Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU – Zones d'activités des éoliennes – Commune de Donzère

MISE EN COMPATIBILITE D PLU DE DONZERE SOUMISE A EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

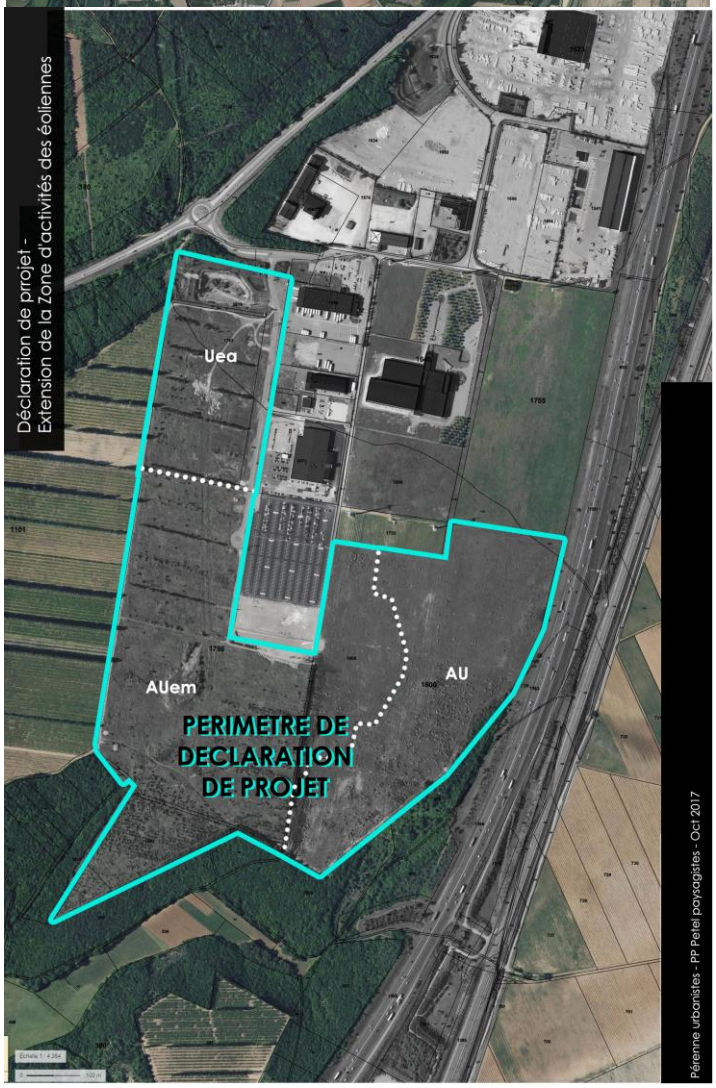
NOTE RELATIVE A LA PRISE EN COMPTE DE L'AVIS DELIBERE DE LA MRAE (AVIS N°2019-ARA-AUPP-00659)

Rappel du contexte de la procédure et du projet d'aménagement

LE CONTEXTE DE LA PROCEDURE



40 ha en extension directe de la zone d'activité des éoliennes, pôle économique de premier rang à l'échelle communale comme intercommunale sont à développer. La volonté communale pour ce foncier stratégique, positionné idéalement près de grands axes de transit est inchangée depuis l'adoption du PLU et les choix de zonage matérialisés en 2012. La pérennité et le développement du poumon économique de la Commune restent des objectifs prioritaires à atteindre.



L'espace de développement se présente aujourd'hui principalement sous la forme de 2 zones AU distinctes en extension de la zone Ue :

14 hectares sont classés en zone **AU** « stricte » fermée à l'urbanisation

Et 26 hectares bénéficient d'un classement **AUem** (ouvert) et sont urbanisables.

Pour tendre vers une unicité de projet, le secteur **UEa** directement limitrophe de la zone AUem est englobé dans la réflexion d'ensemble (8.7 ha).

La commune envisage aujourd'hui la cession de la totalité de ce foncier pour permettre une opération globale à vocation économique.

La volonté de l'aménageur est de permettre une zone économique mixte alliant : logistiques, activités et bureaux (sous forme de lots à commercialiser) sur l'ensemble du foncier.

