

1 Observations d'ensemble à l'échelle du territoire du Mâconnais - Tournugeois

« Compte tenu de l'aggravation de l'urgence environnementale et climatique, comment accepter que le projet de PLUi s'affranchisse de la loi en permettant le sacrifice de 25 hectares de riches terres agricoles à l'entrée nord de Tournus sans la moindre justification d'intérêt public ? »

« Les besoins de développement de toutes les communes du Tournugeois ne doivent pas être sacrifiés au seul profit d'un projet tenu secret et imposé par le département. Il n'est pas acceptable de déroger aux principes d'économie de consommation foncière au seul bénéfice d'intérêts privés »

« Les justifications du projet de PLUi sont confuses, mal construites, et sont trop visiblement orientées pour tenter de justifier et légitimer à l'entrée nord de Tournus un projet plus du tout adapté aux exigences d'aujourd'hui ».

Notre argumentation :

1.1) Justifications socio-économiques

Pour la détermination des besoins de constructions dans le projet de PLUi, ce sont les chiffres INSEE de 2013, déjà anciens, qui ont été retenus en lieu et place des données 2019 dont la prise en compte s'imposait. Ainsi, l'actuel projet de PLUi est établi sur des bases erronées.

Entre 2013 et 2019, la population de la ville de Tournus a décliné de 5871 à 5489 habitants, tandis que celle des communes rurales a augmenté de 10063 à 10199 habitants. De cette manière, en retenant les chiffres obsolètes de 2013, les besoins de Tournus ont été assez largement surdimensionnés.

L'avis de la *Mission régionale d'autorité environnementale* (MRAe) confirme la nécessité de reconsidérer les bases de la programmation quantitative :

« La MRAe recommande de prendre en compte la période 2009-2019 et de revoir à la baisse le scénario démographique qui semble trop optimiste. » (page 8)

1.2) Equilibre du développement du territoire

On vient de le voir, dans le domaine de l'habitat : la prise en compte des données démographiques vieilles de 10 ans au lieu de celles de 2019 qui s'imposaient a entraîné une distorsion importante dans l'évaluation des besoins justifiés en termes de création de logements neufs au détriment des communes rurales « dynamiques » du territoire.

Dans le domaine des activités économiques : pour les 15 années à venir, en dehors du projet de la zone nord de Tournus, 10,6 hectares supplémentaires en extension sont prévus en faveur des activités économiques dont seulement 3,6 hors Tournus (et 7 à Tournus). (Rapport de justification, pièce 1D, page 38). En regard de cette modération hors Tournus, l'*Orientation d'aménagement et de programmation* (OAP) Entrée nord de Tournus réserve 25,1 hectares pour l'implantation d'un projet et de ses annexes. Le rapprochement des chiffres est particulièrement éloquent : +32,1 hectares à Tournus, +3,6 hectares (soit 10%) dans les 23 autres communes, où réside pourtant 65% de la population.

Que ce soit pour l'habitat ou les activités économiques, le projet de PLUi fait cohabiter un développement très extensif sur la commune de Tournus et une modération plus respectueuse de la loi dans les 23 autres communes. Le déséquilibre est choquant.

1.3) Justification de conformité à la loi Climat Résilience, principe ZAN (Zéro artificialisation nette).

Pour justifier son respect de la loi d'août 2021, le PLUi doit démontrer que son rythme moyen annuel de consommation de surface sur la décennie à venir est inférieur à 50% du rythme antérieur observé.

L'Observatoire national de l'artificialisation a été institué pour objectiver l'effort de modération qui s'impose désormais. Il présente les consommations d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur la période complète définie par la Loi (la décennie précédant l'approbation du projet de PLUi) : soit **86 ha sur la période 2011-2021**, pour le territoire de la communauté de communes CCMT.

Tout autre chiffre, période de mesure ou valeur moyenne est désormais sans valeur.

La consommation d'espace admissible pour la CCMT sur la période 2021-2031 est par conséquent de 43 ha en tout afin de respecter l'objectif -50%.

