

**Déclaration de Projet avec mise en compatibilité
du PLUi du Pays Vernois**

Compte rendu de la réunion de concertation PPA

Lundi 29 janvier 2018 à 14h

Présents :

Nom Prénom	
Lemière Philippe	DDT / STVI (Service Territorial de la Vallée de l'Isle)
Monsallier Franck	Chef d'entreprise – Moulin de la Gaumerie
Gablain Jean Bernard	Chargé d'urbanisme au Grand Périgueux

Equipe d'étude

Nathalie COULAUD-VIDAL	Ingénieure urbaniste / Urban'ae	05 53 45 47 84 – 07 86 00 40 84 nathalie.coulaud- vidal@dordogne.chambagri.fr
------------------------	------------------------------------	---

Ordre du jour

1. L'intérêt du projet pour le territoire
2. Précision sur le projet, son intégration et la sécurité
3. Point réglementaire
4. Précisions à apporter et suites à donner

1 – L'intérêt du projet pour le territoire

M. Gablain précise que le projet a reçu l'aval du Grand Périgueux et de la commune de Grun Bordas, compte tenu de son intérêt pour le territoire notamment du point de vue économique et environnemental.

Synthèse de l'ensemble des points permettant d'affirmer l'intérêt général du projet pour le territoire :

- Le projet situé dans la zone AOP, permet de conforter voir de développer la production AOP pour le territoire.
- Le projet présente un intérêt économique au niveau agricole et en terme d'emplois.
- Le projet présente également un intérêt environnemental : production en agriculture biologique, pâturage des vergers (conventions avec des éleveurs : bovins et ovins) pour éviter la tonte et fertiliser naturellement.
- La nécessité de se mettre aux normes HACCP¹. Sur le site de production actuel, il n'y a pas de possibilité d'extension et les conditions de travail ne permettent pas de répondre aux normes HACCP. Cette norme est une garantie sanitaire qui est demandée par de plus en plus de magasins nationaux ainsi qu'à l'export. La construction d'un nouveau bâtiment est donc une nécessité pour maintenir la viabilité de l'entreprise.

Arguments quant au bienfondé sur la localisation du projet :

- Le projet doit être implanté en zone AOP, ce qui est le cas à Grun Bordas. En revanche la zone d'activités économiques de Notre Dame Sanilhac, située le long de la RN 21, est en dehors de la zone AOP.
- Le projet est directement lié à l'activité agricole (apport de matières premières) et se situera sur un terrain en cours d'acquisition par le porteur de projet (unité foncière liée à l'exploitation).
- L'activité comporte un volet pédagogique avec une visite de l'exploitation par des groupes (visite du moulin et des vergers) : deux fois par mois en moyenne.
- Les terrains des zones d'activités économiques situées sur le territoire du PLUi du Pays Verinois sont tous occupés ou réservés (Vergt et Eglise Neuve de Vergt²).

¹ Norme sur l'hygiène et la sécurité alimentaire.

² La collectivité doit fournir au BE l'argumentaire qui a permis de justifier la création de la zone d'activités économiques à Eglise Neuve de Vergt.

- La localisation le long de la RN21, avec un taux de fréquentation du magasin estimé à 0.5 % du flux des véhicules sur cette route à grande circulation, apportera une sécurité économique au porteur de projet.
- Le Grand Périgueux n'a aucun bâtiment prévu à la location pour des activités de type production/vente, mais il existe une offre privée pour du tertiaire.

2 – Précisions sur le projet, son intégration et la sécurité

M. Gablain précise que la DIRCO n'a pas pu être présente à la réunion mais a donné son aval au projet. Le tourne à gauche actuel est suffisamment sécurisé et peut supporter une augmentation du trafic.

Le porteur de projet précise que malgré l'augmentation de la production, le nombre de poids lourds pour les livraisons ne devrait pas évoluer, ils seront en revanche beaucoup plus chargés.

Les parties non construites ou aménagées de la parcelle N° OA 732, seront plantées en noisetiers au vu du développement de l'activité agricole.

La parcelle concernée est actuellement en prairie naturelle qui est pâturée et fauchée.

M. Lemièrre précise que le terrain d'assiette du projet doit bénéficier de l'ensemble des réseaux et que la zone d'épandage (assainissement) doit être située dans la zone constructible (Uy).

Au niveau paysager, aucun stockage n'est prévu à l'extérieur du bâtiment (il est prévu une grande chambre froide de 400 m³).