Pour répondre à l'ampleur du projet et garantir une insertion urbaine et environnementale optimale, une réflexion d'ensemble est menée ; par ailleurs et pour répondre aux contraintes de fonctionnement des constructions logistiques automatisées, le document d'urbanisme doit évoluer pour permettre notamment l'implantation de construction pouvant atteindre 40 mètres de haut (hauteur actuellement limitée à 17m en AUem).

Le document d'urbanisme local, prévoit explicitement le développement de la zone des Eoliennes et ceci de manière transversale : axe fondateur du volet économique du PADD, choix de zonage et règlement. Néanmoins, l'écriture réglementaire actuelle ne permet pas le projet en genèse, projet revêtant pourtant un intérêt économique majeur à des échelles territoriales diverses (générateur d'activités et d'emplois).

Il est donc question à travers la procédure de déclaration de projet initiée :

1- **De déclarer d'intérêt général, le projet d'aménagement tendant au développement de la zone des éoliennes**
2- **De mettre en comptabilité le PLU de Donzère dans ce même dessein.**

Ce sont les objets de la délibération du conseil municipal du 20.09.2019.

LE PROJET D'AMENAGEMENT :

Le projet de développement de la ZA des éoliennes : une zone logistique innovante.

Le projet préférentiel pour le développement de la ZA des éoliennes est aujourd'hui tourné vers la logistique. Il est question d'accueillir des bâtiments de haute technologie, modernes et complexes aux spécificités physiques et fonctionnelles inédites pour le territoire.
La nature du projet, implique des besoins fonciers importants permettant l'accueil de bâtiment de très grandes dimensions et permettant de satisfaire aux contraintes fonctionnelles et de sécurité ici fortes et contraignantes.

Le projet d'aménagement :

La déclaration de projet vise à définir un projet d'aménagement qualifiant et structurant sur une surface globale de 48.7 hectares qui viendra en bonne intelligence avec l'existant, concrétiser le volet économique du projet de territoire donzérois.
Le projet d'aménagement porté :

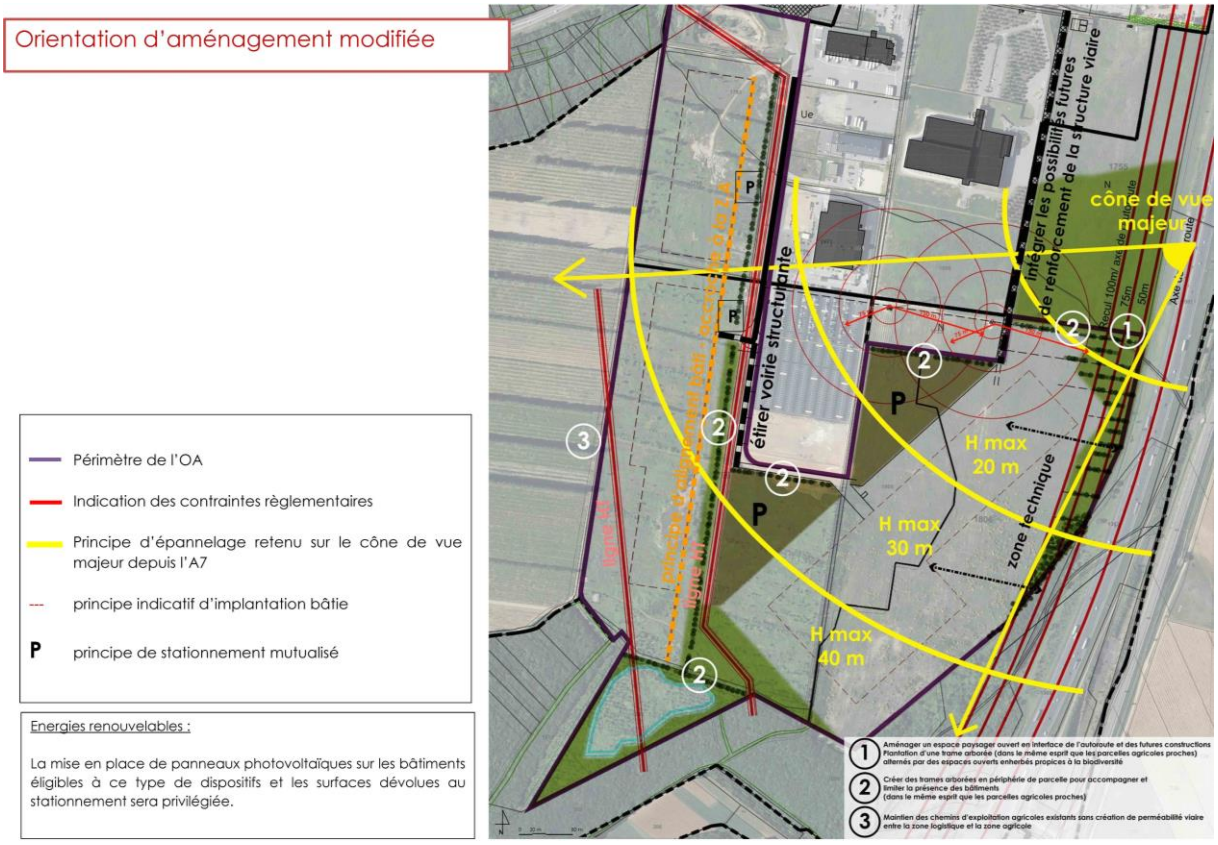
- participe au renforcement des logiques fonctionnelles actuelles
- prend en compte les sensibilités écologiques
- participe au traitement qualitatif de la vitrine économique Donzéroise via l'A7 et à l'émergence d'un pôle d'activité d'excellence.

