

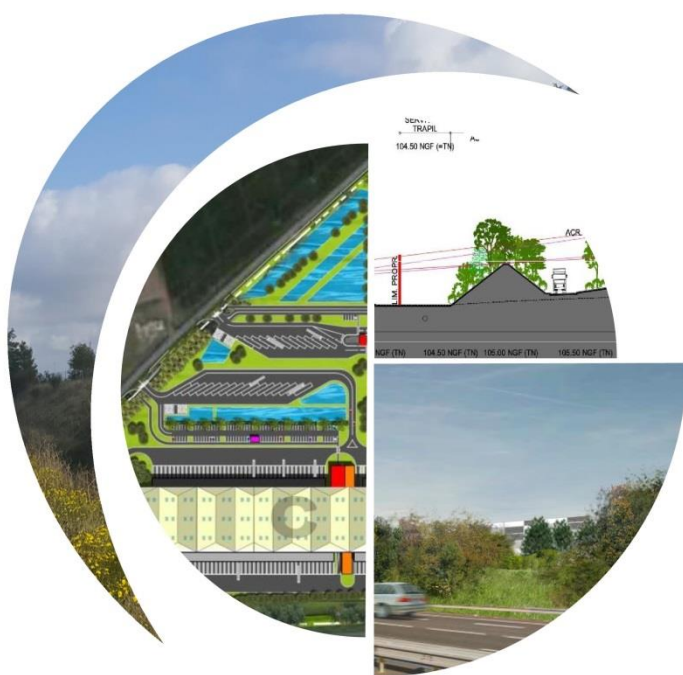
PLU de Mer (41)

Déclaration de projet n°1
entraînant mise en compatibilité du PLU



PROCES-VERBAL DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT DU 28 SEPTEMBRE 2020

2



Vu pour être annexé à l'arrêté du Préfet du
Loir-et-Cher

en date du

mettant à l'enquête publique la Déclaration
de Projet n°1 entraînant mise en
compatibilité du PLU de la ville de Mer.

Le Préfet,

PLU approuvé le 25 février 2013

Modifié par délibération n°2014/43 en date du 29 avril 2014 (Modification simplifiée 1)

Modifié par délibération n°2015/51 en date du 18 juin 2015 (Modification simplifiée 2)

Modifié par délibération n°2016/58 en date du 27 juin 2016 (Modification simplifiée 3)

Modifié par délibération n°2015/66 en date du 16 septembre 2015 (Modification 1)

Procès-verbal - Déclaration de projet n°1 entraînant mise en compatibilité du PLU de la Ville de Mer - Examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées - 28 septembre 2020

Personnes présentes :

Pascal HUGUET	Président CCBVL
Astrid LONQUEU	Vice-Présidente CCBVL
Catherine LONQUEU	Directrice Générale Adjointe CCBVL
Jean COLY	Adjoint à l'urbanisme Ville de Mer
François BORDE	Président SIAB
Jean-Marc ROBIN	UDAP 41
Margaux FONDRIEST	DDT 41
Stéphane MARQUIS	DDT 41
Laure YVONNET	DDT 41
Claude DENIS	Conseil Départemental
Matthieu BLIN	Responsable Service aménagement CCI
Jérémy BLAIS	Directeur Général de Services CCBVL
Benoît CHAPON	Directeur des Services Techniques CCBVL
Pauline FOUCHER	Responsable Service aménagement CCBVL
Nellie BOIVIN	Chargée de projet aménagement et patrimoine, URBAN'ism

1. Introduction de la réunion par Pascal HUGUET

Pascal HUGUET rappelle l'importance de l'émergence de l'espace des Cents Planches pour le développement économique et démographique de la Communauté de communes. Entre 500 et 700 salariés sont attendus dans les deux à trois ans à venir. Les terrains ont été achetés en 2006. Il s'agit d'anciennes terres agricoles qui ne sont pas des plus fertiles. Des fouilles archéologiques ont été réalisées. Depuis 2007, PANHARD Group travaille au montage d'une plateforme logistique occupant 44 ha. Il y a un véritable souhait de tous les acteurs de pouvoir avancer sur ce projet et le concrétiser.

