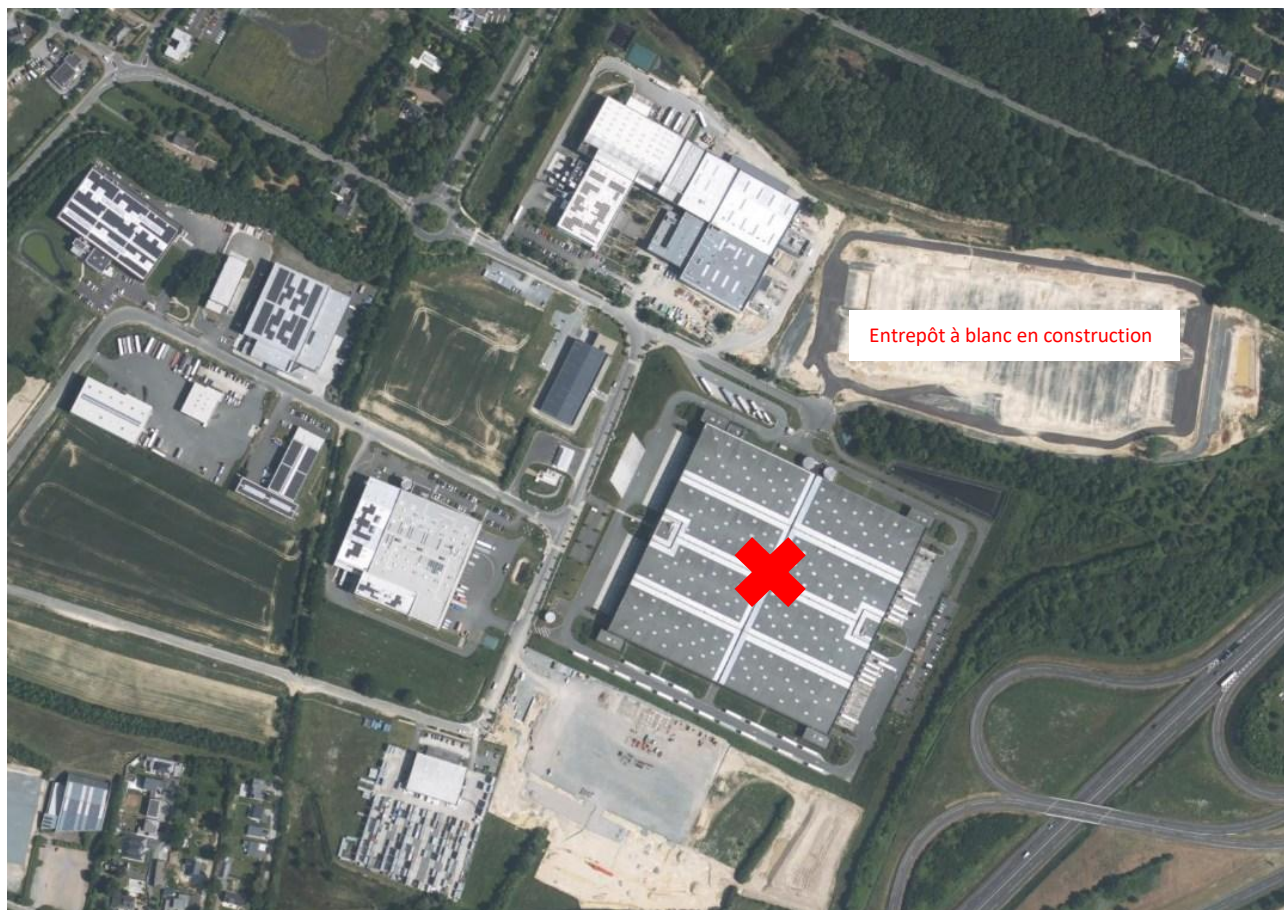
Annexe 4 – Zone de confinement du Crapaud calamite