Il repose sur les actions suivantes, répondant aux différents enjeux urbains identifiés :

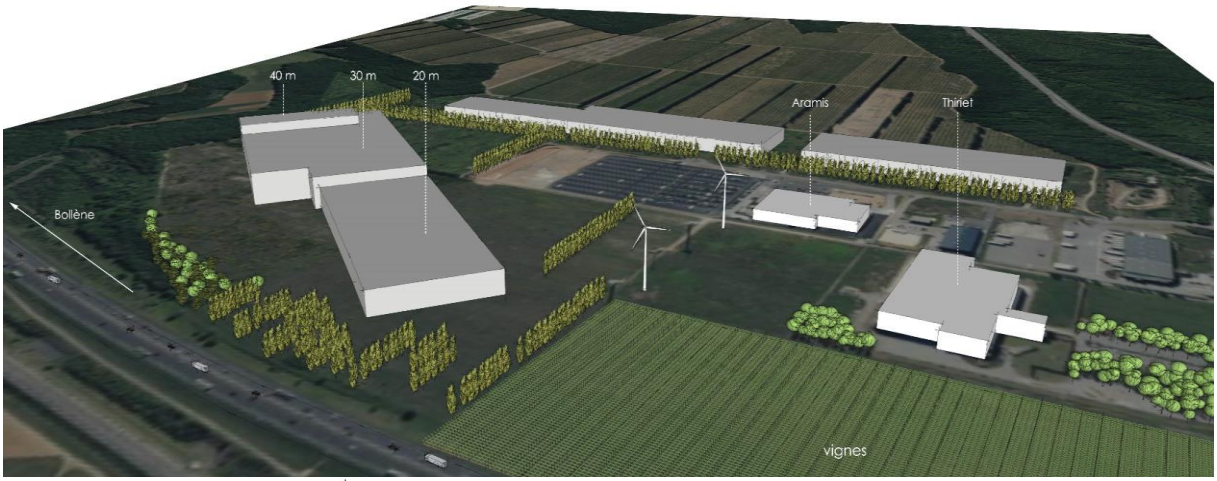
- Affirmer des lignes de composition urbaine et architecturale permettant de raccrocher le projet à l'existant
- Intégrer la zone de développement en cours (Uea) à la zone de développement future (Auem) pour tendre vers une unicité de projet et porter des lignes de composition fortes et communes
- Intégrer les prérogatives fonctionnelles, ici très contraignantes (flux séparés, fonctionnalités spécifiques liées aux unités de stockage de grandes dimensions…)
- Composer et animer la façade urbaine depuis l'A7 et accompagner par des aménagements paysagers travaillés l'architecture « forte » de la zone logistique de haute technologie.