2. Présentation du projet, de ses enjeux et des évolutions induites dans le PLU par Nellie BOIVIN

Nellie BOIVIN rappelle les principales caractéristiques et enjeux du projet :

- ➔ contexte paysager complexe, insertion au Val de Loire, Patrimoine Mondial de l'Humanité ;
- ➔ dimensionnement et places de stationnement ;
- ➔ PLU et maîtrise foncière ;
- ➔ déplacements et sécurité, travaux de restructuration des voies existantes envisagés ;
- ➔ contexte patrimonial, vues sensibles et plan paysager retenu ;
- ➔ utilisation des énergies renouvelables.

Elle explique ensuite les principales évolutions du PLU nécessaires à la réalisation du projet :

- ➔ abaissement des marges de recul induites par l'application de la loi Barnier de 100 m à 50 m et justifications ;
- ➔ création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;

- ➔ adaptation du Règlement-Pièce écrite en conséquence de la dérogation à la loi Barnier et de la création d'une OAP ;
- ➔ adaptation du Règlement-Document graphique.

3. Examen des avis reçus

Avis reçus

Suite à la convocation à cette réunion d'examen conjoint, aucune Personne Publique n'a émis un avis écrit, à l'exception du SIAB. Son président, François BORDE, participant à cette réunion, il est proposé d'examiner cet avis dans un second temps avec les autres Personnes Publiques présentes.

Il est à noter que la Communauté de Communes du Grand Chambord a fait part, via un appel téléphonique, qu'il convenait de veiller à la bonne intégration paysagère du projet. Les personnes présentes s'accordent pour valider que le plan paysager et architectural présenté et règlementé dans la Déclaration de Projet est de nature à garantir cet objectif.

Examen de l'avis de la MRAE

La réunion d'examen conjoint est par ailleurs l'occasion de présenter l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE). Six points sont à aborder :

1. Dans le cadre de la future évaluation environnementale du projet :

- ➔ prévoir une compensation de la consommation de terres agricoles
- ➔ intégrer les aménagements liés à fluidité et à la sécurité des flux
- ➔ présenter de véritables variantes du projet (justification de l'implantation aux Cent Planches notamment)

Réponse de la CCBVL : ces remarques s'adressent davantage à PANHARD Group dans le cadre de l'évaluation environnementale de la plateforme logistique. Il n'y a pas de réponses particulières dans le cadre de la Déclaration de Projet à apporter.

2. Incitation du porteur de projet à recourir aux énergies renouvelables

Réponse de la CCBVL : cela est déjà prévu par PANHARD Group et a été exposé lors d'une réunion en Préfecture, le 5 février 2020. Le règlement du PLU n'interdit pas les panneaux photovoltaïques en toiture, ni d'ailleurs les toitures végétalisées.

3. Abaissement de la marge de recul à motiver par des raisons autres qu'économiques

Réponse de la CCBVL : cette remarque ne semble pas opportune, la justification ne reposant pas que sur des raisons économiques dans le dossier (cf. page 33 du dossier). Sont en effet exposés des enjeux de densification, de gestions des flux PL-VL et piétons/cycles et de normes techniques à respecter.

4. Demande de création et de classement en Espace Boisé Classé d'une bande boisée dans le prolongement de la zone 1AUX en lisière Ouest

Réponse de la CCBVL : cette proposition a également été produite par la MIVU (Mission Inter-services Val de Loire UNESCO) dans son avis rendu le 9 février 2020 et est relayée par Margaux FONDRIEST lors de la réunion d'examen conjoint. La CCBVL est favorable à cette demande qui contribue à parfaire l'intégration paysagère du projet. L'OAP sera donc modifiée en conséquence, ainsi que le Règlement-Document graphique.

5. Il n'est pas fait mention du captage de Beaudisson dans le dossier de DP

Réponse de la CCBVL : ce captage est bien indiqué dans l'évaluation environnementale, il n'a pas été évoqué dans le dossier de DP, son périmètre ne touchant pas le projet des Cent Planches.

6. Limiter la modification du Règlement-pièce écrite à la seule zone des Cent Planches

Réponse de la CCBVL : la plupart des évolutions nécessaires ont été introduites pour les autres sites 1AUx dans l'objectif de « moderniser » le règlement du PLU en termes de prise en compte de la biodiversité notamment, et d'homogénéiser les bonnes pratiques environnementales sur l'ensemble des espaces économiques de la commune. Il est vrai que ce principe est remis en cause par rapport à la gestion des eaux pluviales, aucune étude hydraulique n'ayant été effectuée sur les autres sites. Margaux FONDRIEST, dans le cadre de l'examen conjoint, appuie également cette demande de la MRAE afin d'assurer la sécurité juridique du document. Il est donc validé de répondre favorablement à cette demande.