Or pour cette justification, la version actuelle du PLUi considère une consommation antérieure de **104 hectares** sur 10 ans, (Rapport de justification, pièce 1D, page 31), par des extrapolations de données plus anciennes, au lieu des **86** qui font référence et s'imposent. Cela permet à la CCMT d'afficher un objectif d'artificialisation admissible de 52 hectares, au lieu des 43 qui s'imposent. Ainsi la conclusion de conformité affichée est faussée.

Le présent PLUi affichant (Rapport de justification, pièce 1D, page 40) une consommation prévisionnelle de 61,8 hectares (sous-estimée, nous le verrons dans les observations suivantes), pour cette période décennale 2021-2031, est donc très loin de l'objectif conforme aux directives actuelles (soit 43 hectares).

1.4) Justesse de la comptabilisation des surfaces artificialisées pour la conformité à la loi Climat Résilience

La comptabilisation des surfaces prises en compte pour justifier la conformité à la loi Climat - Résilience est confuse et contestable.

4.1 - Seules les surfaces « en extension » sont comptabilisées, en excluant d'autres catégories d'artificialisation de surfaces aujourd'hui non construites telles les « dents creuses » et les « divisions foncières » (1.D. Rapport de justification p.39). L'avis MRAe ne donne pas crédit à cette présentation qui fait chuter indûment le compteur de l'artificialisation future ; elle retient, dans ses analyses, les trois catégories d'artificialisation.

4.2 - L'artificialisation due à l'aménagement des STECAL (« Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités »), n'est pas non plus prise en compte. Pourtant **4,6 hectares** sont dédiés à des sites nouveaux. (1.D. rapport de justification, p.78).

4.3 - L'artificialisation due au projet prévu à l'entrée nord de Tournus n'est comptabilisée qu'aux 2/3, en lui appliquant le lissage de sa consommation de surfaces agricoles sur 15 ans (horizon final du PLUi), comme pour toutes les autres urbanisations, alors que si le projet se réalise, ce sera bien évidemment dès la période 2022-2031. C'est donc la totalité de son artificialisation qui doit être comptabilisée dans le bilan, soit 14,1 hectares et non 9,1 hectares, soit **5 hectares supplémentaires**.

4.4 - La contribution du projet de parc historique à l'artificialisation n'est comptée qu'à hauteur des 14,1 hectares de la zone AUt, alors que le territoire de l'OAP qui lui est dédiée, est de 25,1 hectares ; la zone At prétendument agricole (cf observations B3 et B7 ci-après) incluse dans l'OAP sera, de fait, au moins en partie soustraite à l'agriculture et artificialisée (voiries, serres...). Pour une appréciation sincère de l'artificialisation due à l'actuel projet de PLUi, il convient donc d'ajouter **une partie au moins des 9 hectares** de la zone At.

En synthèse, c'est a minima 5 hectares qu'il faut ajouter au bilan annoncé de 61,8 hectares artificialisés sur la prochaine décennie (cf 4.3), et potentiellement 13,6 hectares supplémentaires (4.2 et 4.4), portant le bilan à une fourchette 66,8 - 80,4 hectares.

Surévaluer l'objectif à ne pas dépasser, sous-évaluer l'artificialisation induite par le projet de PLUi : les effets de ces 4 biais méthodologiques complémentaires se cumulent avec ceux du point 3) ci-dessus pour éloigner encore l'actuel projet, s'il était évalué avec sincérité, de l'objectif de conformité à la loi.

1.5) Synthèse : conformité à la loi Climat-Résilience

Compte tenu des observations 4.1 à 4.4, ce sont donc sensiblement plus des 61,8 hectares déclarés par le dossier de PLUi, mais une fourchette 66,8 – 80,4 hectares qu'il faut mettre en regard des 43 « autorisés » par la loi. Avec ces chiffres, la réduction du rythme d'artificialisation par rapport aux 86 hectares de la décennie antérieure n'est que dans la fourchette 7 – 22%, bien loin de la cible à 50%. Le PLUi est très éloigné du respect de la Loi Climat Résilience. (Avec ses 25,1 hectares, la contribution de l'OAP entrée nord de Tournus est majeure dans ce mauvais bilan.)