Annexe 1 – Equipement en panneaux photovoltaïques des récents entrepôts logistiques en Maine-et-Loire

Actiparc de Beaulieu sur Layon : aucun bâtiment équipé

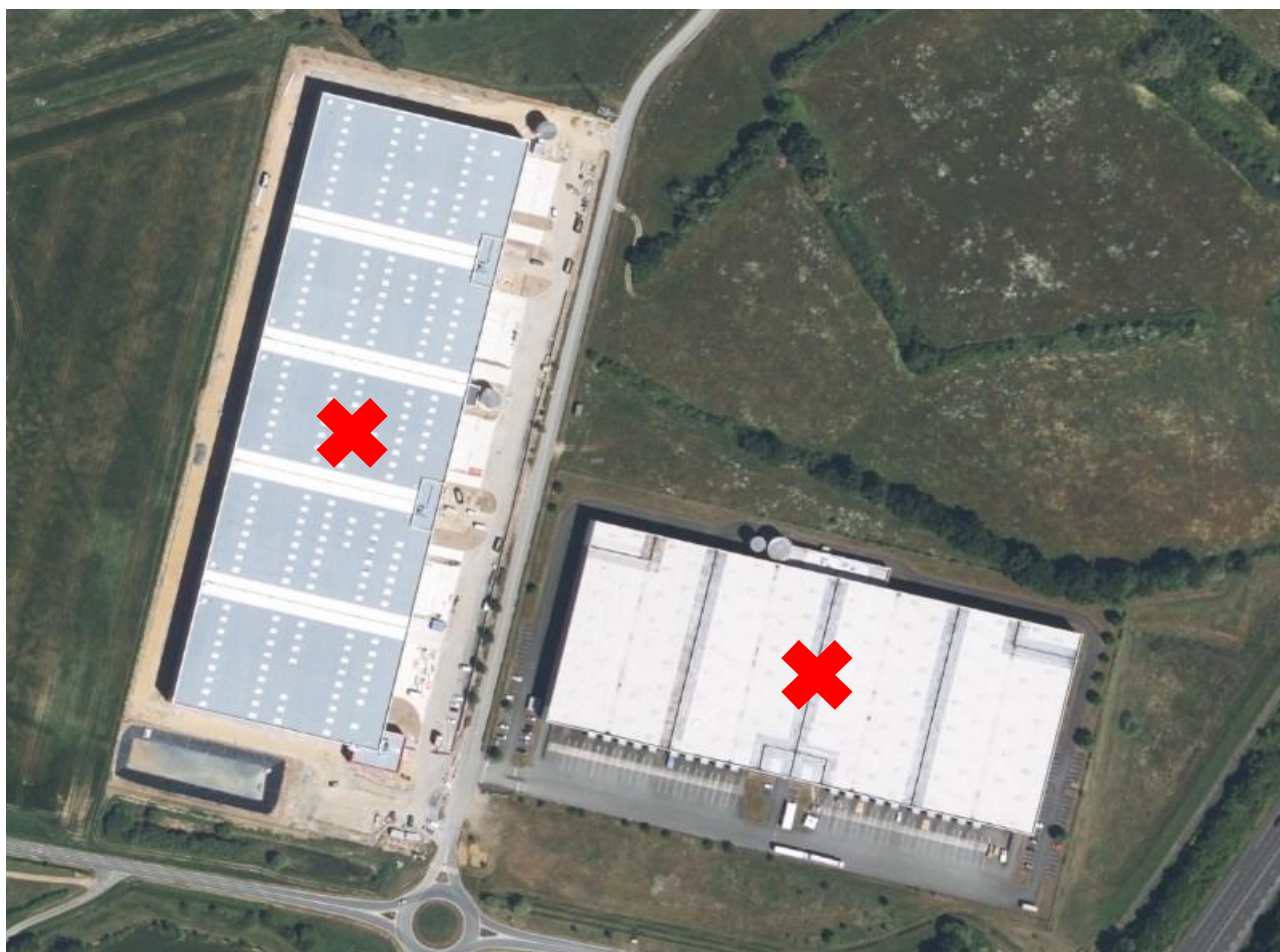


Actiparc de Saint Léger de Linières : aucun bâtiment équipé





Actiparc Durtal : aucun bâtiment équipé



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 RIFAULT 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.