4. Examen des avis des personnes présentes

Avis de la DDT 41

1. Margaux FONDRIEST réitère la demande de classement en Espace Boisé Classé de la parcelle n°9 de la zone 1AUx, de maîtrise foncière publique, afin de renforcer l'effet de boisement voulu par le plan paysager du projet.

Réponse de la CCBVL : Jérémy BLAIS explique que cela est déjà envisagé. Cette demande est donc validée par les représentants de la CCBVL, en précisant que l'EBC ne sera pas reporté sur le merlon boisé du fait de la présence du pipeline.

2. Margaux FONDRIEST confirme que les évolutions du PLU issues de la Déclaration de Projet ne doivent bien porter que sur le site des Cents Planches.

Réponse de la CCBVL : le règlement du PLU sera donc adapté en conséquence.

3. Concernant l'article 4 - Gestion des eaux pluviales, cet article n'aurait pas à être modifié au regard du dossier loi sur l'eau communiqué par PANHARD Group.

Réponse de la CCBVL : Benoît CHAPON explique que cela n'est peut-être pas nécessaire pour la plateforme en elle-même, mais qu'il est préférable de conserver cette modification par rapport notamment à la parcelle n°9 qui va pouvoir également servir d'exutoire aux eaux pluviales et par rapport aux aménagements de recalibrage prévus aux abords de la RD25, conformément aux dispositions du SAGE. La CCBVL ne donne pas de suite favorable à cette demande.

4. Il serait préférable de prévoir le mail arboré le long de la RD25 des deux côtés avec des arbres de haut jet, sur l'emprise publique, afin de vraiment rappeler les entrées de ville des environs (cas de la ville de Mer par exemple).

Réponse de la CCBVL : Benoît CHAPON et Jérémy BLAIS précisent que cette possibilité n'a pas été évoquée avec le Conseil Départemental et posera la question du gestionnaire des arbres sous une voirie Départementale Hors Agglomération. En outre, après étude des possibilités, il apparaît qu'au vu de l'emprise foncière disponible au niveau du projet de PANHARD, il sera nécessaire de désaxer la chaussée lors des aménagements, en vue de respecter les règles d'aménagement de voirie. Aussi le tracé de la voirie sur l'emprise d'aménagement ne serait pas sécurisé sachant qu'il sera créé 4 nouveaux accès (3 côtés PANHARD + 1 Méthanisation) entre 2 changements de direction (virage). Ce contexte ne favorise ainsi pas d'avoir une restructuration de la voie de manière sécurisée. La CCBVL retiendra l'implantation d'un mail arboré que d'un seul côté de la RD25 conformément à l'OAP.

5. Dans l'article 13, la mention « *sauf justifications techniques* » relative à l'emprise au sol des espaces verts qui ne pourra pas être inférieure à 20%, n'assure pas la réelle réalisation de ces emprises à hauteur d'au moins 20%.

Réponse de la CCBVL : pour Benoît CHAPON, il n'y a pas grands risques à supprimer cette mention, le pourcentage d'au moins 20% d'espaces verts étant une moyenne couramment observée. La CCBVL valide donc cette demande.

6. Stéphane MARQUIS fait remarquer qu'il est annoncé entre 500 et 700 emplois créés, vraisemblablement en horaires décalés, et qu'il est prévu des parcs de stationnement pour l'accueil de 900 véhicules au total. Peut-on réduire cette superficie ?