Avec ses propres méthodes d'analyse, la MRAe conclut dans le même sens :

« La consommation foncière totale envisagée est de l'ordre de 97 ha (125 ha hors rétention foncière) soit 7,43 ha par an, ce qui correspond à une baisse de l'ordre de 30 % par rapport à la période de référence passée (2009-2020), en deçà de l'objectif de moins 50 % à horizon 2031 visé par le SRADDET et la loi Climat - Résilience. » Avis MRAe, page 3

L'actuel projet de PLUi est loin de satisfaire les exigences de la loi Climat Résilience – principe ZAN : le ralentissement de l'artificialisation est très insuffisant.

1.6) Impacts du projet de PLUi sur l'environnement et les milieux naturels.

L'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale du PLUi ont été réalisés par le même prestataire, ce qui pose question sur l'indépendance réelle de l'évaluateur, chargé de juger de la pertinence de ses propres travaux.

Au-delà, la lecture attentive des études environnementales réalisées pour ce PLUi ne permet pas de trouver la déclinaison de la trame verte et bleue sur le territoire intercommunal. Les cartes présentées reprennent les éléments du SRCE Bourgogne (limité à une échelle d'utilisation au 100 000 ème), et **mais** aucun élément d'étude plus précis au niveau local n'est présenté. Il revient pourtant au PLUi d'analyser et de préserver la trame verte et bleue à son échelle locale, c'est à dire à la parcelle.

Suite logique de ces études insuffisantes de la biodiversité et des continuités écologiques au niveau local, le choix des secteurs d'urbanisation, et en particulier des extensions urbaines, n'est pas justifié du point de vue de son moindre impact environnemental.

L'avis de la MRAe identifie bien ces lacunes :

« La MRAe recommande de mieux justifier le choix des secteurs d'urbanisation, notamment en extension, au regard d'une analyse du moindre impact environnemental. »

« La MRAe recommande de compléter l'état initial afin d'identifier des secteurs présentant des enjeux (présence de flore ou d'habitat d'intérêt ou protégée, zones humides, espèces exotiques envahissantes) et, si nécessaire, de réinterroger la désignation ou la configuration des zones de projet. »

« La MRAe recommande de restituer le travail de définition des continuités écologiques locales et de définir une OAP thématique « trame verte et bleue » pour justifier et garantir la mise en œuvre de mesures ERC adaptées. »

« Une OAP (PLO-1 - Plottes - route de Chardonnay) identifie une zone humide sur le site de projet. Il en est de même pour le projet ECLAT (pour 4 000 m²). Le choix de ces secteurs d'urbanisation à proximité immédiate d'une zone humide ne semble pas justifié au regard du moindre impact environnemental. La MRAe recommande de mettre en œuvre la démarche ERC et de justifier de l'absence de solutions alternatives à l'aménagement de zones concernées par des zones humides. »

Globalement, les conséquences de l'actuel projet de PLUi sur l'environnement et les milieux naturels sont insuffisamment voire pas du tout évaluées.

2 Observations relatives au traitement de l'entrée nord de Tournus dans le projet de PLUi – Projet ECLAT

Moutons à La Preste, automne 2022 ; au fond, la Saône



Contexte agricole et paysager, historique et orientations générales

Contexte agricole et paysager :



38-39 aux champs avant-guerre
maisons de La Preste en fond.



1938-39 La Garenne en fond, vigne à gauche



1970 La Grange (COMBIER)



La Preste, maison Delay avant 1996



1990-1995 La Preste



1987, été.

De tout temps, le grand site de l'entrée nord de Tournus a été dédié aux activités agricoles, sur des terres fertiles ; il est représentatif des évolutions de l'agriculture. Au cours des siècles antérieurs, c'était un terroir de polyculture : prairies, céréales, vignes ; plus récemment, céréales, prairies, jachères fauchées encouragées par la PAC, dominant.

L'agriculture :
à La Preste et La Grange,
une longue histoire,
des familles, des champs
aux portes de Tournus.
ECLAT va-t-il y porter un
coup fatal ?

Historique :

Antérieurement, deux projets de « développement économique » ont convoité le site agricole de l'entrée nord de Tournus... Le projet de parc historique est le troisième, avec une atteinte aggravée.



