

DELIBERATION DD2023_079

Date de convocation du Conseil communautaire du Grand Périgueux le 16 juin 2023

LE 22 juin 2023, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU GRAND PERIGUEUX, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de M. Jacques AUZOU

Nombre de membres du conseil	
en exercice	83
Présents	63
Votants	80
Pouvoirs	17

Secrétaire de séance : M. Christian LECOMTE

PRISE EN CONSIDÉRATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DU SITE DU PARC DES EXPOSITIONS DE MARSAC SUR L'ISLE PAR LE GRAND PÉRIGUEUX - DÉFINITION D'UNE SERVITUDE DE PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE - LANCEMENT DE L'ÉTUDE.

PRESENTS :

M. AUDI, M. AUZOU, Mme DRUILLOLE, M. BUFFIERE, Mme CHABREYROU, M. CIPIERRE, M. CURNIL, M. DOBELS, M. GEORGIADIS, Mme LABAILS, M. LACOSTE, M. LE MAO, M. MOISSAT, M. LECOMTE, M. MOTTIER, M. PASSERIEUX, M. PROTANO, M. REYNET, Mme SALINIER, Mme SALOMON, M. TALLET, M. SUDREAU, Mme KERGOAT, M DENIS, M. LEGAY, M. MOTARD, M. BASHFORD, M. GUILLEMET, M. DUCENE, Mme ROUX, M. MALLET, M. PERPEROT, M. SERRE, M. MARTY, M. BIDAUD, Mme ARNAUD, M. PARVAUD, M. FALLOUS, M. JAUBERTIE, M. PIERRE NADAL, M. CHANSARD, Mme ESCLAFFER, Mme SARLANDE, M. NARDOU, M. LAGUIONIE, M. ROLLAND, M. MARC, M. BOURGEOIS, M. CADET, M. NOYER, M. MARSAC, Mme DUPUY, M. LAVITOLA, Mme MARCHAND, M. AMELIN, Mme DUVERNEUIL, Mme MASSOUBRE-MAREILLAUD, M. PALEM, M. CHAPOUL, M. VADILLO, M. CHANTEGREIL, M. PERIER, Mme MONTEIL-MAYAUD

ABSENT(S) EXCUSE(S) :

M. LARENAUDIE, Mme LANDON, Mme REYS

POUVOIR(S) :

M. COLBAC donne pouvoir à M. GEORGIADIS
Mme GONTHIER donne pouvoir à Mme SALOMON
M. FOUCHIER donne pouvoir à M. LEGAY
M. RATIER donne pouvoir à M. DUCENE
Mme LUMELLO donne pouvoir à M. SUDREAU
Mme TOURNIER donne pouvoir à Mme TOURNIER
Mme LONGUEVILLE-PATEYTAS donne pouvoir à Mme SALINIER
M. BELLOTEAU donne pouvoir à M. PERPEROT
M. GUILLEMOT donne pouvoir à M. CIPIERRE
M. BARROUX donne pouvoir à Mme LABAILS
M. DELCROS donne pouvoir à Mme MARCHAND
Mme DOAT donne pouvoir à M. LAVITOLA
Mme FAVARD donne pouvoir à M. BOURGEOIS
Mme FRANCESINI donne pouvoir à M. PERIER
M. GASCHARD donne pouvoir à M. PALEM
Mme MOULHARAT donne pouvoir à M. SERRE
Mme CHERBERO donne pouvoir à M. MARSAC

PRISE EN CONSIDÉRATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DU SITE MARSAC SUR L'ISLE PAR LE GRAND PÉRIGUEUX - DÉFINITION D' D'ÉTUDE - LANCEMENT DE L'ÉTUDE.

Vu le code général des collectivités territoriales.

Vu le code de l'urbanisme, et notamment son article L.424-1.

