

Département de la Vienne

Commune de JAUNAY-MARIGNY

***Révisions allégées n°2 et n°3 du PLU de
la commune de Marigny -Brizay***

ENQUETE PUBLIQUE

Du 11 septembre au 25 septembre 2023

Urbanisme-Habitat-Foncier - reçu le

16 OCT. 2023

Martine PICARD

Commissaire enquêteur

SOMMAIRE

I. Généralités

- 1) Cadre général du projet
- 2) Objet de l'enquête
- 3) Cadre juridique
- 4) Nature et caractéristiques du projet
- 5) Composition du dossier

II. Organisation de l'enquête

- 1) Décisions
- 2) Publicité

III. Déroulement de l'enquête

IV. Avis des personnes publiques associées

V. Observations du public

Conclusions et avis de la commissaire enquêteur

I. Généralités

1) Cadre général du projet

L'enquête porte sur le projet de révisions allégées n°2 et n°3 du PLU de Marigny-Brizay commune de Jaunay-Marigny. Elle fait suite à la demande de construction d'un bâtiment agricole émanant d'une importante société viticole basée sur la commune de Marigny –Brizay : la société Ampélidae.

Cette entreprise dispose aujourd'hui de deux sites : Neuville du Poitou et Marigny-Brizay pour la vinification. Le projet de l'entreprise est de regrouper l'intégralité de son activité sur le site de Marigny- Brizay où se trouve le siège de la société, le château des Roches, et qui dispose de plus d'espace. Le site de Neuville du Poitou situé en plein centre ville présente un certain nombre d'inconvénients pour une activité viticole (implantation dans le bourg générant des nuisances pour le voisinage, importante rénovation des bâtiments, difficulté d'accès...)

2) Objet de l'enquête

L'objectif des révisions allégées n°2 et n°3 est de permettre la construction d'un bâtiment agricole au sein du domaine viticole des Roches à Marigny-Brizay .Le terrain concerné jouxtant le siège de l'exploitation est actuellement classé en zone Np et fait l'objet d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés (EBC).La parcelle concernée correspond à un espace non boisé utilisé actuellement pour le stationnement des véhicules et du matériel agricole, elle est entièrement artificialisée.

Le zonage actuel de la parcelle Np et le classement en EBC ne permettent pas la construction d'un bâtiment agricole même lié à l'exploitation. Il convient donc : de réduire la zone Np au profit d'un zonage en A (agricole) sur une surface de 1290 m², c'est l'objet de la **révision n°2**

: de supprimer le classement en EBC sur cette même surface de 1290 m², c'est l'objet de la **révision n°3**.

3) Cadre juridique

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la commune de Marigny-Brizay est devenue commune déléguée de la commune nouvelle de Jaunay - Marigny, cette dernière faisant partie de Grand Poitiers communauté urbaine .En application du code des collectivités c'est Grand Poitiers communauté urbaine qui devient compétent en matière de documents d'urbanisme et c'est donc au service d'urbanisme de Grand Poitiers qu'il appartient de prescrire cette enquête. Dans l'attente de la réalisation d'un PLUi à l'échelle des 40 communes de Grand Poitiers les dispositions des PLU des anciennes communes restent applicables ce qui est le cas du PLU de Marigny-Brizay.La dernière révision générale du PLU de Marigny-Brizay a été approuvée en 2004, depuis cette date le PLU a fait l'objet de trois modifications, d'une révision simplifiée et d'une mise en compatibilité.

Les procédures de révision allégée n°2 et n° 3 ont été engagées par délibération du Conseil Communautaire de Grand Poitiers le 24 septembre 2021, chacune d'entre elles portant sur un objet unique. Conformément à la procédure le projet a fait l'objet d'une concertation préalable avec affichage et registre déposé en mairie. Conformément à l'avis de la MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) il a été décidé par délibération de Grand Poitiers du 7 avril 2023 de ne pas réaliser d'évaluation environnementale sur le projet.