A la fin du XXème siècle, puis dans les toutes dernières années, deux projets économiques successifs ont été envisagés, tous deux sur la partie ouest du site, enclavée entre l'autoroute et la double voie ferrée (en bleu ci-contre) : un Village de marques d'abord, une galerie commerciale autour d'un hypermarché Leclerc, ensuite. Le PLU actuellement en vigueur à Tournus, qui sera remplacé par le PLUi à l'issue de la procédure d'élaboration et validation, garde la trace de ces projets avortés par une réserve pour urbanisation économique éventuelle sur l'emprise bleue. (Voir carte ci-contre)

A l'occasion de la récente et forte mobilisation en opposition au second projet (2015-2016), la nécessité de préserver ces terres aujourd'hui encore agricoles a été mise en avant, et leur affectation à des activités économiques, vigoureusement dénoncée. Les premiers travaux sur l'actuel PLUi incluaient la nécessité de préserver ce site identitaire (2018-2019, PADD première version). Le président du Département ayant alors fait connaître son intention de développer un projet de parc d'attractions historiques en Saône-et-Loire, le maire de Tournus a proposé de le développer sur ce site, attractif du fait de sa proximité avec la sortie d'autoroute. Projet dévoilé en septembre 2019.

Les négociations en vue d'acquisitions foncières amiables, permettant d'éviter des expropriations (lesquelles auraient nécessité une utilité publique), ont été amorcées par la mairie de Tournus bientôt relayée par la SAFER. Elles ont porté dans un premier temps sur le site compris entre autoroute et voies ferrées, celui des deux projets économiques antérieurs avortés (ci-dessus) ; elles ont été fructueuses sur la partie sud du site mais infructueuses au nord (de ce fait ensuite classé As, « agriculture stricte » cf plus loin).

Au lieu d'ajuster la consommation foncière à cette situation, **les promoteurs du projet ont alors jeté leur dévolu sur les terres agricoles situées plus à l'est, entre les voies ferrées et la Saône**. Jamais dans le passé ce site n'avait fait l'objet d'une perspective de sortie de l'agriculture. Parmi les propriétaires fonciers et immobiliers approchés avec des propositions financières plus qu'attractives, certains ont accepté, d'autres refusé.

Le bureau d'études en charge de l'élaboration du PLUi a été prié de réserver l'ensemble des terrains faisant l'objet d'acquisitions ou promesses de vente par la SAFER à « une urbanisation à vocation culturelle, de loisirs et d'attractivité touristique ». Il en résulte le périmètre peu rationnel de l'OAP Entrée nord de Tournus. (cf observation B4 ci-après)

Orientations générales

Par le moyen de l'OAP (« Orientations de programmation »), le projet vise à légitimer la mise à disposition de ce territoire au profit d'un projet ni

L'ensemble de cette surface aujourd'hui occupé par des prairies et cultures, hormis chemins, maisons et leurs jardins. La consommation seule OAP dédiée à l'accueil prolongements est donc de part et d'autre de la passerelle piétonne dotée l'obstacle majeur des voies parc de loisirs sont prévues à Saône. Les accès automobiles ne pourraient se faire que par la voie bleue existante. Les réseaux (assainissement...) ne sont pas évoqués à ce stade, ni techniquement, ni en coûts, ni dans les principes de prise en charge public/privé.

aménagement et de programmation - 2022 - 25,1 hecta



Entrée nord de Tournus d'aménagement et de projet actuel de PLUi vise disposition de ce territoire justifié ni même présenté.

de 25,1 hectares est prairies et cultures, hormis chemins, maisons et leurs d'espace agricole pour cette du projet ECLAT et ses proche de 25 hectares, situés double voie ferrée. Le Ouest. Il est prévu une d'ascenseurs pour franchir ferrées. Les attractions du l'est, dans la pente vers la et logistiques à la partie Est la zone inondable le long de accès et la viabilisation

Au lieu de protéger et valoriser un site emblématique, le PLUi réserve à un projet tenu secret 25 hectares dans le cadre d'un plan de zonage problématique et de prescriptions très insuffisantes. (voir observations suivantes)

Recommandation MRAe (page 9) :

Le projet ECLAT est très consommateur d'espace et mériterait une réflexion spécifique au niveau du PLUi en termes de choix d'implantation et d'impact potentiel sur l'environnement