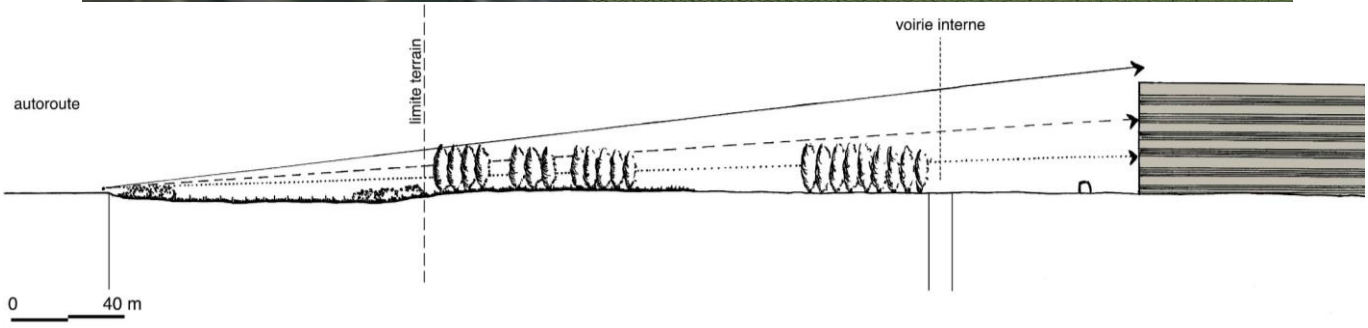
La réponse apportée à ses enjeux urbain sont aujourd'hui traduits au sein d'une orientation d'aménagement laquelle pose les principes du projet urbain et paysager. Les futurs projets constructifs devront s'y insérer.

Orientation d'aménagement élaborée inscrite au PLU version soumise à enquête publique▼



Simulation indicative 3D et coupe pour asseoir le parti paysager (document de travail PP.PETEL Paysagistes) ▼





II. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

OBJECTIFS DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

La procédure de mise en compatibilité du PLU de Donzère, a pour objectif de faire évoluer de manière ponctuelle le PLU. Les modifications nécessaires à la genèse du projet d'aménagement sont ciblées et exclusives à la ZA. Il s'agit :

- Apporter des précisions dans la déclinaison de l'orientation générale N°3 du PADD sans remise en cause de cet axe fondateur du projet de territoire

- Faire muter les 14 hectares de zone AU « strictes » en zone AUem afin de permettre un développement global

- Modifier le règlement de zone AUe secteur dédié AUem sur les articles suivants :
  ► Article Aue9 : limitation de l'emprise au sol maximale admise
  ► Article AUe10 : permettre un épannelage des constructions oscillant entre 20, 30 et 40 mètres de manière ponctuelle
  ► Article AUe11 : modification des règles de hauteur des clôtures
  ► Article AUe12 : Règles de stationnement
  ► Article AUe13 : inciter la conception d'espace vert facilitant les continuités paysagères et écologiques.

- Faire muter 8.7 ha de secteur Uea (non spécifique au site des éoliennes) en Uem exclusif de la ZA. Le secteur Uem admettra des hauteurs bâties plus importantes harmonisées avec la zone AUem.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Dans le respect des sujétions du code de l'Environnement, le volet mise en compatibilité du PLU rendu nécessaire par la déclaration de projet a fait l'objet :

1/ **D'une demande d'examen au cas par cas**. Suite à la saisine de la MRae, **la mise en compatibilité du PLU a été soumise à évaluation environnementale**.

2/ **L'évaluation environnementale du PLU** a été réalisée par le Bureau d'études environnementales BIOTOPE.

3/ Par avis délibéré en date du 21.05.2019, la MRae a fait part de son analyse de l'évaluation environnementale. Cette analyse comporte des recommandations visant à renforcer l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU. La Commune a donné suite à ces recommandations et une note complémentaire a été rédigée. Ce document de 106 pages a été réalisé par le BE BIOTOPE.