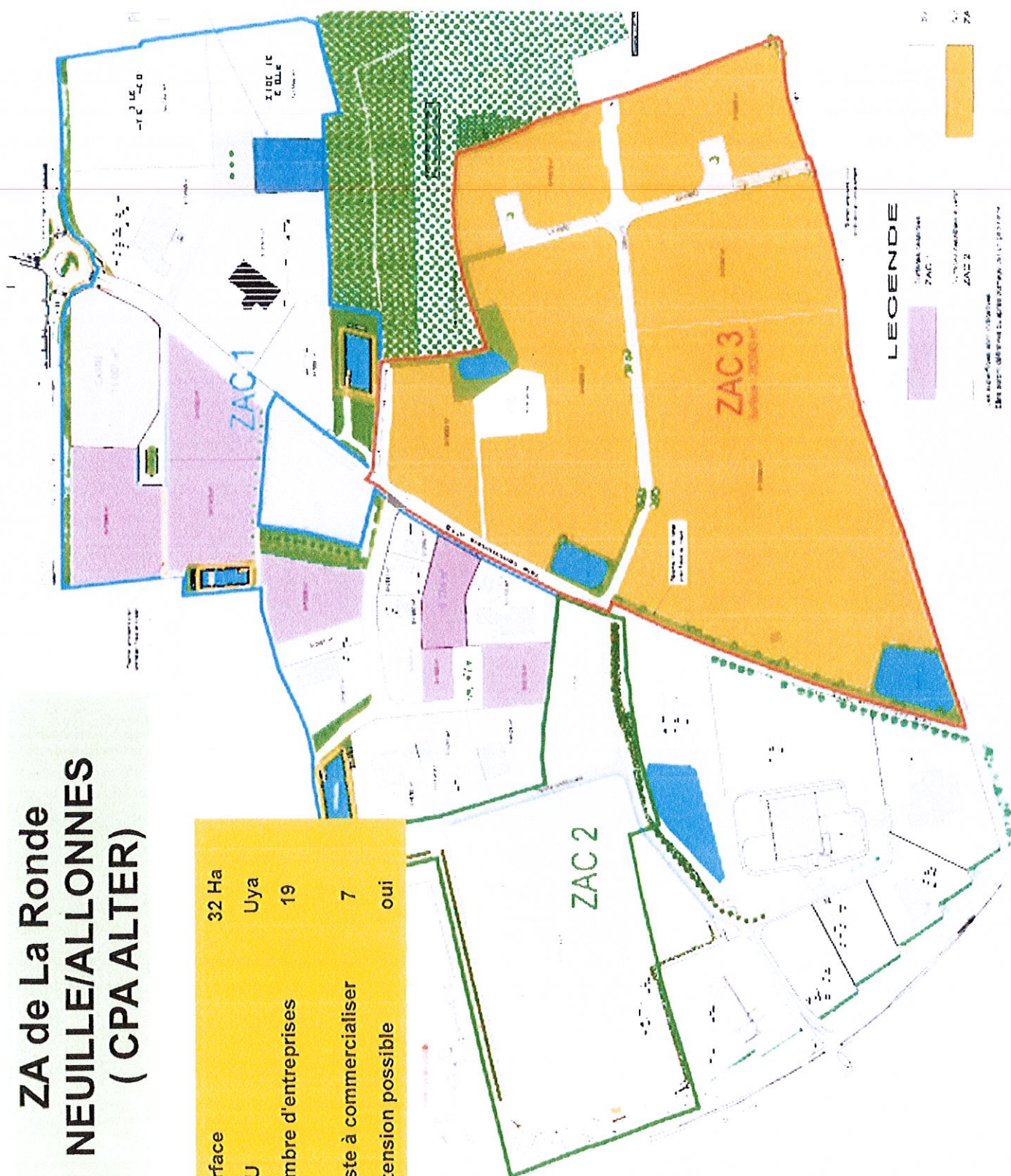
Treize ans après le lancement de cette ZAC, seule la ZAC 1 est opérationnelle. Mais bien qu'elle soit est encore loin d'être totalement commercialisée comme le montre la carte figurant ci-après en page 2 bis, la Communauté d'agglomération Saumur Loire Développement (à laquelle a succédé au 01/01/2017 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.

