



Cercoux, le lundi 18 décembre 2023 à 14h

Révision n°1 dite « allégée »  
du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Cercoux

## COMPTE RENDU DE REUNION D'EXAMEN CONJOINT AVEC LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

Les participants ont été conviés, par mail, le 22 novembre 2023

Etaients présents :
Mme Jeanne BLANC, Maire de Cercoux M. Vincent BADIE, 1 <sup>er</sup> adjoint au Maire de Cercoux, délégué à l'urbanisme M. Serge BARRY, représentant du cabinet d'étude CREHAM M. Dominique MOUILLOT, représentant de la Communauté de Communes de la Haute-Saintonge (CDCHS) M. Pierre-Louis ATRON, représentant de la DDTM17 Mme Marianne JAUBOURG, représentante de la DDTM17 M. Gabriel BELMONTE, représentant de la Chambre d'Agriculture M. Frédéric CHATEAU, représentant de la Chambre d'Agriculture M. Jean-Luc DELUT, Maire de La Clotte
Excusés :
ARS délégation territoriale 17 DREAL Nouvelle-Aquitaine Mission évaluation environnementale DREAL NOUVELLE AQUITAINE Unité Bi-Départementale Chambre de Commerce et d'Industrie Mme Fabienne KRIER, Maire de Bayas
Absents :
SDIS17 M. le Maire de Clérac M. le Maire de Saint-Pierre-du-Palais M. le Maire de Lagorce M. le Maire de Maransin Mme le Maire de Lapouyade



Le présent compte-rendu n'a pas pour objectif de retracer les discussions de manière exhaustive mais de dresser le relevé des informations supplémentaires apportées et des décisions prises lors de cette réunion.

M. Vincent BADIE, 1<sup>er</sup> adjoint au Maire de Cercoux, délégué à l'urbanisme, ouvre la séance en demandant aux différents participants de se présenter.

Il rappelle ensuite les différentes étapes qui ont mené à cette réunion d'examen conjoint.

Les PPA ont reçu, en date du 13 juillet 2023, le projet de révision simplifiée arrêté le 28 juin 2023 par délibération du Conseil Municipal de la commune de Cercoux.

Suite aux premiers retours reçus, le cabinet d'étude, les entreprises concernées par le projet et la commune ont travaillé à une présentation qui a été envoyée aux PPA (par mail le 15 décembre 2023), qui précise, en plus du projet arrêté, les évolutions proposées. La présentation projetée en séance est jointe au présent compte-rendu (en annexe).

Questions de M. ATRON pour la DDTM : La présente réunion porte-t-elle sur le projet arrêté ou sur cette nouvelle présentation ? Y aura-t-il un nouvel arrêt du projet en Conseil Municipal et un nouvel envoi aux PPA pour avis ?

Réponse de M. BARRY pour le cabinet CREHAM : La présente réunion porte sur le projet arrêté mais la présentation anticipe la suite de la procédure et apporte des réponses aux avis précédemment reçus. Le projet initial sera soumis à l'enquête publique tout en abordant les évolutions proposées suite aux avis écrits et à cette réunion d'examen conjoint.

Questions de M. ATRON pour la DDTM : Les modifications présentées ne seront donc pas soumises à l'avis de la MRAE et de la CDPENAF ?

Réponse de M. BARRY pour le cabinet CREHAM : Les avis de la MRAE et de la CDPENAF sont des avis simples, qui ont vocation à améliorer le projet et qui ont été pris en compte dans l'évolution présentée afin d'être ajoutés aux notes du dossier de la procédure. Ils feront donc partie intégrante de l'enquête publique.

Précision de M. BADIE : Les modifications envisagées ne font pas l'objet d'un nouvel arrêt car la collectivité suit la procédure en prenant en compte les avis des PPA et en enrichissant le dossier soumis à enquête publique. Elles ont néanmoins été présentées au Conseil Municipal. Les avis déjà reçus concernent un projet initial qui est revu à la baisse en termes de quantités uniquement. Cela ne remet pas en question, par conséquent, les avis des différentes personnes publiques et associées, clairement pris en considération.

Une fois ces précisions apportées, M. BADIE donne la parole au cabinet d'étude qui accompagne la commune dans ce projet.

