



Mairie de Visan

DPMEC STECAL FERT - réunion du 11/01/2024 à 10 h 30

FEUILLE DE PRESENCE

Nom et prénom	Fonction	Organisation/Service/commune...	Mail	Téléphone
Fabre Didier	D01 / PPA	CC ERP6	vd1@ccerp.fr	04 90 35 01 52
MARTIN Guillaume	Chargé de mission urbanisme	Général Départementel 84	guillaume.martin@vaucluse.fr	06 45 86 88 13 Stalard
ESTUBE Stephanie	Chargée de développement éco-citoyen	CND84 CMAR PPA	a.estube@amar-ppa.fr	04 90 80 65 59 Stalard
MARTIN Sarah	Chargée d'études	Chambre de Commerce et d'Industrie de Vaucluse	smartin@vaucluse.cci.fr	06.30.89.70.71
CHRISTOPHER Stéphanie	Be urban.	Creap.fr	creap.fr-vaucluse@creap.fr	04 77 96 09 05
PHERRISON Eric	Maire VISAN	Mairie de Visan	eric@mairie-vaucluse.com	06 84 71 50 55 Stalard
ARTELLE Benjamin	DGS	Mairie de Visan	benjamin.artelle@mairie-vaucluse.com	05 72 08 15 88 Stalard
PRAN, Maïo	Adjoint au Maire chargé de l'acte technique de l'acte	Communauté de Vaucluse	maio.pran@ccerp.fr	06 08 85 21 40 Stalard
BOUZON Emmanuelle	chargée de l'acte technique de l'acte de concertation	CCI 84	emmanuelle.bouzon@vaucluse.cci.fr	04 88 17 82 Stalard

Compte-rendu

N.B. : le dossier de Déclaration de Projet Emportant Mise En Compatibilité (DPMEC) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) avait été transmis aux personnes publiques associées préalablement à la réunion.

Après l'ouverture de la réunion, Mr le Maire a explicité les objectifs poursuivis :

La DPMEC du PLU doit permettre à l'entreprise Fert Démolition, implantée 4000 Route de Valréas, de poursuivre son activité. Cette entreprise recycle des deux roues hors d'usage ou accidentés. Le classement en zone agricole de son terrain d'assiette dans le Plan Local d'Urbanisme en vigueur n'est pas cohérent avec l'activité économique en place. Il est incompatible avec les besoins de l'entreprise et pourrait compromettre sa pérennité à termes, au détriment de l'emploi dans la commune et de l'activité économique locale.

Il est ainsi proposé de mettre en cohérence le PLU avec l'activité existante, en créant sur le terrain d'assiette de l'entreprise un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dont le règlement sera adapté aux besoins de l'entreprise.

La DPMEC du PLU peut être mise en œuvre car la pérennité de l'activité relève de l'intérêt général au regard des emplois en jeu (environ 50 personnes travaillent sur le site) et de son importance dans les filières de recyclage des deux roues, qui comporte très peu d'acteurs économiques spécialisés.

Mr Cruzet indique que s'agissant d'une DPMEC du PLU, la phase de consultation du dossier par les Personnes Publiques Associées (qui dure réglementairement 3 mois dans le cadre d'une révision générale du document d'urbanisme) est remplacée par la présente réunion d'examen conjoint. Au terme de cette réunion, les personnes publiques associées présentes formuleront leurs avis sur le dossier. Le compte-rendu de la réunion sera versé au dossier d'enquête publique. L'avis des personnes publiques associées non présentes à la réunion est réputé favorable.

Les discussions s'engagent ensuite sur le contenu du dossier :

Mme Bouzon demande de préciser les raisons de l'engagement de la procédure de DPMEC : bien que l'entreprise soit située en zone agricole au PLU, elle ne manifeste pas de volonté d'extension. Dès lors, le classement en zone A ne compromet pas son activité.

Mr Para indique que l'activité de recyclage de deux roues implique un travail étroit avec des compagnies d'assurances. Ces assurances exigent un certain nombre de certifications qui dépendent d'agrément délivrés par la DREAL. Or, pour délivrer ces agréments la DREAL exige pour sa part que le PLU soit mis en cohérence avec la réalité de l'occupation du sol, qui n'est pas agricole mais relève de l'activité économique. C'est pour cette raison que la DPMEC du PLU a été engagée.

Concernant le contenu du dossier :

Mr Martin trouve intéressant, qu'outre la création d'un STECAL qui corresponde à l'emprise réelle de l'entreprise, la haie qui sépare l'entreprise des vignes sur sa limite Nord soit classée en EBC : cette protection assure le maintien d'une haie, qui présente un intérêt environnemental et évite la dérive des traitements de la vigne sur le site de l'entreprise.