2.1 : Environnement

« Les études environnementales ont été bâclées. Le site dévolu à ECLAT est un site sensible, partiellement inondable. Zone humide, haies, tout cela n'est que très sommairement pris en compte et ne doit pas être sacrifié au bénéfice d'un projet laissé sans directives »

Notre argumentation :

Pour le cas spécifique du site de l'OAP Entrée nord de Tournus, les études trop « lointaines » et globales de la biodiversité ont également des conséquences : elles ne permettent pas d'analyser les conséquences de ce projet d'urbanisation sur les milieux naturels, ni de justifier de son moindre impact sur l'environnement. Pourtant, les cartes du SRCE reproduites au diagnostic permettent de constater la présence, dans la zone et à proximité immédiate du site, d'éléments constitutifs des trames boisées, bocagères et humides. Était-il trop risqué de pousser plus loin les études ?

La MRAE fait observer que **« le projet ECLAT aura un effet d'emprise impactant les continuités écologiques (réservoirs prairies et bocages - corridor le long de la Saône) au nord de Tournus »**

Le *rapport d'évaluation environnementale*, pièce du PLUi, tente d'expliquer l'insuffisance incontestable de l'étude de l'environnement du site et des conséquences de son urbanisation - p 22 : Limites de la démarche d'évaluation :

« L'intégration du projet ECLAT au sein du PLUi a été délicate dans la mesure où des études complémentaires, liées aux diverses autorisations environnementales nécessaires pour sa réalisation, n'ont pas été élaborées (inventaire précis des zones humides, inventaire faunistique et floristique sur une année complète, étude de mobilité et d'accessibilité, ...). Dès lors, l'évaluation environnementale du PLUi n'a pas pu aborder l'analyse de ce site de manière précise et complète, reportant la tâche aux futures autorisations environnementales.

Au regard de l'importance des surfaces à urbaniser, les analyses de terrain n'ont pas été accompagnées d'inventaire d'espèces ou d'habitats, hormis l'appréciation du caractère humide ou non des secteurs à urbaniser, avec un croisement de regard avec l'EPTB Saône et Doubs, en charge du contrat de rivière. Ce manque d'information n'a pas permis une analyse approfondie des incidences vis-à-vis des milieux naturels. »

Dans ce domaine comme dans les autres, le PLUi s'affranchit de la démarche ERC (éviter - réduire - compenser), et propose de valider le principe du projet ECLAT sans en avoir présenté ni le contenu, ni les conséquences.

[Pour orienter l'aménagement de l'entrée nord de Tournus, l'actuel projet de PLUi fait l'impasse sur la prise en compte de l'environnement.](#)

2.2 Protection des paysages



L'abbaye Saint-Philibert vue depuis le site



« A la sortie de l'autoroute ou depuis la RD906, découvrir Tournus par la vue plongeante sur un gigantesque parking ? Quelle perte de qualité pour l'attractivité de notre territoire ! »

Notre argumentation :

Ce beau site doucement vallonné en balcon sur la Saône, en covisibilité avec l'abbaye Saint-Philibert, offre aujourd'hui une poésie paisible et fragile.

Il est très visible depuis l'autoroute et la RD906.

Extrait du Rapport 1B : Diagnostic urbain et paysager, page 50 :

« Le projet d'aménagement d'une zone d'activités à l'entrée nord de la ville, interroge également les limites urbaines à venir de la ville et la qualité de son entrée de ville. Encore peu dégradé par les activités économiques déjà présentes, ce secteur est marqué par une sensibilité paysagère forte (connexion à la plaine alluviale de la Saône, secteur de covisibilité paysagère de l'Abbaye Saint-Philibert, entrée touristique éventuelle depuis la voie bleue). Ainsi, l'évolution de l'entrée de ville devra nécessairement s'interroger sur la qualité urbaine et paysagère à apporter, ainsi que sur l'image et la cohérence urbaine à donner à ce secteur stratégique. »

Le reste du contenu de l'actuel projet de PLUi démontre que ces déclarations d'intention louables ne sont suivies d'aucune concrétisation, mais au contraire de la légitimation d'atteintes graves au paysage.