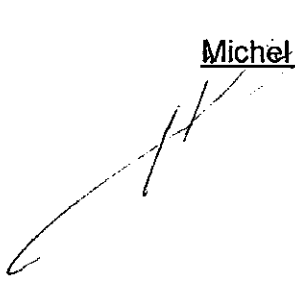
Nous espérons que notre projet corresponde aux orientations du développement économique de l'Agglomération de Saumur.

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 - milliers"
10 rue des Lodelins
49190 Arçay Les Pins
RCI ANGERS 786 18 193 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

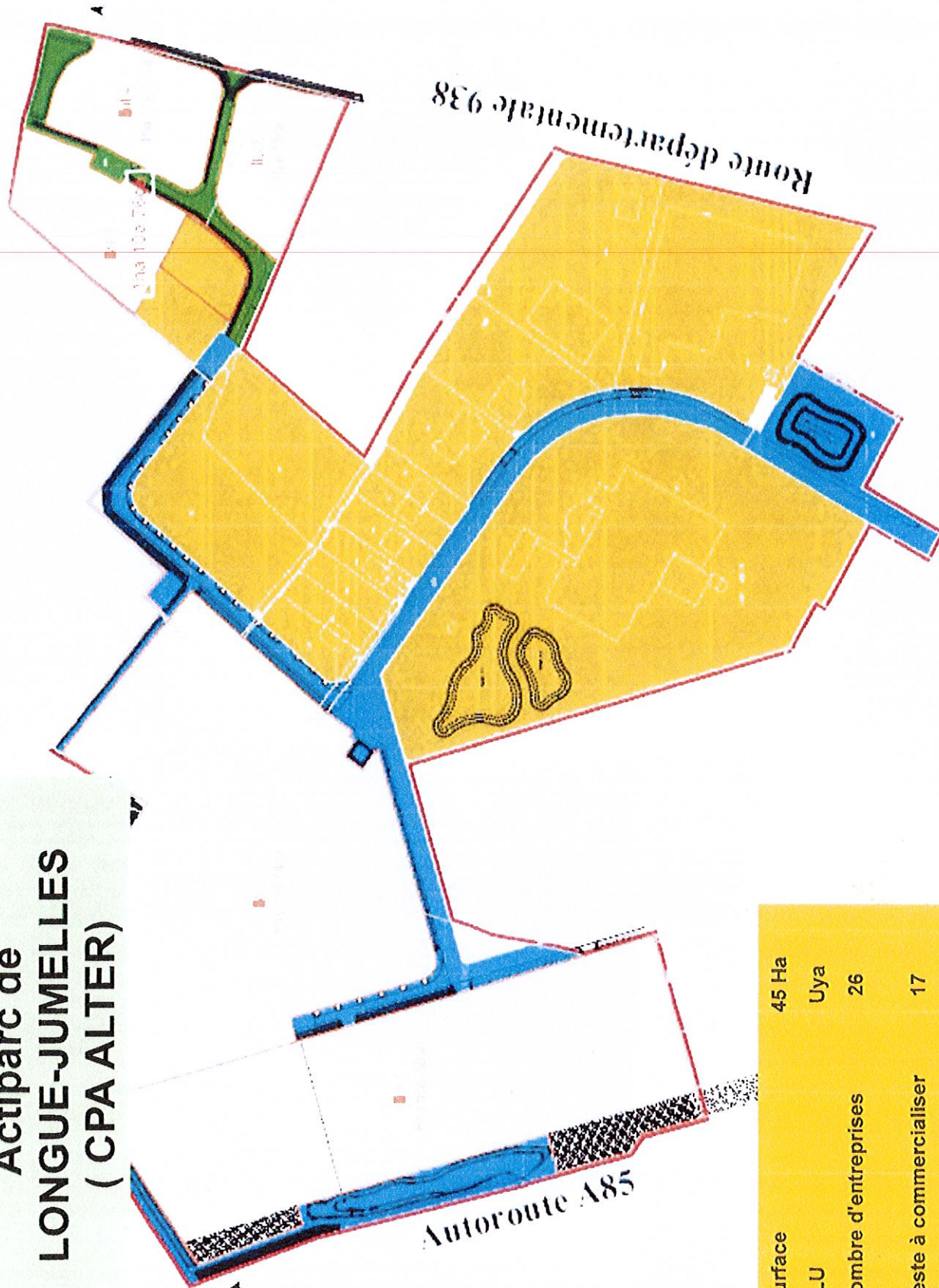
- le porteur de projet explicite son choix de cette procédure par le fait qu'elle permet non seulement d'agir sur le droit des sols, **mais aussi de mieux faire partager l'intérêt général qui sous-tend le projet.**

