

SAINT-MARTIAL DE MIRAMBEAU REVISION ALLEGEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

EXAMEN CONJOINT DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES Procès verbal 25 Août 2022

Présents :

Nom	Fonction
<i>Elus</i>	
M ROBERT	Maire
Mme PLAIZE	2 ^e adjointe
<i>Technicienne Mairie</i>	
Mme BIRAUD	Secrétaire de Mairie
<i>Personnes Publiques Associées</i>	
M ATRON	DDTm17
M THEVE	Conseil départemental - Direction Infrastructures Jonzac
M ERB	Communauté de Communes Haute Saintonge
Mme BELLET	Communauté de Communes Haute Saintonge
M BERTRAND	Maire de Semoussac
<i>Chargée d'études PLU</i>	
Mme JAFFRE	Urbaniste, chargée d'étude – GHECO

Excusés :

- Madame le Maire de Mirambeau
- Monsieur le Maire de Saint Bonnet sur Gironde
- Monsieur JOUDART Jean-François INAO

Objet : Examen conjoint des Personnes Publiques Associées sur le dossier de révision allégée n°1 arrêté

M le Maire accueille les participants.

Mme JAFFRE expose rapidement le projet.

- Création d'un secteur dédié UXv pour le développement d'une exploitation industrielle viticole, hameau de la Bertonnaire
- Rappel des besoins, justifications, solutions envisagées, projet retenu
- Exposé des pièces modifiées : zonage, règlement

Recueil des observations des PPA

M BERTRAND – Maire de Semoussac :

- **Avis favorable sur le dossier**
réponse à l'avis et proposition de prise en compte de l'avis :
Pas de modification

- Question : M le Maire s'interroge sur la présence d'hébergements à proximité directe du site industriel ?
réponse :
Les hébergements de gîte et logements sont anciens, ils ont été aménagés à côté de l'exploitation viticole dans des bâtiments anciens, pré-existants, avant le développement « industriel » de l'exploitation
Dans le cadre de la présente révision allégée le règlement graphique est modifié pour confirmer la vocation industrielle de l'exploitation et pour classer en zone agricole « stricte » la partie résidentielle qui jouxte l'exploitation (est du hameau) ; le secteur Ad est supprimé pour ne pas développer la capacité d'accueil en « habitat » sur le site.

M ERB et Mme BELLET – CDCHS

- **Avis favorable sur le projet, sous réserve d'améliorer et de préciser le règlement écrit**
 - Le projet permet s'inscrit dans le projet de valorisation des activités agricoles et industrielles du territoire et de développement local
 - Le projet est compatible avec le SCOT qui inscrit des orientations spécifiques et prévoit des surfaces (enveloppes foncières) dédiées aux activités industrielles viticoles, en sus des surfaces dédiées aux activités économiques
 - Réflexions en cours au niveau régional pour l'évolution du SRADDET
 - Enjeu majeur dans le cadre des révisions de PLU sur l'ensemble du territoire CDCHS

- **Question : en termes de programmation, l'ensemble de l'aménagement est-il envisagé à court terme, ou aurait-on pu envisager un phasage du zonage ? (par exemple réduire l'ouverture à l'urbanisation « U » dans le cadre de la révision allégée, et développer si besoin ce zonage dans le cadre de la révision générales (programmée début 2023))**
réponse :
Tous les aménagements sont programmés dans les 12/18 mois à venir, dès obtention des autorisations ; la demande d'autorisation porte sur l'ensemble de l'enveloppe « UXv » non aménagée ;
Une grande partie du secteur UXv correspond à des parcelles déjà aménagées et construites : siège de l'exploitation, hangars, chais, bassins, distilleries, bureaux, parkings, desserte, stockage...
Pour justifier d'un projet d'ensemble et le plus « compact » possible (et de fait le moins consommateur possible d'espaces agricoles-vignes) et pour éviter de multiplier, étape après étape ou autorisation après autorisation, les surfaces générées par la prise en compte des distances réglementaires de « danger », il a été retenu un zonage unique UXV sur toute l'opération. On ne peut pas « phaser » le zonage, l'approbation de la révision du PLU peut demander 2 à 3 ans.

