

Affaire : Modification simplifiée n°8 du PLU de la commune de Coutras

Objet : Mémoire en réponse AVIS PPA

Date : Jeudi 27 juin 2024

1. PERSONNES INVITEES

Maitrise d'ouvrage

Nom	Organisme	Présent(e)	Excusé(e)	Email
Cristèle ESTRADE	Responsable service urbanisme (Commune de Coutras)	X		cristele-estrade@mairie-coutras.fr
Benjamin MAUFRONT	Responsable du service urbanisme (CALI)	X		bmaufont@lcali.fr
Remi SIVADON	Chargé de mission Développement économique (CALI)		X	rsivadon@lcali.fr
Stéphane CHANDES	Directeur développement économique (CALI)		X	schandes@lcali.fr

Equipe technique Altereo

Nom	Organisme	Présent(e)	Excusé(e)	Email
Clémentine DURAND	Chargée d'études - Altereo	X		c.durand@altereo.fr
Marion BELLIN	Chargée d'études - Altereo	X		m.bellin@altereo.fr

2. RECAPITULATIF DES ECHANGES

ORGANISME	AVIS
Chambre de Métiers et de l'Artisanat	Favorable
Centre National de la Propriété Forestière	Favorable
Département de la Gironde	Favorable avec remarque
Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)	Favorable
PETR SCoT	Favorable avec remarque
Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)	Favorable
Direction Départementale des Territoires et de la Mer	Favorable avec remarque

La majorité des avis PPA sont favorables. Seuls 3 avis sont favorables avec remarques : le **Département de la Gironde**, le **PETR SCoT**, la **Direction Départementale des Territoires et de la Mer**.

Département de la Gironde

Département de la Gironde

Courrier datant du 16 mai 2024

N°	REMARQUES ISSUES DES COURRIERS	PROPOSITION DE REPONSE
3	« Le département de la Gironde n'appelle pas de remarques particulières quant à cette modification n°8. Pour autant, le Département souligne que Coutras est une commune engagée dans une stratégie de revitalisation de son centre ancien et en phase de finalisation de la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire, dont un des objectifs est de renforcer la fonction de centralité commerciale du centre-bourg. Le PLU doit donc veiller à ralentir, voire arrêter, le développement des commerces en extérieur du centre-bourg. »	La commune prend acte de cet avis qui n'amène pas d'évolution au projet de modification du PLU. EXPLIQUER POURQUOI IL EST NECESSAIRE D'AUTORISER LE COMMERCE MALGRÉ TOUT DANS LE SECTEUR 1AUXy

Proposition de réponse après la réunion :

Département de la Gironde

Courrier datant du 16 mai 2024

N°	REMARQUES ISSUES DES COURRIERS	PROPOSITION DE REPONSE
3	« Le département de la Gironde n'appelle pas de remarques particulières quant à cette modification n°8. Pour autant, le Département souligne que Coutras est une commune engagée dans une stratégie de revitalisation de son centre ancien et en phase de finalisation de la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire, dont un des objectifs est de renforcer la fonction de centralité commerciale du centre-bourg. Le PLU doit donc veiller à ralentir, voire arrêter, le développement des commerces en extérieur du centre-bourg. »	La commune prend acte de cet avis qui n'amène pas d'évolution au projet de modification du PLU. La commune prend acte de cet avis et créera un sous-zonage « 1AUXy2 » pour le secteur <u>Eygreteau</u> afin d'interdire la destination commerciale. Ainsi, le développement des commerces en extérieurs du centre-bourg sera limité. Le règlement écrit, graphique ainsi que l'OAP seront modifiés en conséquence.

Avis PETR

PETR SCoT (MRAe)

Courrier datant du 10 juin 2024

N°	REMARQUES ISSUES DES COURRIERS	PROPOSITION DE REPONSE
5	« Je remarque que l'ensemble des zones 1 AU dédiées au développement d'activités permettent la réalisation d'implantations commerciales dans le règlement. Cette modification est l'occasion d'améliorer la compatibilité du PLU avec le SCoT en adaptant, à minima, le règlement de la zone 1AUXy , notamment en interdisant les constructions à destination commerciale, d'autant plus que le commerce est déjà autorisé sur la zone 1 <u>AUXy</u> (et ce malgré l'avis du <u>SCoT</u> du Grand Libournais du 17/11 /2022 émis dans le cadre de la modification simplifiée n°7). Ces évolutions du PLU de Coutras sont donc compatibles avec les prescriptions du DOO du <u>SCoT</u> du Grand Libournais sous réserve de modifier le règlement de la zone <u>1AUXy</u> pour y interdire les constructions à destination commerciale.»	La commune prend acte de cet avis et XXX

Proposition de réponse après la réunion :

PETR SCoT (MRAe)

Courrier datant du 10 juin 2024

N°	REMARQUES ISSUES DES COURRIERS	PROPOSITION DE REPONSE
5	<p>« Je remarque que l'ensemble des zones 1 AU dédiées au développement d'activités permettent la réalisation d'implantations commerciales dans le règlement. Cette modification est l'occasion d'améliorer la compatibilité du PLU avec le SCoT en adaptant, à minima, le règlement de la zone 1AUxy, notamment en interdisant les constructions à destination commerciale, d'autant plus que le commerce est déjà autorisé sur la zone 1 AUxy (et ce malgré l'avis du SCoT du Grand Libournais du 17/11 /2022 émis dans le cadre de la modification simplifiée n°7).</p> <p>Ces évolutions du PLU de Coutras sont donc compatibles avec les prescriptions du DOO du SCoT du Grand Libournais sous réserve de modifier le règlement de la zone 1AUxy pour y interdire les constructions à destination commerciale.»</p>	<p>La commune prend acte de cet avis et créera un sous-zonage « 1AUxy2 » pour le secteur Eygreteau afin d'interdire la destination commerciale.</p> <p>Ainsi, le développement des commerces en extérieurs du centre-bourg sera limité.</p> <p>Le règlement écrit, graphique ainsi que l'OAP seront modifiés en conséquence.</p>