Considérant que la communauté d'agglomération du Grand Périgueux est compétente en matière de planification de l'urbanisme et de développement économique (notamment d'aménagement de zones à vocation économique). A ce titre, elle s'interroge sur l'opportunité et la faisabilité technico-financière d'un aménagement de l'actuel site du Parc des expositions situé sur la commune de Marsac sur l'Isle. Ce site appartient, pour partie, à la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Dordogne.

Que lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Grand Périgueux, il est apparu que cet équipement représente un enjeu pour le territoire en termes de reconversion et de réappropriation de site, notamment par :

- sa localisation stratégique : entrée d'agglomération, entrée de Ville, visibilité, aux abords d'une zone d'activités en cours de restructuration, axe routier départemental important,
- son emprise : d'une superficie totale d'environ 11 ha, il reste encore un peu plus de 8 ha de foncier à aménager (cessible par la CCI), ce qui représente un gisement foncier majeur pour le Grand Périgueux (zone urbanisable, en partie déjà artificialisée, d'un seul tenant).

Qu'aujourd'hui, la vocation de ce site est essentiellement liée à l'accueil de foires, salons et diverses manifestations. Toutefois, elle est basée sur un modèle « économique » vieillissant et qui devient inadapté aux demandes et besoins des utilisateurs, se traduisant par une perte de fréquentation.

Considérant que la CCI de la Dordogne a commencé à vendre, à l'été 2020, une partie de son site à des porteurs de projet privé, pour une surface de 30 409 m² (soit près de 28 % du site), pour l'installation d'activités économiques liées aux loisirs (camping-cars, salle de paddle, cabaret, hôtel,...). La CCI avait également engagé la vente du reste du site auprès de l'aménageur BDM qui portait un projet autour d'activités de loisirs et d'activités commerciales. Le projet ne pouvant aboutir, le site pourrait à nouveau être mis à la vente.

Que le site est directement implanté en continuité d'espaces présentant également des enjeux pour le Grand Périgueux:

- la zone commerciale de Péri-Ouest dont une partie fait l'objet d'une opération de requalification avec l'intervention de l'EPF Nouvelle Aquitaine sur des acquisitions progressives d'îlots,
- la zone dite « Beauronne », qui fait l'objet d'une opération de requalification via des acquisitions et des reventes progressives (surface globale environ 1 Ha).

Que dans un contexte de raréfaction du foncier en particulier pour l'implantation de nouvelles activités économiques, il paraît pertinent de s'interroger sur l'opportunité que représente un tel foncier.

Considérant que le périmètre d'études est une servitude d'urbanisme maximale de 10 ans (si la réalisation du projet porté par la collectivité (délai), qui permet de surseoir à statuer sur toute demande d'autorisation de droit des sols qui ne serait pas compatible avec le projet de la collectivité ou rendrait plus onéreux les aménagements souhaités. Ainsi le Grand Périgueux pourra s'opposer, via le Maire, à tout projet qui empêcherait à l'avenir l'aménagement global de la zone, ou à en négocier les caractéristiques avant un éventuel accord.

Que le périmètre d'étude est régi par les dispositions de l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme. L'application de ce dispositif fait intervenir le Président du Grand Périgueux, en tant qu'autorité compétente pour créer et annexer le périmètre au PLUi ; et le Maire, comme autorité compétente pour délivrer une autorisation d'urbanisme et donc éventuellement surseoir à statuer.

Que le périmètre d'études est créé et annexé au PLUi par simple arrêté du Président du Grand Périgueux. Il s'agit d'une procédure souple et pouvant être mise en œuvre rapidement, dès lors qu'une étude a été engagée sur le site.

Qu'il convient de préciser que chaque sursis à statuer, opposé par le Maire à une demande d'autorisation d'urbanisme, devra être motivé par le fait que l'opération ou la construction à laquelle le Grand Périgueux s'oppose, compromet ou rend plus onéreuse la réalisation de son projet d'aménagement.

Considérant que le législateur a par ailleurs conditionné la création d'un périmètre d'études à l'existence réelle d'un projet et de sa mise à l'étude. Ainsi, le projet d'aménagement et la mise à l'étude de l'opération d'aménagement doivent avoir été pris en considération par l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme. Le code de l'urbanisme exige une délibération spécifique de « prise en considération ».