4) Nature et caractéristiques du projet

Les projets de révisions allégées n°2 et n°3 du PLU de Marigny –Brizay ont pour but de permettre le développement d'une activité viticole sur la commune. En effet l'entreprise Ampelidae souhaite regrouper son activité en totalité sur la commune de Marigny-Brizay . La délimitation actuelle de la zone agricole et du sous-secteur Np au domaine des Roche ne permet pas ce développement. La procédure de révision allégée n°2 consiste en la réduction d'un secteur Np au profit d'une zone agricole (A) pour permettre la construction d'un bâtiment à usage agricole. La révision n°3 consiste à lever le classement en EBC sur cette même parcelle non boisée et déjà artificialisée. Le bâtiment en projet se situerait dans le prolongement des installations existantes afin de rationaliser l'activité et d'éviter le morcellement des implantations sur le site. Dans le PLU en vigueur le classement en zone Np répond à la volonté de préservation et de valorisation du patrimoine architectural et paysager. Ce zonage ceinture l'ensemble du Domaine des Roches et contribue à la qualité paysagère des lieux soigneusement entretenue par les propriétaires .La parcelle concernée par la révision est la seule utilisable pour l'extension foncière du domaine et est déjà utilisée pour le stationnement des véhicules et dégradée en tant que zone naturelle. Cette parcelle n'est pas incluse dans les parcelles délimitées au titre de l'AOC (Appellation d'Origine Contrôlée) du Haut Poitou.

Les deux procédures de révisions allégées, au vu de la faible surface concernée ne remettent pas en cause les orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) contenu dans le PLU de Marigny-Brizay. Le projet est compatible avec les orientations du SCOT et les documents d'urbanisme de rang supérieur. Il peut s'inscrire dans les objectifs du PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) de Grand Poitiers ; en effet le regroupement de l'activité de l'entreprise sur un seul site contribuera à limiter les déplacements et à réduire les consommations d'énergie .Il permettrait également de limiter les nuisances sur le site de Neuville du Poitou (bruits, gaz d'échappements, temps et coûts de transport entre les deux sites...)

L'activité viticole est partie intégrante de l'activité économique de Marigny –Brizay, elle a façonné le paysage depuis le XIVème siècle avec la présence de coteaux plantés de vignobles et de manoirs et châteaux. C'est une activité économique importante pour le territoire qui génère de nombreux emplois et permet aux viticulteurs locaux de vendre leurs récoltes. Ampelidae propose des vins issus de l'agriculture biologique et contribue ainsi au respect des sites environnants. .Elle contribue également au rayonnement de l'identité viticole du territoire et à sa valorisation.

Le projet de construction d'un nouveau bâtiment agricole s'inscrit dans ce cadre de développement économique et d'un souci de préservation de la qualité architecturale et paysagère des lieux.

5) Composition du dossier

Le dossier d'enquête a été réalisé par les services de Grand Poitiers Communauté Urbaine .Il comporte les pièces suivantes :

- Délibérations et arrêtés de Grand Poitiers
- Avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAE
- Note d'information sur l'enquête publique
- un plan de zonage de la commune au 1/5000
- Dossier d'arrêt projet pour la révision n°2 avec un plan au 1/5000 de la commune
- Dossier d'arrêt projet pour la révision n°3 avec un plan au 1/5000 de la commune

Les avis de passage presse ont été ajoutés dans le dossier au fur et à mesure de l'enquête

II. Organisation de l'enquête

1) Décisions

Le commissaire enquêteur a été désigné le 12 Mai 2023 par décision E 23000065/86 du tribunal administratif de Poitiers pour conduire l'enquête publique.

L'enquête publique a été prescrite par arrêté de la Présidente de Grand Poitiers Communauté Urbaine N°2023-0145 en date du 12 juillet 2023. Elle s'est déroulée du 11 au 25 septembre 2023 durant 15 jours, à la mairie de Jaunay-Marigny.

Préalablement à l'ouverture de l'enquête le 23 juin, j'ai rencontré Madame Guichard responsable de l'urbanisme de Grand Poitiers .Le 27 juin j'ai rencontré Mme Nardo à la mairie de Jaunay-Marigny et je me suis rendue au Domaine des Roches à Marigny-Brizay accueillie par Mr de Bollardière directeur du Domaine des Roches.

2) Publicité

La publicité dans la presse a été réalisée conformément aux prescriptions de l'arrêté de la Présidente de Grand Poitiers Communauté urbaine :

Publication de l'avis d'enquête dans la « Nouvelle République » et « Centre Presse » le vendredi 25 août 2023 soit 15 jours avant le début de l'enquête et le mercredi 13 septembre dans les 8 premiers jours de l'enquête.

L'affichage de l'avis d'enquête a été effectif 15 jours avant le début de l'enquête sur les panneaux extérieurs au siège de Grand Poitiers Communauté Urbaine (hôtel de ville de Poitiers), à la mairie de Jaunay -Marigny et au bord de la route à l'entrée du Domaine des Roches. Cet affichage a été réalisé réglementairement avec des affiches de couleur jaune bien visibles du public.

Le dossier a été mis en ligne sur le site internet de Grand Poitiers Communauté Urbaine à l'adresse suivante : grandpoitiers.fr ainsi que sur le site de la mairie de Jaunay-Marigny : Jaunay-marigny.fr.

