

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 28 octobre 2019
COMMUNE DE MARCHES

L'an Deux mil dix-neuf, le vingt-huit octobre à dix-neuf heures trente, le Conseil municipal de la commune de Marches, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Claude CHOVIN, Maire.

Nombre de membres afférents au Conseil Municipal : 14

En exercice : 14

Présents : 10

Pouvoirs : 2

Quorum à atteindre : 8

Date de la convocation : 24 octobre 2019

Présents : Claude CHOVIN, Philippe HOURDOU, Alain BONNARDEL, Hugues MOTTET, Danielle GOUDARD, Régis PRADON, Isabelle ROUX, Françoise SANTUCCI, Daniel CHOVIN, Zoulikha ZARROUG

Excusés : Gaël GRANDOUILLER (pouvoir à Danielle GOUDARD), Antoine DEMEUSY, (pouvoir à Isabelle ROUX)

Absents : Véronique SAUZET, Laurence LINQUETTE-SCHOEPFER,

Secrétaire de Séance : Françoise SANTUCCI

2019-10-02 : Modification N°2 du P.L.U. - Motivation de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUE

Monsieur Le Maire expose au Conseil Municipal les considérants suivants :

> Il a initié par arrêté n° 2019-058 du 25/10/2019 une 2ème procédure de modification du PLU, afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone AUE à vocation d'activités économiques. Le principe d'une modification du PLU pour ouvrir à l'urbanisation la zone AUE avait été validé au préalable par le Conseil municipal, lors de sa séance du 21 janvier 2019.

> Monsieur le Maire rappelle que la zone AUE est une zone à urbaniser à vocation d'activités économiques de 2,6 ha, inconstructible en l'état. Elle est située en continuité de la zone Ui, qui correspond à la zone artisanale intercommunale de la gare de Marches.

Une seule zone AUE est délimitée dans le PLU et le projet de modification vise à l'ouvrir à l'urbanisation en vue de répondre aux besoins de développement d'une entreprise implantée sur la zone artisanale voisine.

En effet, cette entreprise de cosmétiques véganes, zéro déchets et 100% naturel, connaît une croissance très importante : ses effectifs vont passer de 30 à 50 personnes d'ici fin 2019, pour atteindre 150 personnes dans les 2 à 3 ans au maximum.

Pour accompagner sa croissance, cette entreprise a lancé une démarche globale de développement en cohérence avec ses valeurs, comprenant des projets :

- De nouveau bâtiment pour les bureaux et le stockage,
- De services à destination de ses salariés : restaurant d'entreprise, alimenté par un jardin en permaculture, et micro-crèche,
- D'obtention du label « jardin remarquable » pour le jardin, qui comprendra notamment une serre d'environ 200 m²,
- D'espace d'accueil pour des activités pédagogiques de découverte, d'information et de formation, pour les scolaires notamment, autour du jardin remarquable et du principe de zéro déchet, ainsi qu'une boutique pour la vente des produits de l'entreprise.

Un espace agricole attenant est également recherché pour un espace maraîcher de plein air en permaculture et une plantation de lavandin bio (utilisé pour les produits de l'entreprise).

Les besoins en matière de foncier à vocation d'activités pour cette entreprise sont donc générés par :

- À très court terme, la construction d'un bâtiment de bureaux et de stockage de 2000 m² environ, avec les espaces attenants nécessaires pour la circulation et le stationnement des poids-lourds et véhicules légers. Des possibilités d'extension ultérieure de ce futur bâtiment devront en outre être ménagées.

- À court et moyen terme, la construction du restaurant d'entre d'accueil comprenant une boutique, du bâtiment agricole (stockage matériel et produits issus du jardin en permaculture et de la plantation de lavandins), de la micro-crèche et de deux « tiny houses » (micro-maison écologique sur roue de 30 m² maximum) pour les besoins d'accueil ponctuel.
- À plus long terme, un projet de pépinière d'entreprises spécialisées dans le « zéro déchets ».