- 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 contiguës 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

Mise en compatibilité

PLU Allonnes-ZAC 3 de la Ronde

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	implantées en ZAC 1		
							surface occupée	nb emplois	dont emplois ETP
1	FLEURON D'ANJOU	2 000	Conditionnement fruits et légumes	59 007	50				
3	SMFO	2 000	Fonderie	23 395	31				
2	TRANSCOSATAL	2 000	Transport	20 407	65				
6	ALGLASS	2 009	Vitrierie	2 131	4		2 131	4	
5	GPS/DAAC	2 009	Matériel protection incendie	6 487	9		6 487	9	
4	ISTA	2 009	Sous-traitant industries	8 483	101		8 483	101	
7	HUILERIE DE LA CROIX VERTE	2 011	Fabrication huiles	15 953	29		15 953	29	
9	MONTANIER	2 011	Machines de nettoyage	6 251	30		6 251	30	
8	ROSETTE	2 011	Transport	21 501	32		21 501	32	
10	SMIS	2 012	médecine du travail	1 930	25		1 930	25	
11	ACTIS NETTOYAGE	2 013	Nettoyage	2 426	42		2 426	42	
13	A à Z PERFORMANCE	2 015	Ingénierie matériel agricole	6 500	8		6 500	8	
12	PACOB	2 015	Fournisseur énergie	8 046	1		8 046	1	
15	MONTAUBAN CARTONS	2 016	Emballage cartons	15 688	5		15 688	5	
14	TOUT POUR LE FRUIT	2 016	Emballage	20 990	8		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