M. BARRY, du cabinet CREHAM, présente les trois zones concernées par la révision simplifiée du PLU de la commune de Cercoux et propose de les aborder les unes après les autres en présentant pour chaque : le projet de révision arrêté, les avis d'ores et déjà reçus après envoi du dossier arrêté et les pistes d'évolution proposées par la commune après prise en compte des dits avis, avant de débattre des suites à donner.



1) Le site dit de la « Louvette Nord »

Synthèse des avis des PPA : Pas d'observation particulière, ni par écrit ni formulée par les participants à la réunion d'examen conjoint.

Projet de la commune pour cette zone : Maintenir la révision prévue dans le projet arrêté.

2) Le site de « Bertranneau »

Synthèse des avis écrits des PPA :

- Consommations d'espaces naturels jugées excessives
- Justifications économiques des entreprises concernées trop faibles
- Manque d'études environnementales plus approfondies : compte-tenu des enjeux liés à la Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) et à la zone de vigilance concernant les zones humides, la MRAE recommande de mener des inventaires faunistiques et floristiques in situ, et de joindre leurs résultats assortis d'explications méthodologiques précises (période, taxons observés, méthode d'observation) dans la notice.

Projet d'évolution du projet arrêté soumis par la commune pour cette zone :

- Réduire le périmètre des extensions permises par la révision du PLU (pour les plans et chiffres, voir annexe 2, p.11) en adéquation avec les surfaces permises par le SCOT et en cohérence avec les justifications apportées par les entreprises.

Commentaire de M. MOUILLOT pour la CDCHS Les évolutions de surfaces consommées portées à sa connaissance et à celle du président de la CDCHS pour les zones « Bertranneau » et « route de la Chaume des Landes » présentées ce jour sont compatibles avec les règles d'extension de zone économique exprimées dans le SCOT. En l'état, le projet amendé est validé par le président de la CDCHS.

Question de M. MOUILLOT pour la CDCHS : Le site de Bertranneau possède actuellement une zone de stationnement là où l'extension de la zone Ux est envisagée (cf : plan arrêté). La future zone Uxs étant une zone de stationnement, quel est le projet pour le stationnement actuel ?

*La DDTM et la Chambre d'Agriculture appuient cette question.*

Réponse de Mme BLANC : Une renaturation de l'actuelle zone de stationnement sera demandée par la commune de la part de l'entreprise pour compenser, lors du dépôt des demandes d'urbanisme.

Question de M. ATRON pour la DDTM : La MRAE a, dans son avis, recommandé que davantage d'études environnementales soient réalisées sur la zone (caractérisation de l'habitat et zones humides). Le projet modifié n'apporte pas d'éléments supplémentaires sur ce point, la DDTM considère par conséquent que l'étude environnementale qui doit précéder la révision simplifiée du PLU est insuffisante.

Précision de M. MOUILLOT pour la CDCHS : Il appartient aux communes d'écarter les présomptions de zones humides, mais pas de réaliser des études complètes. Il n'est pas envisageable, d'autant plus dans



le cadre d'une révision allégée, de demander aux collectivités de faire réaliser une étude complète de tous les sites sur lesquels des constructions pourraient être envisagées.

Réponse de M. BARRY pour le cabinet CREHAM : Le SCOT cite les zones humides comme étant des zones de vigilance, mais ne les définit pas. Les études d'inventaires des zones humides prescrites dans le SCOT seront par conséquent également prescrites dans le règlement du PLU, et il appartiendra aux pétitionnaires de les faire réaliser. En effet, la quasi-totalité des zones de Cercoux sont incluses dans les ZNIEFF et les zones de vigilance de zones humides. Ce n'est pas à la commune de réaliser, pour chaque terrain, des études spécifiques avec des critères réglementaires et techniques précis à étudier en matière de flore, de sondages de sols, voire de relevés et de suivi piézométrique pour pouvoir caractériser la présence ou non d'une zone humide.