4/ Le présent document explicite et synthétise ces compléments.

Le dossier l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité, l'avis de la MRae ainsi que la note complémentaire ont été joints au dossier d'enquête publique (juin 2019) pour garantir la bonne information du public.

PRISE EN COMPTE DE L'AVIS DELIBERE DE LA MRAE (AVIS N°2019-ARA-AUPP-00659)

L'avis de la MRAe, porte sur la qualité et la complétude de l'évaluation environnementale du PLU dans le cadre de sa mise en compatibilité. L'autorité environnementale y fournit une analyse détaillée et porte diverses recommandations visant à améliorer la conception du projet et apporter la meilleure information possible au public. L'avis délibéré de la MRAe portent diverses recommandations auxquelles la Commune a donné suite.

1/ Recommandation visant à compléter **l'état initial de l'environnement** sur les aspects paysage, consommation d'espaces, réseau d'eau potable, préservation de la biodiversité et trafic routier.

La note complémentaire renforce l'état initial point par point. Ces compléments sont exposés au chapitre 3 et développés de la page 21 à 85.

2/ La MRAe recommande de manière transversale de renforcer la **justification du projet**. La note complémentaire s'y attache en son chapitre 2 et donne des éléments de justifications sur :

- L'ouverture de 14 ha
- L'analyse à l'échelle de la Commune démontrant l'absence d'alternative au sein des zones d'activités existantes
- L'analyse à l'échelle à l'échelle inter-communale

Y sont notamment abordés, une justification renforcée du projet d'aménagement retenu, l'absence d'alternative tant à l'échelle communale qu' à l'échelle inter-communale (agrémentée de données de intercommunalité), des indicateurs chiffrés quant à la consommation d'espace ainsi qu'un rappel de l'avis de la CDPENAF dans le cadre de la demande de dérogation préfectorale permettant l'ouverture de la zone AU en l'absence de SCoT (arrêté préfectoral a été obtenu après avis de la CDPENAF, le 15 octobre 2018).

Ces compléments (2/) sont issus pour leur immense majorité du rapport de présentation de la déclaration de projet (rapport de présentation dissocié de celui de la mise en compatibilité). Il est apparu ainsi redondant d'inclure en redite ces éléments dans le rapport de présentation de la mise en compatibilité, les 2 dossiers étant étroitement liés y compris à l'enquête publique. (les deux rapports de présentation sont d'ailleurs annexés au PLU)

3/ Une autre série de recommandations porte sur **la prise en compte de l'environnement** notamment sur les aspects : gestion économe de l'espace, préservation des espaces naturels, de la biodiversité et des continuités écologiques, gestion de la ressource en eau, préservation du paysage, développement des énergies renouvelables et préservation de la qualité de l'air (à travers les modes de déplacements alternatifs).
Là encore la note complémentaire s'efforce de donner toutes les précisions utiles et nécessaires principalement dans son chapitre 2 et 4.
Les mesures ERC sont elles aussi renforcées. Les mesures sont compatibles avec l'orientation d'aménagement encadrant le développement de la ZA des éoliennes laquelle prévoit la génération d'une frange paysagère épaisse en marge de l'A7, des aménagements paysagers diversifiés avec des essences propices aux espèces identifiées, une réduction de l'emprise bâtie au bénéfice d'espaces plantés.

En ce qui concerne les énergies renouvelables, l'orientation d'aménagement a été complétée dans sa version post-enquête. La rédaction retenue est la suivante :
« Le projet devra prévoir de manière obligatoire un dispositif d'énergie renouvelable intégré (type panneaux photovoltaïque ou autre) sauf contrainte technique justifiée. »

4/ Un cinquième chapitre s'attache à préciser la définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour le suivi des effets.

5 / Enfin, **un résumé non technique** a été réalisé et a été joint au dossier d'enquête publique.

Ainsi, l'évaluation environnementale du PLU de Donzère a été fortement renforcée dans le prolongement des recommandations de la MRae. L'orientations d'aménagement a été également renforcée pour imposer un dispositif d'énergie renouvelable.