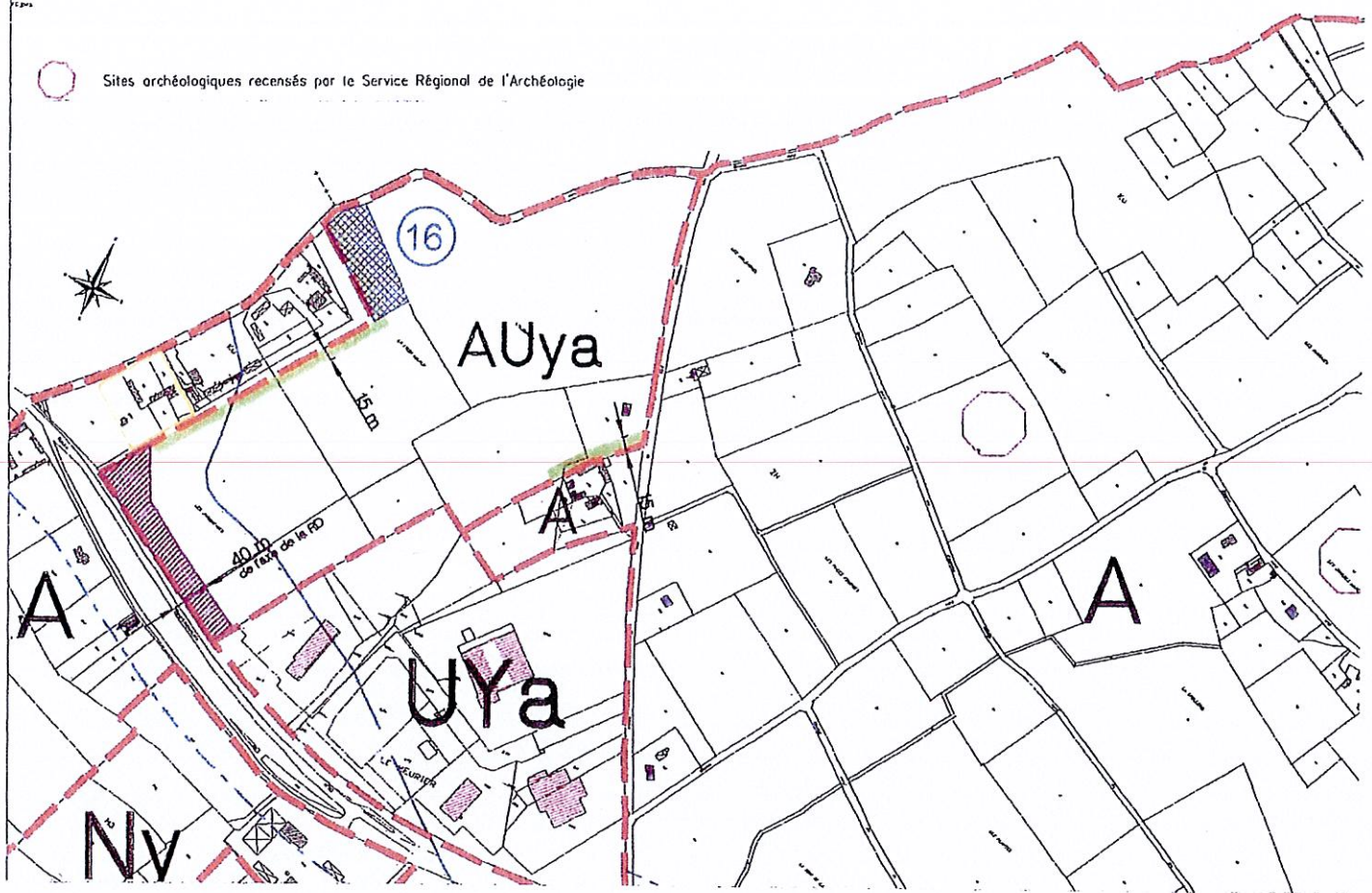
Actiparc de Jumelles à LONGUE-JUMELLES (Maine-et-Loire)

