

Procès-Verbal

Réunion d'examen conjoint en date du mardi 6 novembre 2018, sur la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLUi du Pays Vernois sur la commune de Grun-Bordas et permettant l'implantation d'un moulin d'huile de noix

La réunion d'examen conjoint portant sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi du Pays Vernois sur la commune de Grun-Bordas s'est tenue le mardi 6 novembre 2018 à 9h30 au siège de la CA du Grand Périgueux, en présence de (Cf feuille d'émargement ci-annexée) :

Mme. DANG Sylvie – DDT 24 du STVI

M. BONDUE Julien – DDT 24 du SUHC

Mme. PUYMALY Alexandra – CD 24 du service Urbanisme

Mme COULAUD-VIDAL Nathalie – BE URBANA'E de la Chambre d'Agriculture

M. MONSALLIER Franck – Porteur de projet

M. GABLAIN J-Bernard – Service Urbanisme Grand Périgueux

Excusé : M. le Maire de Grun-Bordas

1/ Contexte :

Il est rappelé l'origine de ce projet d'implantation d'un bâtiment d'activité en zone actuellement agricole de la commune de Grun-Bordas. M. Monsallier, chef d'entreprise porteur du projet, souhaite développer son activité de production d'huile de noix, notamment AOP. Ainsi, ce projet répond à trois objectifs :

- Faire face à l'augmentation constante d'activité et mettre le processus de production aux normes exigées par la clientèle,
- Pouvoir développer les activités de production, de conditionnement et de vente directe,
- Pouvoir accueillir le public dans de meilleures conditions.

La parcelle objet de la présente déclaration de projet est située en zone agricole (A) du PLUi du Pays vernois. Le caractère de nécessité agricole n'étant pas avéré, ce projet n'est pas compatible avec le document en vigueur actuellement. Il est donc nécessaire de classer une partie de la parcelle en zone Uy réservée aux activités artisanales, commerciales et industrielles.

Le choix d'une procédure de déclaration de projet (DECPRO) résulte de l'intérêt général aisément justifiable de ce projet, ainsi que du fait que le PLUi du Grand Périgueux étant en cours d'élaboration, les procédures de révisions des documents en vigueur ne sont plus engagées.

2/ Présentation du dossier de déclaration de projet et avis des personnes publiques associées

Présentation ci-annexée, réalisée par le bureau d'études URBANA'E.

Cette présentation a pour objectif de :

- Justifier le choix de la procédure,
- Préciser le calendrier,
- Démontrer l'intérêt général du projet,
- Mettre en compatibilité le PLUi du Pays Vernois,
- Présenter et analyser les impacts du projet sur l'environnement.

Le débat se porte d'abord sur la dérogation accordée par Madame la Préfète de Dordogne par un courrier du 30 octobre 2018, dans lequel elle autorise l'ouverture à l'urbanisation du terrain concerné en zone A, mais sous trois conditions et une exigence :

- L'exigence consiste en ce que la zone Uy ainsi créée ne devra en aucun cas être étendue pour accueillir d'autres activités. Le Grand Périgueux ne doit pas mettre en place à cet endroit une zone d'activités dans le cadre du PLUi. Il est confirmé aux services de l'Etat présents que ce n'est pas un projet du Grand Périgueux, de développer ce secteur.
- La première condition concerne la démonstration de l'intérêt collectif du projet qui devra être complétée du point de vue qualitatif et quantitatif. Sur ce point le porteur de projet précise, après consultation du syndicat professionnel de la noix, du Cerneau et de l'Huile de Noix du Périgord, que « Nous produisons 26 000 Litres d'huile de noix, ce qui représente 18% de la production de la région et 26% du département. Nous produisons 8 000 litres en AOP, ce qui représente 30% environ de la production AOP régionale. Reste l'huile de noisette, sésame, amande douce, colza, graine de courge, cameline etc..., qui est également produite chez nous. » De plus, l'entreprise connaît chaque année une forte augmentation d'activité : elle a été doublée pour l'année 2018 avec 900 magasins clients. Pour 2019, l'objectif est de travailler avec 1500 magasins.
- La seconde condition concerne la sécurité des accès vers et depuis la RN 21 gérée par l'Etat. Un compte-rendu d'une réunion de travail précédente avec les personnes publiques associées (réunion du 29/01/2018), mentionne l'accord de principe de la Direction Interdépartementale des Routes étant donné que le projet ne crée pas d'accès direct sur la RN 21 mais sur une voie communale. Ce compte-rendu sera joint au dossier d'enquête publique.
- La troisième condition concerne l'architecture du bâtiment et plus globalement son intégration dans le paysage de la vallée du Vern. Le pétitionnaire doit fournir une coupe et une illustration plus abouties de son projet architectural, montrant notamment comment le projet s'insère dans son environnement et comment est gérée la pente du terrain, afin de limiter l'impact visuel du projet dans le grand paysage.

Les représentants de la DDT de Dordogne évoquent également la gestion des eaux pluviales et notamment son rejet éventuel dans le milieu récepteur. Le porteur de projet recycle d'une part les eaux de toitures afin de faire du lavage sur site, et d'autre part prévoit de rejeter sur sa parcelle non bâtie les eaux de voirie après traitement. Sur ce point, le Grand Périgueux doit vérifier les solutions possibles auprès du service Assainissement : la solution proposée par le porteur de projet est une collecte séparée des eaux de voirie puis un rejet direct sur la parcelle après déboureur/déshuileur/séparateur à hydrocarbures. Cela permettra ainsi de limiter la taille du séparateur à Hy qui est un équipement dimensionné selon un débit de pointe.

La fréquence d'entretien du séparateur à Hy devra être adaptée et respectée. Le pétitionnaire devra être en mesure de justifier l'évacuation des déchets par une filière agréée. Après vérification, cette solution ne pose donc pas de difficulté.

Sous réserve de la prise en compte de ces éléments, l'avis de la DDT de Dordogne est favorable.

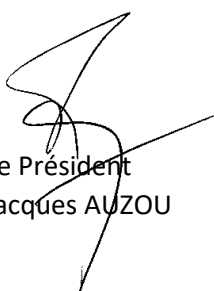
Il est ensuite rappelé l'avis positif de l'autorité environnementale, ne soumettant pas la déclaration de projet à évaluation environnementale (décision en date du 7 septembre 2018).

Le Conseil Départemental de Dordogne-Périgord s'inquiète ensuite de la sécurisation de l'accès depuis et vers la voie communale desservant le projet. Le porteur de projet y répond en indiquant que des aménagements sont prévus, en concertation avec la mairie, au droit de cet accès sur la voie communale (arasement d'un talus notamment). Le CD24 s'étonne également que ce projet n'ait pu avoir lieu sur un terrain proche, recevant déjà une ancienne coopérative agricole et ayant un accès existant sur la RN 21. Le porteur de projet explique qu'il avait effectivement essayé d'acquérir sans succès cet ensemble immobilier. L'avis du Conseil Départemental est favorable.

Chambre d'Agriculture : Avis favorable sans observation transmis par un courrier du 9 novembre 2018.

Pour conclure, le représentant du Grand Périgueux explique les différentes étapes à venir : enquête publique envisageable en fin d'année, pour une approbation en conseil communautaire en février 2019.

Pas d'autre remarque. La séance est close.



Le Président
Jacques AUZOU