Les observations du public peuvent être déposées en ligne à l'adresse électronique suivante enquete.ra.plumarigny@grandpoitiers.fr, ou adressées par courrier au siège de Grand Poitiers Communauté Urbaine siège de l'enquête.

III. Déroulement de l'enquête

Conformément à l'arrêté de la Présidente de Grand Poitiers N°2023-0145 j'ai tenu 2 permanences à la mairie de Jaunay-Marigny :

Le lundi 11 septembre 2023 de 9 h à 12 h

Le lundi 25 septembre 2023 de 14h à 17 h

Les registres d'enquête ainsi que toutes les pièces du dossier, paraphés par mes soins avant le début de l'enquête ont été tenus à la disposition du public à la mairie de Jaunay – Marigny et au siège de Grand Poitiers Communauté Urbaine du lundi 11 septembre au lundi 25 septembre 2023, aux heures habituelles d'ouverture au public.

A l'issue de l'enquête les registres ont été clos par la commissaire enquêteur : à 17h en mairie de Jaunay-Marigny et 17h40 à Poitiers.

Un PV de synthèse a été transmis dès le 25 septembre à Mme Guichard qui en a accusé réception et y a répondu le 4 octobre 2023.

Aucun incident n'est venu perturber le cours de l'enquête. Aucune substitution ou modification de pièces ne sont apparues.

IV . Avis des personnes publiques associées

Quatre organismes ont rendus un avis écrit, l'absence de réponse valant avis favorable pour les autres.

-La Chambre d'Agriculture n'a pas de remarques particulières sur les deux projets de révisions

-le CNPF (Centre Nationale de la Propriété Forestière) donne un avis favorable au projet.

-la DDT (Direction Départementale des Territoires) n'a pas de remarques de fond mais s'interroge sur le devenir du site de Neuville du Poitou.

-la MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) rend un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale. Une délibération en ce sens a été prise par Grand Poitiers Communauté Urbaine le 13 avril 2023.

Ces deux projets de révision allégée sont compatibles avec les orientations du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Seuil du Poitou, elles correspondent à la volonté de développement économique affichée dans le document .Le site du projet se situe dans le réservoir « cavités » identifié par le SCOT mais correspond en réalité aux caves du domaine viticole. Une vigilance est également souhaitée en ce qui concerne les conditions d'intégration du futur bâtiment, les propriétaires sont très soucieux de la qualité de leur environnement comme le démontre la qualité du paysage vue du domaine.

V . Observations du public

-1 Observations sur l'adresse internet : enquête.ra.plumarigny@grandpoitiers.fr

Aucune observation n'a été portée par voie électronique

-2 Observations du public lors des permanences et sur les registres

Une observation a été portée au registre lors de ma permanence du 25 septembre émanant de :

Mr de Bollardière directeur de l'entreprise Ampelidae

Soulagé que ce dossier avance enfin...surtout après une récolte exceptionnelle qui démontre une fois de plus le manque de place pour Ampelidae (quelques cuves en attente du nouveau bâtiment installées en urgence sur la plateforme+ des raisins qui attendent encore d'être récoltés)

Rappelons qu'Ampelidae avait commencé son déménagement été 2022 comme prévu dans le planning initialement compris avec Grand Poitiers et que ces retards ont entraîné la délocalisation

définitive d'une partie de l'activité (mise en bouteille en dehors du département) et donc la suppression de 3 postes.

Très favorable et pressé donc de voir ce projet aboutir !

Gilles de Bollardière 25 septembre 2023

Réponse de Grand Poitiers :

L'observation recueillie est favorable au projet mais elle est assortie d'une remarque sur le retard pris dans la mise en œuvre des procédures de révisions allégées n°2 et n°3. Cette observation n'est pas susceptible de remettre en cause le contenu et la poursuite de chacun des projets d'évolution du PLU de Marigny-Brizay.

Réponse de la Commissaire Enquêteur

Cette observation effectivement ne remet pas en cause les procédures de révisions allégées, on peut cependant déplorer le retard administratif pris par la procédure de révision qui a fortement impacté l'entreprise Ampelidae.

Une personne s'est également présentée lors de ma permanence avec une demande écrite qui ne concernait pas l'enquête. Mme Nardo du service urbanisme de Jaunay-Marigny a redirigé cette demande vers le registre ouvert pour la concertation PLUi.