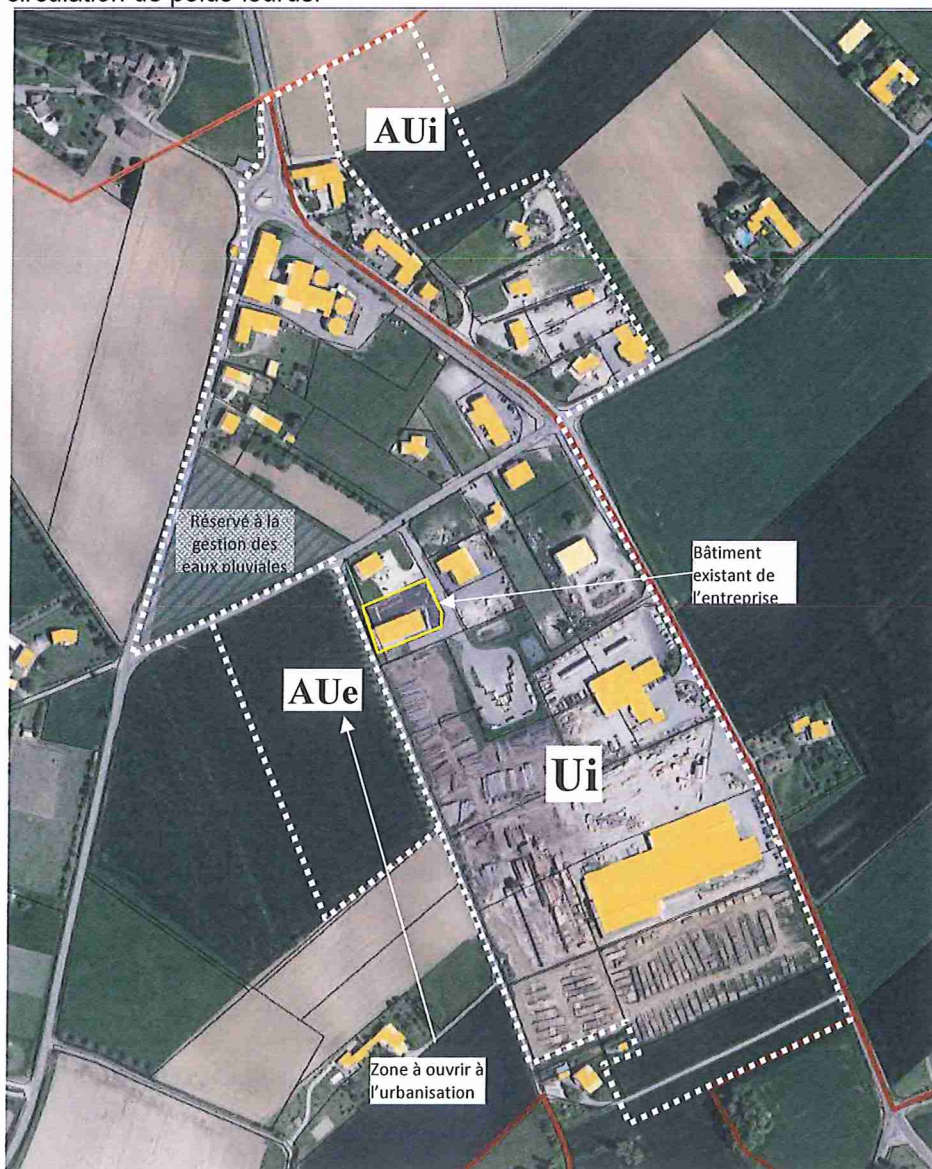
Les besoins en foncier à court et moyen terme sont ainsi évalués à près de 2 ha (pour environ 4000 m² de bâtiments, y compris le bâtiment agricole et la serre), en tenant compte des espaces de stationnement et de circulation et de gestion des eaux pluviales, qui sera assurée sous forme d'espaces naturels (noues, mares,...).

Le tènement de 2200 m² actuellement occupé par l'entreprise est déjà saturé : le bâtiment existant est en cours d'extension mais cette extension restera insuffisante compte tenu des recrutements en cours et du développement de la production. En outre, l'espace non bâti est entièrement utilisé pour les espaces de manœuvre des poids lourds et quelques stationnements.