Réponse de la CCBVL : Pascal HUGUET, Astrid LONQUEU et Jérémie BLAIS informent qu'il s'agit d'un optimum, le type de plateforme logistique n'étant pas encore projeté. Selon le type d'activité, logistique fine ou lourde, il n'y aura pas le même nombre de salariés. Les 500-700 emplois correspondent à une moyenne projetée. Par ailleurs, des pics d'activités pourront nécessiter des salariés supplémentaires sur certaines périodes. A la question de François BORDE, Jérémie BLAIS répond que la CCBVL étudie la mise en œuvre d'une navette régulière entre la gare et les Portes de Chambord, ainsi que la réalisation d'un kiosque à vélo et de pistes cyclables pour inciter à ce type de déplacements et limiter ainsi le nombre de places de stationnement. Par ailleurs, Nellie BOIVIN explique que concernant la mutualisation des parcs de stationnement préconisée dans le SCOT du Blaisois, celle-ci ne peut pas être organisée sur le site des Cents Planches car il n'y a qu'une seule activité, située de l'autre côté de l'A10 par rapport aux autres activités existantes.

7. Concernant la bande boisée au long de l'A10, il convient que la collectivité s'assure dans la durée de son maintien et de son entretien.

Avis du SIAB

François BORDE rappelle qu'il s'agit de préconisations car la CCBVL n'adhère pas au SCOT du Blaisois.

1. Le SIAB incite la CCBVL à travailler sur des toitures végétalisées actives pour le traitement des eaux, à limiter l'imperméabilisation des sols, notamment en termes de stationnement, à limiter la pollution nocturne, à utiliser des essences présentes sur le site, à éviter le passage de métaux lourds dans les bassins de rétention des eaux pluviales et à recourir à des essences ayant une capacité de phytoremédiation.

Réponse de la CCBVL : Nellie BOIVIN confirme que l'ensemble de ces dispositifs sont prévus dans le règlement du PLU, à l'exception des toitures végétalisées qui sont autorisées, mais non imposées. En revanche, il pourrait être ajouté au règlement les possibilités de résorption des métaux lourds par les plantes. Cette demande est donc validée par la CCBVL.

2. Le SIAB incite la CCBVL à travailler le volet déplacements/habitat, l'accueil d'une telle entreprise ayant d'importantes conséquences sur ces deux thématiques.

Réponse de la CCBVL : ce questionnement dépasse le cadre de la Déclaration de Projet, mais est tout à fait à l'esprit de la CCBVL, élus et techniciens. Plusieurs mesures et études sont en cours concernant les mobilités qui sont un vrai sujet aujourd'hui. Un animateur « mobilité » a d'ailleurs été recruté.

Avis de l'UDAP 41

Jean-Marc ROBIN note la bonne évolution du projet en matière d'intégration paysagère et architecturale. Il a deux remarques :

1. il est bien d'avoir précisé les teintes de clôtures par rapport à la rédaction actuelle du PLU, mais la teinte acier galva est préférable à celle du gris anthracite.

Réponse de la CCBVL : cette demande est validée par la CCBVL afin de mieux intégrer l'impact visuel des clôtures

2. le nuancier proposé pour les teintes de façades semble un peu trop foncé. Au vu de la couleur des terres et cieux de Beauce, il est préférable de revenir à la première version du dossier issue de la charte CCI/CAUE avec les teintes suivantes :

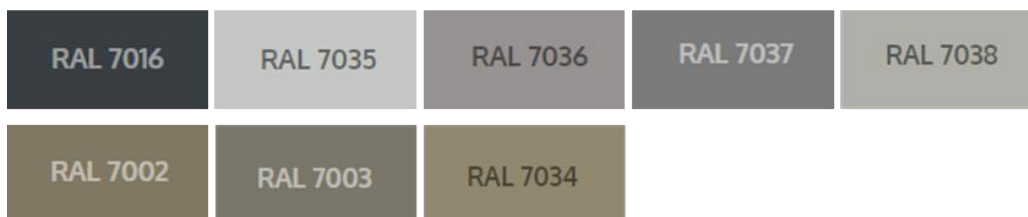
→ 7002, 7003, 7034 pour les façades et les parties grises des angles

→ 3009 pour le rouge oxyde des arrêtes

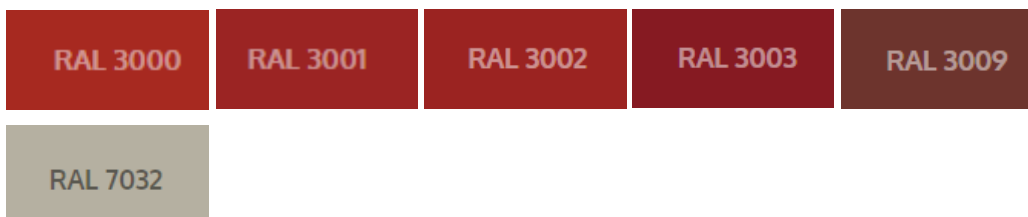
→ 7032 gris silex pour les bandes plus claires