- ➔ Pour répondre à l'avis du PETR demandant l'interdiction et vu avec le service économique de la CC, un sous-zonage sera créé « 1AUxy2 » pour les secteur Eygreteau. En effet, l'autorisation de la destination « commerce » est nécessaire sur le secteur 1AUxy pour le projet « COVAP ». Les commerces qui s'installent au sein de cette zone sont consommateurs d'espaces et ne peuvent pas s'établir en centre-ville. Ainsi un sous-secteur sera créé (1AUxy2) afin d'interdire la destination « d'activité commerciale » au sein du secteur Eygreteau.

Avis Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Courrier datant du 14 juin 2024

N°	REMARQUES ISSUES DES COURRIERS	PROPOSITION DE REPONSE
7	<p>« Si ces modifications du règlement projetées n'amènent pas de remarques particulières de la part de nos services, nous tenons toutefois à vous faire part des observations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - On ne retrouve pas trace dans la notice explicative de la présence de zones humides pourtant mentionnées lors de la réunion des personnes publiques associées du 15 février 2024. Ces zones humides sont connues de la commune et la CALI des études réalisées en amont du projet d'extension de la zones d'activités les mentionnant - Nous attirons par ailleurs votre attention sur le fait que tout projet en zone humide est réglementé par le SAGE Isle-Dronne, dont le règlement interdit en page 5 « tout nouveau projet, au sens des articles L.214-1 et R.214-1 du Code de l'Environnement (IOTA – nomenclature 3.3.1.0) ainsi que ceux mentionnés à l'article L.511-1 du Code de l'environnement (ICPE), soumis à autorisation ou déclaration et entraînant la dégradation et/ou la destruction, totale ou partielle de zones humides sont interdits » <p>Ainsi, il est essentiel de vous assurer que les dispositions précitées ne viendront pas contrarier les projets qui ne répondraient pas aux cas dérogatoires expressément prévus par le règlement du SAGE.</p> <p>A défaut, il serait pertinent de réinterroger le maintien de toutes ces zones humides en zone 1AUxy »</p>	<p>La commune prend acte de cet avis et complètera la notice de présentation de la modification n°8.</p> <p>Comme expliqué en réunion PPA, la commune projette de déclasser une grande partie de la zone 1AUxy au profit d'une zone naturelle afin de protéger les zones humides identifiées. Il en sera fait rappel dans la notice.</p> <p>DECISION OFFICIELLE / DELIBERATION OFFICIELLE POUR CE DECLASSEMENT ? ANNEXE</p>

COMPTE-RENDU REUNION

Proposition de réponse après la réunion :

Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Courrier datant du 14 juin 2024

N°	REMARQUES ISSUES DES COURRIERS	PROPOSITION DE REPONSE
7	<p>« Si ces modifications du règlement projetées n'amènent pas de remarques particulières de la part de nos services, nous tenons toutefois à vous faire part des observations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- On ne retrouve pas trace dans la notice explicative de la présence de zones humides pourtant mentionnées lors de la réunion des personnes publiques associées du 15 février 2024. Ces zones humides sont connues de la commune et la CALI des études réalisées en amont du projet d'extension de la zones d'activités les mentionnant- Nous attirons par ailleurs votre attention sur le fait que tout projet en zone humide est réglementé par le SAGE Isle-Dronne, dont le règlement interdit en page 5 « tout nouveau projet, au sens des articles L.214-1 et	<p>La commune prend acte de cet avis et complètera la notice de présentation de la modification n°8.</p> <p>Comme expliqué en réunion PPA, la commune projette de déclasser une grande partie de la zone 1AUXy au profit d'une zone naturelle afin de protéger les zones humides identifiées. Il en sera fait rappel dans la notice.</p> <p>La commune de Coutras, dans sa délibération du 1 février 2024, a identifié au sein du secteur de la zone d'activités Eygreteau 2, comprenant les parcelles</p>

- ➔ La commune prend acte de cette remarque puisqu'elle a demandé le reclassement en zone naturelle, par sa délibération du 1/02/2024, des zones humides présentes sur le secteur. Ce point avait été mentionné au sein de la notice P51.

Enquête Publique

L'enquête publique se déroulera du 5 août 2024 au 16 septembre 2024. Le commissaire enquêteur a été nommé (Mr. Leclerc). Un échange devra être prévu afin de fixer les dates de sa présence.

Altereo préparera le dossier de mise à disposition au public pour l'enquête et enverra une reprographie à la CC. Le mémoire en réponse contiendra toutes les réponses aux PPA.

La CC CALI préparera l'arrêté d'enquête publique et adjointra l'avis d'enquête publique (photo de l'arrêté d'enquête publique).

Modification suite à l'ajout sous-zonage 1AUXy2

Les modifications de la notice et des pièces ne seront pas présentées lors de l'enquête publique. Ces éléments seront modifiés après l'enquête publique lors de la prise en compte de tous les avis.

3. PROCHAINES ECHEANCES

Enquête publique portée au 5 août 2024 au 16 septembre 2024