Réserves :

Demande 1 : un chapitre spécifique dédié au seul secteur UXv créé permettrait de clarifier et simplifier la lecture du règlement

Réponse à l'avis et proposition de prise en compte de l'avis :

La structure du règlement en vigueur ne comporte qu'un chapitre unique pour la zone U et ses secteurs U indicés (Ud secteur d'équipements, Uo secteur d'activités avec orientations d'aménagement).

*Il a été retenu de conserver cette structure (même si obsolète), et d'introduire dans chaque articles les dispositions réglementaires spécifiques au nouveau secteur UXv
Le règlement a donc été complété par les alinéas utiles pour différencier les règles applicables à la zone U et secteurs autres que UXv.*

Demande 2 : il est demandé de préciser en article U1 l'interdiction stricte de logements y compris logements de fonctions dans le secteur UXv ; le projet de règlement modifié ne les interdit pas

réponse :

L'article U1 sera complété dans ce sens.

L'article U2 sera également complété avec la mention, « sont seuls autorisés », pour éviter toute dérive des usages et des constructions.

réponse à l'avis et proposition de prise en compte de l'avis :

reprise du règlement pour dossier d'approbation (compléments et mise en forme)

M THEVE – Conseil départemental (DI Jonzac)

- Avis favorable

- Pas de remarque sur le projet.
- Les points relatifs aux questions de circulation et sécurité par rapport à la Rd 137 ont été examinés lors des réunions techniques, au fur et à mesure des études et lors de l'aménagement / confortement de la voie d'accès au sud de l'exploitation (aménagement réalisé en accord avec le département sur le traitement du carrefour sur RD 137)

réponse à l'avis et proposition de prise en compte de l'avis :

Pas de modification

M ATRON – DDTm17

- Avis favorable

- La démonstration du projet est faite dans le rapport de présentation
- Le projet est compatible avec le SCOT

réponse à l'avis et proposition de prise en compte de l'avis :

Pas de modification

Observations et points de vigilance :

- **La surface ouverte à l'urbanisation (sur la partie non aménagée aujourd'hui du secteur UXv créé) sera à déduire de la surface SCOT dédiée aux activités industrielles / viticoles (distilleries/chais), dans le cadre de(s) révision(s) de PLU programmée(s) dans le cadre de la démarche de mise en compatibilité des PLU avec le SCOT en vigueur**
- **La CDPENAF du 28/07/2022 a émis un avis (simple) défavorable sur le dossier d'étude d'impact ERC collective agricole (obligation loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt).**
M ATRON attire l'attention de la collectivité sur cet avis défavorable.

réponse :

M. le Maire va demander au porteur de projet copie de l'avis CDPENAF.

Une mise au point avec le porteur de projet, la Chambre d'agriculture est à prévoir d'ici la fin de l'enquête publique pour bien appréhender les risques de blocage pour le projet, et les conditions utiles pour sa mise en œuvre.

Avis écrits des PPA reçus

Les avis écrits des PPA reçus :

- Chambre d'Agriculture : avis favorable
- Conseil départemental (direction environnement et mobilités) : avis favorable
- Chambre de Commerce et d'Industrie : avis favorable
- INAO : avis favorable
- CNPF : aucune observation – avis favorable

Avis MRAE :

Absence d'avis du 13 juillet 2022

Il n'a pas été émis d'avis dans le délai de 3 mois prévu à l'article R104-25 du Code de l'urbanisme

Ref dossier 2022ANA64 / PP-2022-12510

- Avis considéré favorable.

Avis CDPENAF :

- La CDPENAF n'a pas souhaité émettre d'avis sur le projet à l'issue du passage en commission.

L'ensemble des avis et courriers/courriels reçus est annexé au présent procès-verbal.

Début d'enquête publique programmée le 9 septembre 2022.