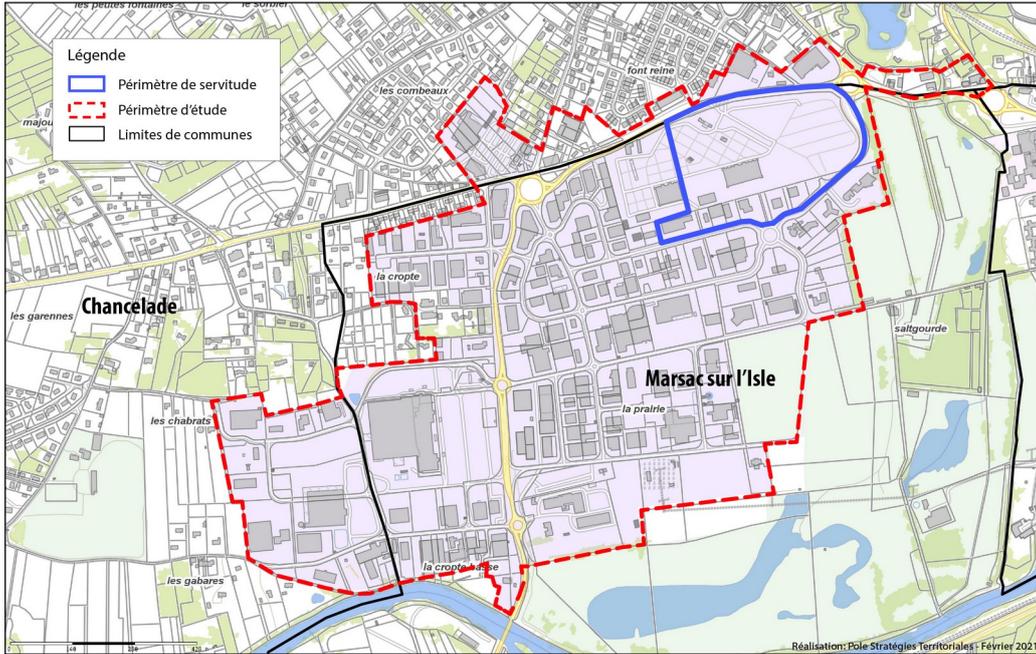
Que la présente délibération vaut donc décision de prise en considération du projet d'aménagement du site du parc des expositions de Marsac sur l'Isle par le Grand Périgueux et de sa mise à l'étude, au titre de l'article R. 424-24 du code de l'urbanisme, et devra être affichée et publiée selon ses termes. Le cahier des charges de l'étude à lancer sur le site est joint à la présente.

Qu'il convient enfin de noter que la servitude de périmètre d'études ouvre un droit de délaissement au bénéfice du pétitionnaire en cas de refus d'autorisation d'urbanisme sur son fondement.

Que le tracé exact du périmètre d'études, tel qu'il sera créé et annexé au PLUi par un arrêté du Président, est déterminé comme ci-dessous et joint à la présente délibération.

Que le périmètre de servitude du Grand Périgueux est plus restreint que le périmètre d'étude.

Périmètres d'étude et de servitude



LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE , APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :

- Prend en considération le projet d'aménagement du site du parc des expositions de Marsac sur l'Isle par le Grand Périgueux ;
- Valide le lancement de l'étude d'opportunité et d'aménagement du site du Parc des Expositions à Marsac sur l'Isle ;
- Autorise le Président à annexer par arrêté le périmètre de servitude de périmètre d'étude au PLUi, conformément à l'article R. 424-24 du code l'urbanisme ;
- Autorise le Président à signer tout document relatif à cette affaire.

Adoptée à l'unanimité.

Délibération publiée le 06/07/2023

Pour extrait conforme

Délibération certifiée exécutoire
à compter du 06/07/2023

Périgueux, le 06/07/2023

Le Président,
Jacques AUZOU