L'adoption de l'actuel projet de PLUi « ce secteur stratégique » à devenir en premier lieu un gigantesque parking, inoccupé pendant une grosse moitié de l'année puisque le parc de spectacles historiques ne fonctionnerait que pendant la saison estivale.



l'autoroute A6 et la RD906 que depuis la rive gauche de la Saône. »

Aussi est-ce fort logiquement que le Rapport d'évaluation environnementale du projet de PLUi (pièce 1.E, page 66) mentionne notamment que **« l'aménagement touristique prévu en entrée nord mais aussi le développement résidentiel, en plus d'entraîner une suppression des espaces agricoles situés en périphérie du bourg, viendra altérer durablement l'entrée de ville. Cette altération sera perceptible aussi bien depuis**

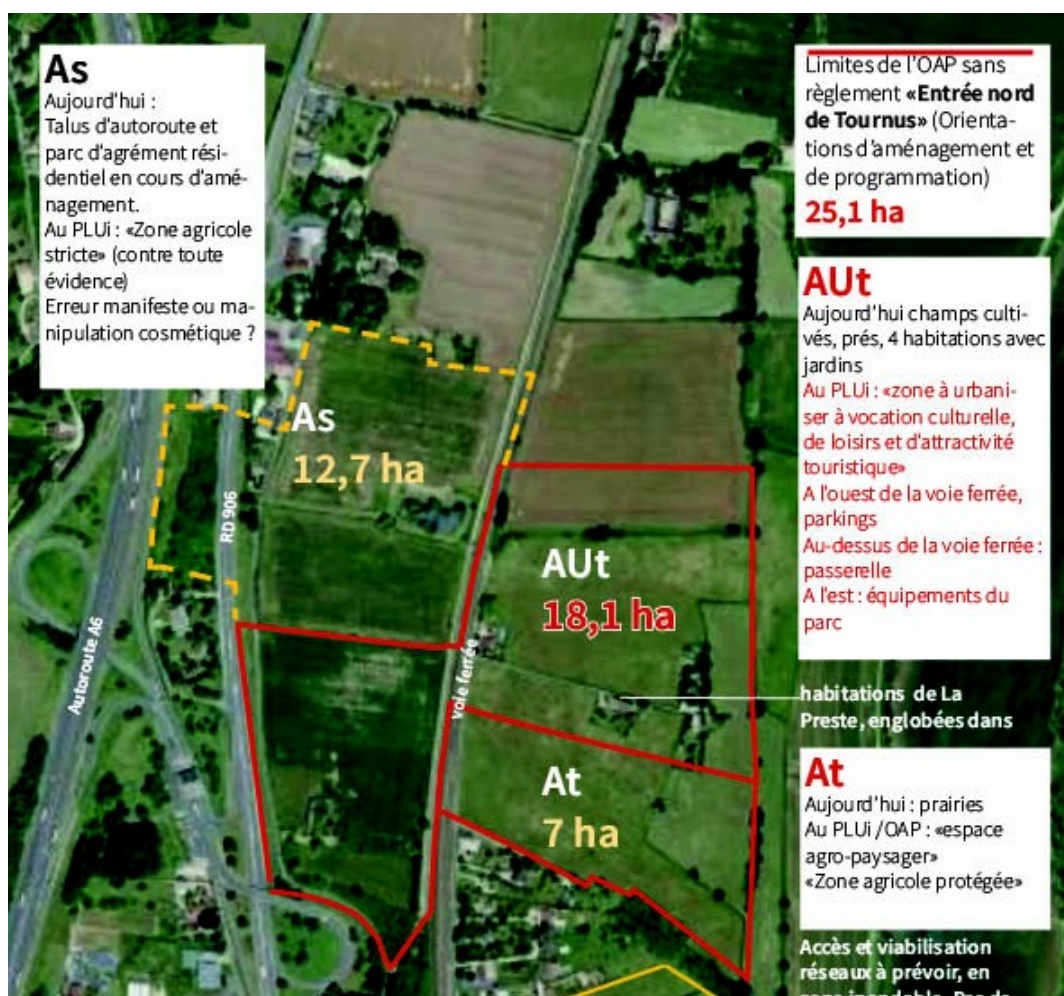
[La mise en œuvre de l'OAP Entrée nord de Tournus générerait une atteinte majeure au paysage : à l'approche du joyau qu'est l'abbatiale Saint Philibert, vue imprenable sur mer de parkings, impressionnante passerelle au-dessus des voies TGV... et un seul « cône de vue » sur la Saône](#)