Aucun tènement non encore occupé dans la zone Ui n'est adapté au projet de l'entreprise :

- Un espace d'environ 1 ha à l'extrême sud est insuffisant en surface et sa configuration étroite est en outre inadaptée et par ailleurs il est réservé pour une éventuelle extension de la scierie voisine ;
- Un espace d'environ 1,4 ha au total, mais composé de 4 parcelles différentes et à la configuration irrégulière : cette configuration irrégulière n'est pas adaptée aux besoins de l'entreprise et en outre la surface est trop limitée pour répondre au projet à long terme de l'entreprise ;

La zone AU_i, zone ouverte à l'urbanisation qui vient en extension à l'extrême nord de la zone Ui, est, d'une part, trop limitée en surface (1 ha) et, d'autre part, sa situation en continuité immédiate de plusieurs habitations la rend moins compatible avec le développement d'une activité qui génère une importante circulation de poids-lourds.



La zone AUe, qui s'inscrit en continuité à l'ouest de la zone Ui, est en vue de développement de l'entreprise :

- Elle est située à proximité immédiate du bâtiment actuel de l'entreprise, qui sera conservé ;
- Sa surface est suffisante pour répondre aux besoins de développement prévus à court, moyen et même long-terme de l'entreprise et sa configuration est adaptée, de même que sa desserte depuis la route des Compagnons au Nord ;
- Elle jouxte une zone agricole, ce qui permettra une implantation à proximité des cultures prévues par l'entreprise : lavandin bio et maraichage en permaculture. En effet, la zone AUe correspond à la partie Est d'une parcelle dont la partie Ouest est classée en zone agricole au PLU et sera utilisée à cet usage par l'entreprise ;
- Elle est desservie par les réseaux nécessaires (assainissement eaux usées et eau potable notamment) ;
- Elle permettra une gestion douce des eaux pluviales (noues, mares, ...) ;
- Elle est desservie par le chemin des Compagnons qui permettra d'éviter un accès direct sur la RD 149, qui reste très proche ;
- La maîtrise foncière de la zone est assurée.

Il s'agit donc d'ouvrir à l'urbanisation cette zone AUe d'environ 2,6 ha, ce qui permettra de répondre aux besoins de développement de l'entreprise à court, moyen et long terme.

> Les dispositions du code de l'urbanisme imposent désormais que « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

> M. le Maire demande donc au Conseil municipal de prendre une délibération justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUe, au regard des capacités d'urbanisation insuffisantes de la zone Ui déjà urbanisée et de la faisabilité opérationnelle de projets dans cette zone.

Vu le Code de l'urbanisme,
Vu l'exposé de M. le Maire,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés,

- APPROUVE l'engagement de la procédure de modification n°2 du PLU initiée par Monsieur le Maire,
- MOTIVE l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUe par les justifications suivantes :
 - La zone Ui existante ne dispose pas de la surface disponible adaptée pour répondre aux besoins de développement d'une entreprise implantée en zone Ui ;
 - La zone AUi, zone à urbaniser ouverte à vocation d'activités située au nord de la zone Ui, n'a pas la surface suffisante pour répondre au projet de développement de l'entreprise et en outre est éloignée de bâtiment actuel de l'entreprise ;
 - La zone AUe est la seule zone à urbaniser à vocation d'activités économiques qui permette de répondre en termes de surface aux besoins de développement de l'entreprise ;
 - La zone AUe présente en outre les avantages suivants :
 - elle est située à proximité immédiate du bâtiment actuel de l'entreprise ;
 - elle jouxte une terre agricole qui sera cultivée par l'entreprise ;
 - sa maîtrise foncière est assurée.
 - La zone AUe est desservie par le chemin des Compagnons et tous les réseaux nécessaires sont également à proximité ;
- AUTORISE le Maire ou son représentant à effectuer toutes démarches et signer tous documents de nature à exécuter la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an susdits
Pour copie conforme

Le Maire
C. CHOVIN