Nb entrprs implantées	Raison sociale de l'entreprise	Année implantat° ds la zone	Activité concernée	surface occupée	nb emplois	dont emplois ETP
1	ADDOEE		Fabrication de feux et jouets	P	2	
3	AFE CONSTRUCTEUR BOIS		Charpente et menuiserie	6 088	7	
2	AGEDA OUEST - EMYS		Fabrication et pose de produits occultants solaire	P	2	
6	ARCHITECTE VANLATHEN		Cabinet d'architecte	P	1	
5	ATM PETFOOD		Fabrication d'aliments pour animaux de compagnie	66 288	142	
4	AVENIR COMMUNICATION		Commercialisation d'objets publicitaires	6 055	9	
7	BREITH		Couverture/Zinguerie	2 072	3	
9	CAPL		Vente de graines	5 641	3	
8	COUSSEAU FILS		Transport et logistique	6 399	10	
10	DAHEUILLE - PERCEVAULT		Maçonnerie	1 594	6	
11	DMC MAINTENANCE INDUSTRIELLE		Etude et conception de systèmes industriels automatisés	1 553	7	
13	D.M.M.O.		Maître d'Œuvre	P	1	
12	FORESTIERE MUSSON		Commerce et négoce de bois	P	1	
15	FRANCE CHAMPIGNON		Plateforme stockage et expédition produits frais (champignon)	65 100	20	
14	HAYE		Electricité Générale	1 873	0	
16	IN'RESCOM		Câblage, raccordement, génie civil	3 096	25	
17	INSECTMASTER		Négoce alimentation animaux sauvages	P	2	
18	JARDINOVA		Import/Export produit de jardin	2 349	3	
19	MECALOIRE		Mécanique de précision	6 035	19	
20	MENUISERIE BERTHELOT		Menuiserie escalier bois	1 962	5	
21	NC AIR		Installation et maintenance système air comprimé et nettoyage haute pression	4 425	2	
22	NUNHEMS		Triage de semences potageres	3 875	3	
23	OMEBI		Travaux de maçonnerie générale et gros oeuvre du bâtiment	P	2	
24	RAPID PARE-BRISE		Activité complémentaire de vitrage automobile	1 549	2	
25	SAUM		Fabrication de moules industriels	6 287	14	
26	SIFOM		Fabrication de moules industriels de grande dimension	5 056	12	
27	SITM France		Maintenance protection incendie Sprinkler	P	3	
28	TECHNISEM		Conditionnement et commercialisation de semences	25 033	38	
29	TP PINEAU		Transports et Logistique	8 007	25	
30	TRANSPORT RICOU		Transport routier	17 350	27	
31	VAL'PRIM		Production, conditionnement, et expédition d'aulx, oignons, échalottes	23 360	50	
32	VITCLEAN - 2 WASH MY CAR		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