2.3 Problématiques agricoles

« Au nom de quoi veut-on se permet-on de supprimer 25 hectares de terres agricoles ? Jamais dans le passé les riches terres situées à l'est des voies ferrées n'avaient été convoitées par les précédents projets périurbains. L'heure n'est certainement pas à l'aggravation de la destruction de terres agricoles. Les exploitants de ces terres se verraient amputés d'une part appréciable de leur outil de travail. Quel mauvais signal donné à l'heure de la recherche d'une agriculture mieux articulée avec la ville... »

Notre argumentation :

Des espaces agricoles alibis (fictifs) (zones As et At), sur 19,7 hectares, encadrent les 18,1 hectares de zone AUT dévolus au projet de parc de loisirs -



Deux zones sont affichées comme terres agricoles bien que la réalité de leur occupation future invalide cette prétention :

- La zone affichée « As » (agriculture stricte) située à l'ouest des voies ferrées (12,7 hectares) est en réalité constituée d'une part de talus routiers, d'autre part d'une propriété en cours d'aménagement comme parc d'agrément.
- La zone At (agricole protégée) est la partie sud de l'emprise de l'OAP ECLAT (7 ha) ; sa vocation, qualifiée d'« agro-paysagère », n'est pas vraiment définie mais on comprend entre les lignes qu'il s'agit d'une réserve foncière pour parer à toute éventualité dans le développement du projet en question : installations de chantier, accès, aménagements annexes... Certainement pas de l'agriculture réelle, d'ailleurs sinon pourquoi y faire acquérir des terres par le Département ?

- Dans les deux cas, le classement en terres agricoles améliore indûment et fictivement le bilan des surfaces agricoles affiché par le PLUi.

Au total, ce sont donc 42,8 hectares qui sont en cause dans la question de l'éviction de l'activité agricole productive à l'entrée nord de Tournus.

Au mépris des politiques actuelles en faveur de l'agriculture, en particulier en zone périurbaine, le PLUi repousse de 600 mètres vers le nord la limite de la zone agricole à l'entrée nord de Tournus !



2.4 Rationalité du plan de zonage

« Une énorme passerelle au-dessus des voies ferrées ... des habitations au beau milieu du territoire dévolu au parc d'attractions avec ses nuisances. On voit trop bien que la proposition est boiteuse et le résultat des aléas des négociations pour acquisitions foncières. »

« Les familles présentes sur ce site paisible devront-elles déguerpir ? Au nom de quel intérêt supérieur ? »

Notre argumentation :

Scindée en deux parties à l'ouest et à l'est de la voie ferrée Paris Lyon, la configuration spatiale de la zone AUt est problématique. Elle impose la création d'un franchissement de la double voie TGV dont la complexité et le coût prévisionnel ne feront qu'augmenter au fur et à mesure de la prise en compte des multiples contraintes à respecter : gabarit de sécurité électrique, conditions de cheminement des PMR, esthétique en relation avec le grand paysage et la proximité de l'abbaye..., accessibilité au site Est par les moyens de secours, évacuations en cas d'incident...

Cette aberration s'explique uniquement par les errements des négociations préalables aux acquisitions foncières du projet ECLAT. Le plan de zonage n'est que l'enregistrement passif du résultat de ces négociations menées par les promoteurs du projet ECLAT, au lieu d'organiser un aménagement rationnel du territoire comme il devrait le faire.

La passerelle n'est que la partie la plus visible des dépenses publiques très lourdes (et à ce stade incontrôlables) générées par ce zonage irrationnel.

L'absence de viabilisation en partie Est du site entraîne la nécessité de développer sur la zone At les accès techniques et logistiques, les réseaux d'assainissement... selon des dispositions susceptibles d'affecter les habitants des quartiers riverains, et générer des coûts importants.

Le zonage proposé crée par ailleurs des conditions de voisinage problématiques entre les habitants et exploitants de ce qui restera d'agriculture sur le territoire, et le futur parc.

Le plan de zonage proposé en zone nord pour la zone AUt est irrationnel, source de dépenses publiques très conséquentes, et de problèmes de coexistence entre activités.