Pour les projets concernés, la commune souhaite que chaque porteur de projet assume les études qui lui sont spécifiques et exigibles au stade de l'instruction de son projet. Pour ce qui est de la révision allégée du PLU, l'expertise des sensibilités écologiques des sites a d'ores et déjà été réalisée par l'écologue de l'Atelier BKM et figure dans l'évaluation environnementale ainsi que dans le résumé non technique. Cette expertise a caractérisé les sites comme étant à faible enjeu au niveau de l'habitat et des milieux naturels. La commune a par conséquent assumé sa part de responsabilité en termes d'étude environnementale.



### 3) Le site de la Chaume des Landes

#### Synthèse des avis écrits des PPA :

- Consommations d'espaces naturels jugées excessives
- Justifications économiques des entreprises concernées trop faibles
- Manque d'études environnementales plus approfondies : compte-tenu des enjeux liés à la Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) et à la zone de vigilance concernant les zones humides, la MRAe recommande de mener des inventaires faunistiques et floristiques in situ, et de joindre leurs résultats assortis d'explications méthodologiques précises (période, taxons observés, méthode d'observation) dans la notice.

#### Projet de la commune pour cette zone :

- Réduire le périmètre des extensions permises par la révision du PLU (pour les plans et chiffres, voir annexe 2, p.22) en adéquation avec les surfaces permises par le SCOT et en cohérence avec les justifications apportées par les entreprises.

Question de M. ATRON pour la DDTM : Le règlement du projet arrêté prévoit des pourcentages maximums d'occupation des sols sur les zones envisagées. Qu'en est-il de ces pourcentages dans l'hypothèse d'une réduction de la consommation des surfaces ? Il est impossible de donner un avis sur la présentation du projet revu sans avoir une réécriture du règlement.

Réponse de M. BARRY pour le cabinet CREHAM : Les seuils définis dans le règlement du projet arrêté ont pour objectifs de limiter l'emprise au sol des constructions. Il appartient au pétitionnaire de s'exprimer lors de l'enquête publique si ceux-ci ne conviennent pas à leurs besoins.

Précision de M. MOUILLOT pour la CDCHS : L'entreprise Berwitt a déposé en 2021 un permis de construire pour un bâtiment de 5000m<sup>2</sup>, si le pourcentage indiqué dans le projet initial est appliqué à la zone réduite, le bâtiment ne pourra pas dépasser les 4000m<sup>2</sup>.

Précision de M. ATRON pour la DDTM : La surface de référence concernant les pourcentages d'occupation des sols doit être clairement explicitée, et dans la mesure où les surfaces constructibles sont arrêtées, la DDTM recommande plutôt une consommation bâtie la plus complète de ces surfaces.

Réponse de M. BADIE : Le règlement du PLU sera réécrit en prenant en compte les avis des PPA et les conclusions de l'enquête publique si cela est nécessaire.



## CONCLUSIONS

Les points de vigilance à avoir sont :

- La modification du règlement après enquête publique afin d'y prescrire des études environnementales plus précises lors de demandes d'urbanisme et de faire en sorte que l'implantation des bâtiments respecte l'environnement.
- La précision des pourcentages d'occupation des sols inscrits dans le règlement après enquête publique afin d'en expliciter la surface de référence.

Concernant la consommation d'espace, celles prévues dans le projet arrêté étaient trop importantes. Mais l'ensemble des participants à cette réunion d'examen conjoint s'accordent à dire que les modifications proposées pour réduire les zones concernées par la révision, qui ont été présentées ce jour, vont dans le bon sens. Elles sont en adéquation avec les surfaces permises par le SCOT et en cohérence avec les justifications apportées par les entreprises.

La CDCHS appuie désormais le projet, en prenant en compte dès à présent les modifications envisagées car, une fois modifié, il sera compatible avec la consommation d'espace accordée au développement des entreprises isolées dans l'enveloppe globale du SCOT.

La DDTM recommande d'arrêter un nouveau projet pour sécuriser la procédure, même si ce n'est pas une obligation légale au vu du caractère quantitatif et non substantiel des modifications projetées.

La commune de Cercoux rappelle que les entreprises ont besoin que la procédure de cette révision allégée aboutisse rapidement pour faire avancer leurs études de projets.

Par conséquent, le dossier d'enquête publique devra comprendre le projet arrêté, les avis des personnes publiques associées, le Procès-Verbal de la réunion d'examen conjoint ainsi que son support présentant les évolutions envisagées par la commune pour tenir compte des observations précédemment émises.