ANNEXES

- 1 Procès Verbal de Synthèse
- 2 Réponse de Grand Poitiers communauté urbaine

ENQUÊTE PUBLIQUE

Révisions allégées n°2 et n°3 du PLU de
Marigny-Brizay

Commune de Jaunay-Marigny

Du 11 au 25 septembre 2023

PROCÈS VERBAL

DE

SYNTHÈSE

Commissaire enquêteur : Martine PICARD

Madame la responsable de l'urbanisme de Grand Poitiers,

En application de l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, j'ai l'honneur de vous transmettre le procès-verbal des observations formulées par le public au cours de l'enquête publique relative aux deux projets de révision allégées du PLU de Marigny -Brizay, commune de Jaunay-Marigny.

L'enquête s'est déroulée comme prévue dans l'arrêté du 12 juillet 2023 de Grand Poitiers communauté urbaine, elle a eu lieu du 11 au 25 septembre sur une durée de 15 jours.

J'ai tenu 2 permanences en mairie de Jaunay-Marigny .La participation du public a été inexistante, toutes les mesures de publicité règlementaire ont cependant été respectées.

Une seule observation (copie jointe) a été déposée sur le registre en mairie de Jaunay-Marigny qui émane de Mr de Bollardièrre directeur de la société Ampélidae directement concernée par ce projet de révision. Cette observation est très favorable au projet mais pointe le retard pris dans sa réalisation.

Je vous remercie donc, en application de l'article 6 de l'arrêté du 4 janvier 2017, de m'adresser sous 15 jours vos réponses ou observations éventuelles.

Je vous prie d'agréer, Madame mes plus sincères salutations

A Monts-sur-Guesnes le 25 septembre 2023



Martine PICARD

CE

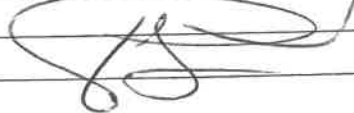
lundi 25 septembre 14-17h

Soulagé que le dossier avance enfin... surtout après une récolte exceptionnelle qui démontre une fois de plus le manque de place pour Ampelidae (quelques cuves en attente du nouveau bâtiment installées en urgence sur la plateforme + des raisins qui attendent encore d'être récoltés)

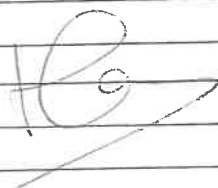
Rappelons qu'Ampelidae avait commencé son déménagement été 2022 comme prévu dans le planning initialement compris avec Grand Pichon et que ces retards ont entraîné la délocalisation définitive d'une partie de l'activité (mise en bouteille en dehors du département) et donc la suppression de 3 postes.

Tout favorable et peut donc de voir le projet aboutir!

25 septembre 2023 Gilles de Ballesterin



2h Feu de l'esquadré

 Fabrice Picard c.e

GRAND POITIERS
Communauté urbaine

Direction Générale Adjointe Transition écologique
Direction Urbanisme Habitat Foncier

**RÉVISIONS ALLÉGÉES N°2 ET 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
(PLUi) DE GRAND POITIERS**

REPONSE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement, Madame la Commissaire Enquêteuse, Martine PICARD, a remis le 25 septembre 2023 à Grand Poitiers Communauté urbaine, responsable du projet de révisions allégées n°2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme de Marigny-Brizay, un procès-verbal de synthèse de l'enquête publique unique qui s'est déroulée du 11 septembre 2023 au 25 septembre 2023 inclus.

Le procès-verbal de synthèse fait état d'une seule observation inscrite dans les registres d'enquête. L'observation recueillie est favorable au projet mais elle est assortie d'une remarque sur le retard pris dans la mise en œuvre des procédures de révisions allégées n°2 et 3. Cette observation n'est pas susceptible de remettre en cause le contenu et la poursuite de chacun des projets d'évolution du PLU de Marigny-Brizay. Par ailleurs, aucun courrier n'a été reçu pendant l'enquête publique. Un courriel, transmis par la commune de Jaunay-Marigny, a été adressé à Grand Poitiers Communauté urbaine sur une boîte mail, qui n'était pas celle dédiée à l'enquête publique mais à la procédure d'élaboration du PLUi à l'échelle des 40 communes de Grand Poitiers. Ce courriel a été communiqué à Madame la Commissaire-Enquêteuse, à l'issue de l'enquête publique.

L'ensemble des observations émises par les PPA dans le cadre de l'examen conjoint et pendant l'enquête publique seront analysées dans le cadre de l'approbation des deux révisions allégées n°2 et 3 du PLU de Marigny-Brizay. La prise en compte ou non de celles-ci fera l'objet d'une justification dans un document dédié et annexé à chacune des délibérations du Conseil communautaire approuvant les révisions allégées n°2 et 3.