Réponse de la CCBVL : Nellie BOIVIN fait remarquer que ce changement de nuancier avait été prescrit par la DREAL, qui se basait sur celui du Val de Loire, Patrimoine Mondial de l'Humanité. Toutefois, elle précise qu'elle préfère, elle aussi, la version demandée par l'UDAP concernant les gris. Cet ajout est validé par la CCBVL et la rédaction antérieure de l'article 11 rédigée ainsi :

Façades : *sauf dans le cas de construction en bois naturel non peint, les bardages des constructions devront reprendre des tonalités de gris de type RAL 7016, 7035 à 7038, préconisés par la DREAL dans le cadre du classement du Val de Loire au Patrimoine Mondial de l'Humanité, auxquels s'ajoutent des gris tirant vers les gris-verts de type RAL 7002, 7003, 7034. Des liserés de couleur pour souligner les façades ou mettre en valeur ou distinguer des parties de bâtiments sont acceptés (espaces administratifs, locaux techniques...). Ils seront de préférence de type RAL 3000 à 3003 et rouge oxyde 3009 ou gris silex de type RAL 7032 ou gammes des blancs, mais, si l'harmonisation avec les autres bâtiments du secteur est assurée d'autres coloris de façades pourront être proposés.*



typologie des RAL autorisés pour les façades



typologie des RAL autorisés pour les liserés de couleurs auxquels s'ajoute la gamme des blancs

En effet, suite à la réunion du 28 septembre 2020, il est apparu que le permis de construire de la plateforme en cours d'examen mentionne notamment une autre teinte de rouge destinée aux liserés de couleur de certaines parties des façades. Les teintes demandées correspondant à la charte colorimétrique du groupe PANHARD ont été validées par l'Architecte des Bâtiments de France, Jacques de Vannoise, par mail en date du 2 mars 2020.

Avis de la CCI

Matthieu BLIN expose que la CCI est favorable au projet avec un vrai point de vigilance sur l'intégration paysagère et architecturale. Mais le dossier présenté est rassurant. Il n'y a pas d'inquiétudes fortes. Concernant les couleurs de façades, il valide les préconisations de l'ABF, dans le respect de la charte CCI/CAUE.

5. Questionnements et positionnements ne concernant pas directement la Déclaration de Projet

Margaux FONDRIEST s'enquiert de l'étude de compensation agricole demandée par la MRAE. Elle ajoute qu'elle nécessitera un passage en CDPENAF. Jérémy BLAIS et Catherine LONQUEU répondent qu'une agence spécialisée a été retenue et que l'étude est en cours.

Elle prend également des nouvelles des dépôts des permis de construire. Benoît CHAPON répond que l'instruction est en cours, une demande de pièces complémentaires a été faite et il a bien été précisé que les permis de construire devaient respecter les dispositions de la Déclaration de Projet.

Jean COLY indique que la Ville de Mer est très sensible à la problématique des déplacements des salariés et à la limitation de l'éclairage des entreprises sur l'ensemble des zones d'activités. Il se fait préciser auprès de Benoît CHAPON le nombre de poids-lourds estimés (850 par jour) et la problématique du pont sur l'A10 (des solutions techniques sont en cours d'étude, par rapport notamment au passage de la piste cyclable).

Il se réjouit que le porteur de projet souhaite implanter des panneaux photovoltaïques sur ces toitures mais souhaiterait avoir toutes les garanties que cela se réalisera effectivement. Jérémie BLAIS assure que cela a été clairement exposé lors de la réunion en Préfecture et que les permis de construire le confirment. Aujourd'hui des solutions existent en matière de défense incendie et les structures sont légères, il n'y a ainsi plus besoin de renforcer la toiture.

Suite de l'étude

Il n'est pas avancé de date d'enquête publique car les modalités d'une enquête publique unique avec les deux Autorisations Environnementales Uniques de PANHARD Group sont à éclaircir avec la Préfecture. Pauline FOUCHER se charge des vérifications à effectuer et tiendra au courant Nellie BOIVIN des dates retenues.