Concernant l'accès sur la route départementale : Mr Martin précise qu'il est suffisamment dimensionné pour le fonctionnement actuel de Fert Démolition, avec un tourne-à-gauche aménagé sur la voie. Toutefois, si l'entreprise venait à développer significativement son activité et que ce développement multipliait les entrées – sorties de véhicule, les conditions d'accès sur la R.D.976 seraient à revoir. [Les modifications éventuelles de l'accès à la RD devront se faire en concertation avec les services du Département.](#)

Mme Bouzon et Mr Martin posent la question de la capacité de création de 300 m² d'emprise au sol de bâtiments supplémentaires permises dans le règlement du STECAL.

Mr Crouzet précise que l'entreprise n'a pas manifesté de volonté d'extension de ses bâtiments. Néanmoins, ces 300 m² préserveraient une petite capacité d'extension ou de création de bâtiments (l'emprise au sol du bâtiment actuel est d'environ 5300 m²) pour faire face à de possibles besoins techniques. D'éventuels bâtiments nouveaux ou extensions seraient réalisés sur l'emprise déjà artificialisée du terrain d'assiette de l'entreprise.

Mme Estube demande quel sera le devenir des bâtiments préfabriqués posés actuellement à côté de l'usine.

Mr Para indique que ces bâtiments préfabriqués sont installés provisoirement, le temps de l'aménagement et de la rénovation des bureaux de l'usine. Ils seront déménagés à l'issue des aménagements.

Les discussions s'engagent ensuite sur la destination des bâtiments existants au sens du code de l'urbanisme.

Mr Crouzet précise que dans le règlement du STECAL, les activités industrielles et artisanales sont autorisées, considérant que l'entreprise relève de l'une ou l'autre de ces catégories.

Les destinations d'entrepôt, de bureau, de commerce sont autorisées sous conditions, ces activités étant périphériques à l'activité centrale de recyclage. Il indique que si l'entreprise fait du commerce de gros (achat-vente entre entreprises de deux roues en vue de leur recyclage) il est aménagé dans le bâtiment un show-room où sont vendus au détail quelques motos rénovées et quelques pièces détachées.

Mr Page, Mme Bouzon et Mr Martin indiquent qu'il est nécessaire d'encadrer plus strictement le commerce : dans le STECAL, le plafonnement des surfaces commerciales à 20 % de l'emprise au sol de l'usine est trop permissif compte-tenu de taille du bâtiment, qui occupe plus de 5000 m². Il faudrait éviter qu'en cas de cessation d'activité de Fert, une partie importante du bâtiment puisse être transformée en commerce, dans un secteur isolé du village et inadaptée à cette destination.

Au regard de ces éléments, Mr Crouzet propose de remplacer la règle des 20% par l'autorisation, dans le bâtiment existant uniquement, d'une emprise au sol exprimé en m² à destination de commerce (uniquement le commerce en lien avec l'activité) qui correspondrait à l'emprise actuelle dédiée à la vente de détail.

Mr Para précise que cette surface est d'une centaine de mètres carrés. Il faudrait donc autoriser le commerce en modifiant la rédaction de l'article 2 du règlement du STECAL (occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions) selon les modalités suivantes :

[sont autorisée] :

Les locaux à usage de commerce liés aux activités artisanales ou industrielles présentes dans la zone et intégrés dans le bâtiment à usage d'activités artisanales ou industrielles, dans la limite de 100 m² de surface de plancher au total (existant + extension).

Mr Page précise qu'il n'est pas forcément nécessaire d'autoriser le commerce dans le règlement du STECAL, s'agissant d'une activité mineure, qui occupe une faible superficie dans le bâtiment et directement liée au recyclage.

Mme Bouzon et Mr Page indiquent que si l'activité déclarée de l'entreprise n'est pas commerciale, le plus simple serait d'interdire le commerce dans le STECAL, la petite surface actuellement dédiée à la vente constituant le prolongement de l'activité de recyclage.

Le code NAF de l'entreprise permettra de trancher.

NDR : suite à la réunion, après vérification, le code NAF de l'entreprise Fert Démolition est 45.11Z, « commerce de gros et de détail de véhicules neufs ou usagés ». Dès lors, le commerce de détail constituant une activité de l'entreprise, c'est l'option d'autoriser le commerce dans la surface existante déjà dédiée à cette activité qui sera choisie, soit environ 100 m² de surface de plancher.

Les personnes publiques associées se prononcent ensuite sur l'intérêt général du projet de DPMEC du PLU. Toutes les PPA présentes émettent un avis favorable.

Mr Crouzet rédigera le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint. Il sera diffusé aux personnes publiques associées présentes à la réunion pour avis. Les éventuelles demandes de corrections ou de compléments du compte-rendu seront transmises sous quinzaine à la commune après réception. En l'absence de retour sous quinzaine, le compte-rendu sera considéré comme validé.

Mr le Maire rappelle l'importance pour la commune du maintien de l'entreprise, remercie les participants et clôt la réunion.