Dans le cadre de son procès-verbal de synthèse, Madame la Commissaire Enquêteuse n'a pas émis d'observation, cela n'appelle donc pas de compléments de la part de GPCu.

CONCLUSIONS et AVIS

Du Commissaire Enquêteur

**Révisions allégées n°2 et n°3 du PLU de Marigny –
Brizay commune de Jaunay -Marigny**

Enquête publique du 11 au 25 septembre 2023

Martine PICARD Commissaire Enquêteur

Le dossier soumis à enquête publique unique porte sur les révisions allégées n°2 et n°3 du PLU de Marigny-Brizay commune de Jaunay-Marigny

Vu la décision du tribunal administratif E 23000065/86 du 12 mai 2023.

Vu l'arrêté de la Présidente de Grand Poitiers 2023-0145 du 12 juillet 2023

Vu le code de l'Environnement.

Vu l'avis conforme de l'Autorité Environnementale.

Vu l'ensemble des avis recueillis en cours d'instruction et joints au dossier

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique

- L'Enquête s'est déroulée conformément aux dispositions prévues dans l'arrêté de Grand Poitiers Communauté Urbaine du 12 juillet 2023.
- Le dossier d'enquête comprend les pièces prévues par le Code de l'Environnement, il est composé de deux dossiers distincts pour chacune des procédures de révision.
- La révision n°2 porte sur le reclassement en zone Agricole d'une parcelle actuellement classée en Np (Naturelle protégée) et qui ne permet pas la construction de bâtiments agricoles. La révision n°3 porte sur la suppression du classement EBC sur cette même parcelle. Cette parcelle a une surface de 1290 m² et est située dans le prolongement des bâtiments liés à l'exploitation viticole. Elle est utilisée aujourd'hui pour le stockage et le stationnement des véhicules et est totalement artificialisée.
- Les deux révisions allégées ne remettent pas en cause le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la commune de Marigny-Brizay .Elles sont compatibles avec les documents cadre de rang supérieur :le SRADDET Nouvelle Aquitaine (Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires)et le SCOT du seuil du Poitou(Schéma de cohérence Territoriale).Le réservoir de biodiversité cavités souterraines identifié dans le SCOT correspond en fait aux caves du domaine viticoles qui ne sont pas impactées par le projet.
- La parcelle concernée par les projets de révision est située en dehors de tout périmètre d'inventaire ou de protection ZNIEFF, zones Natura 2000.

- La taille limitée de la parcelle concernée ne modifie pas la gestion des risques identifiés dans le PLU : ruissellement, mouvements de terrain, gonflement des argiles...Les prescriptions sont les mêmes en zone Agricole et Naturelle et seront de toute manière détaillées dans le futur permis de construire.
- La MRAE a rendu un Avis conforme au projet qui n'est pas soumis à une évaluation environnementale.
- La localisation du projet est la seule envisageable au regard de la topographie et de l'organisation actuelle du site ; la seule parcelle disponible, classée en zone A, est mise en culture .L'intérêt patrimonial du Château des Roches sera un atout pour l'accueil des visiteurs et la valorisation des paysages. La parcelle concernée par le projet n'est pas situé dans l'AOP (Appellation d'Origine Protégée).
- Le déménagement de toute l'activité viticole sur Marigny-Brizay va libérer un vaste espace au centre ville de Neuville du Poitou permettant ainsi-suivant le projet retenu de créer des logements et de l'activité économique. Cette réunification de l'entreprise sur un seul site s'inscrit également dans les objectifs du PCAET de l'agglomération Châtelleraudaise en limitant les déplacements et transports de marchandises entre les deux sites.
- L'entreprise Ampelidae est devenue aujourd'hui un acteur important pour l'activité viticole de la région, c'est un employeur local important qui fournit aux viticulteurs avoisinants un débouché pour leur production et offre une vitrine de qualité aux productions viticoles locales. L'entreprise est labellisée en agriculture biologique.
- Aucun avis défavorable ne s'est exprimé lors de l'enquête
- Les procédures de révision allégées n°2 et n°3 ont été prescrites en septembre 2021 et l'enquête réalisée en septembre 2023 ce qui a obligé l'entreprise à trouver une solution en urgence hors du département pour le stockage de sa production et a abouti à la perte d'emplois sur site. L'abondance de la production 2023 rend encore plus nécessaire la construction d'un nouveau bâtiment qui permettra à l'entreprise de travailler dans de meilleures conditions.

En conséquence, j'émet un **AVIS FAVORABLE** aux projets de révision allégée n°2 et n°3 du PLU de Marigny-Brizay.

Fait à Monts sur Guesnes le 10 octobre 2023

La Commissaire Enquêteur

 Martine PICARD