Précisions sur le nouveau bâtiment :

- Depuis le magasin, une grande baie vitrée permettra à la clientèle d'avoir un accès visuel sur la production qui sera située à l'arrière du magasin.
- Une superficie de 250 à 300 m² sont prévus pour la production de produits transformés : moutarderie, assaisonnement et autres condiments. L'emploi d'un chef cuisinier est prévu pour cette production.
- Pour des questions d'hygiène, le cassage de noix et le triage seront réalisés dans le nouveau bâtiment (actuellement une partie du cassage des noix est externalisée).

Sur le site d'exploitation, le bâtiment actuel sera utilisé pour le stockage de la production des noix et noisettes ainsi qu'en complément de stockage pour la partie transformation.

3 – Au niveau réglementaire

Le dossier de déclaration de projet doit démontrer l'intérêt général du projet pour le territoire (voir partie 1). Cet argumentaire sera repris dans la délibération d'approbation de la déclaration de projet.

Il est prévu de créer une zone UY avec application du règlement correspondant à cette zone du PLUi du Pays Vernois.

M. Lemière insiste sur le fait qu'il est essentiel de démontrer que le projet ne peut pas se faire ailleurs.

Le dossier devra comporter une justification de la réduction du recul des 75 m de la RN21 (sécurité, intégration paysagère et architecturale) – L111.6 du Code de l'Urbanisme :

- Limitation de l'impact visuel depuis la RN21 en se rapprochant de la route.
- La topographie se prête mal à une implantation à 75 m.
- Le bâtiment sera adapté à son environnement (bardage aspect bois).
- Au niveau sécurité : le carrefour aménagé est adapté au projet et la réduction du recul n'aura pas d'impact sur la sécurité.
- Limitation de l'emprise sur l'espace agricole, avec un projet de plantation d'un verger de noisetiers à l'arrière du bâtiment.
- Une intégration paysagère particulièrement soignée.

Remarque : l'intégration paysagère doit avoir un volet sur la publicité et les enseignes (dimension des pré-enseignes : 1.5 m², publicité sur le bâtiment : 4m/3m, publicité d'information locale).

La traduction, les mesures préconisées seront exprimées dans une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) : accès, règles d'implantation, règles de stationnement, arbre à préserver, ...

Le porteur de projet a contacté la DDCSPP et même avec l'augmentation de la production, l'entreprise n'est pas soumise à déclaration.

Les différentes consultations :

1° Saisine de l'autorité environnementale : examen au cas par cas.

Proximité d'une zone humide. L'assainissement devra être bien précisé dans le dossier. Il faudra bien préciser comment seront gérées les graisses.

Voir la police de l'eau (le CER)

2° Demande de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation (L142.5 du Code de l'Urbanisme) auprès de Mme La préfète.

3° Dossier de consultation des PPA

Dans le cadre de la déclaration de projet, il n'y a pas d'autre consultation de la CDPENAF autre que celle de la DDT

Dans le PLUi, la zone de protection de la zone humide le long du Vern, se situe au-delà du projet. Il faudra s'assurer qu'il n'y aura pas d'impact avec l'assainissement.

Les délais :

- 2 mois pour l'autorité environnementale
- 4 mois pour la demande de dérogation à la Préfète (le syndicat du SCOT et la CDPENAF seront saisis dans ce délai).

L'examen conjoint sera programmé suite à la réception des différents avis.

4 – Précisions à apporter et suites à donner

Qui va concevoir l'assainissement ?

Un BE en lien M. Tardieux. Une note devra être produite sur les conditions d'assainissement. M. Monsallier doit faire le nécessaire auprès de M. Tardieux pour définir la filière d'assainissement la mieux adaptée au projet.

Les corps gras seront mélangés à de la sciure qui provient d'une scierie localisée à Campsegret (actuellement deux palox par mois sont utilisés). Le compost produit sera ensuite épandu dans les vergers.

Avec cette technique de compostage, le porteur de projet utilise très peu d'eau.

Les démarches à réaliser :

Quoi ?	Qui ?	Quand ?
Etude de l'assainissement	BE en lien avec M. Tardieux	A plus vite (semaine 7 au maximum)
La publicité, les enseignes.	Le BE et M. Monsallier devront voir avec M. André Perrier ou M. Thierry Jinvresse au 05.53.45.56.51 (DDT)	Semaine 7 ou semaine 26
Assainissement	Le BE et M. Monsallier devront voir avec la police de l'eau au service de M. Laumon (DDT)	idem
Milieus naturels	Le BE et M. Monsallier devront voir avec M. Frédigo (DDT)	idem

Les différents interlocuteurs à la DDT seront contactés suite à la réalisation de l'étude d'assainissement.

Les dossiers pourront ensuite être finalisés et transmis au Grand Périgueux par le BE.

Compte rendu réalisé par le Bureau d'Etudes Urban'ae