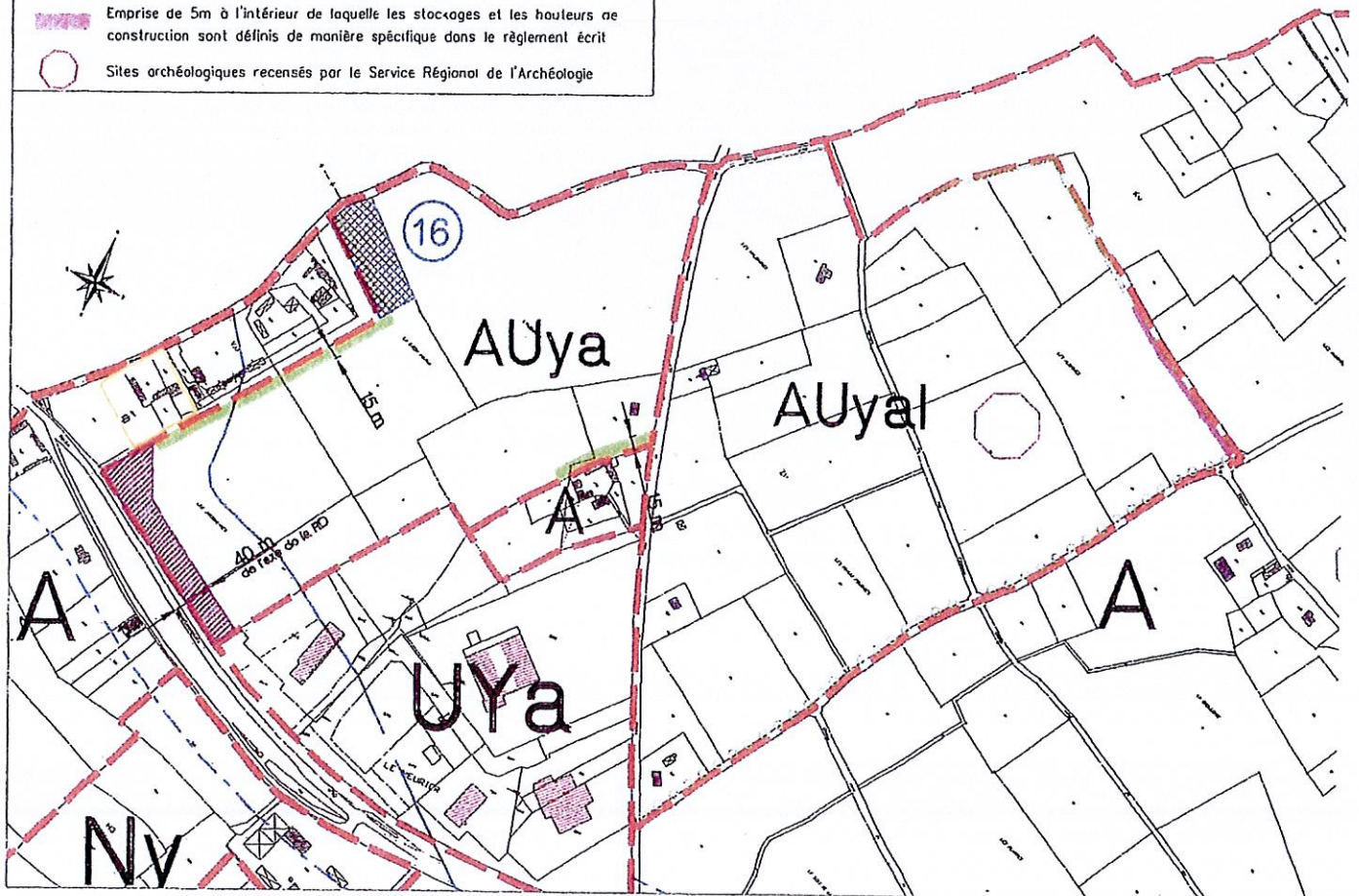


Emprise de 5m à l'intérieur de laquelle les stockages et les hauteurs de construction sont définies de manière spécifique dans le règlement écrit



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

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				
3	SMFO	2 000	Fonderie	23 395	31				
2	TRANSCOSATAL	2 000	Transport	20 407	65				
6	ALGLASS	2 009	Vitrierie	2 131	4		2131	4	
5	GPS/DAAC	2 009	Matériel protection incendie	6 487	9		6 487	9	
4	ISTA	2 009	Sous-traitant industries	8 483	101		8 483	101	
7	HUILERIE DE LA CROIX VERTE	2 011	Fabrication huiles	15 953	29		15 953	29	
9	MONTANIER	2 011	Machines de nettoyage	6 251	30		6 251	30	
8	ROSETTE	2 011	Transport	21 501	32		21 501	32	
10	SMIS	2 012	médecine du travail	1 930	25		1 930	25	
11	ACTIS NETTOYAGE	2 013	Nettoyage	2 426	42		2 426	42	
13	A à Z PERFORMANCE	2 015	Ingénierie matériel agricole	6 500	8		6 500	8	
12	PACوبا	2 015	Fournisseur énergie	8 046	1		8 046	1	
15	MONTAUBAN CARTONS	2 016	Emballage cartons	15 688	5		15 688	5	
14	TOUT POUR LE FRUIT	2 016	Emballage	20 990	8		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%		

Page 5 rev

Légende des Plantations

- Arbres fastigié
- Haie Arbustive
- Prairie Fleurie
- Couvre - Sol Lonicera periclymenum
- Arbustes
- Hibernaculum
- Matériaux Graveleux et sableux
- Mare et fossé
- Barrière Anti-Amphibiens
- Matériaux graveleux et sableux