

DELIBERATION DD2023_074

Date de convocation du Conseil communautaire du Grand Périgueux le 17 mai 2023

LE 25 mai 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	52
Votants	67
Pouvoirs	15

Secrétaire de séance : M. Christian LECOMTE

PRESCRIPTION DE LA RÉVISION À MODALITÉS ALLÉGÉES N° 5 DU PLUI DU GRAND PÉRIGUEUX : OUVERTURE À L'URBANISATION D'UNE ZONE CLASSÉE EN 2AU AU LIEU-DIT PUYROGER, SUR LA COMMUNE DE CHAMPCEVINEL, POUR Y PERMETTRE LA RÉALISATION D'UN LOTISSEMENT À USAGE D'HABITATION

PRESENTS :

M. AUDI, M. AUZOU, M. BUFFIERE, Mme CHABREYROU, M. COURNIL, M. DOBBELS, M. GEORGIADIS, Mme GONTHIER, Mme LABAILS, M. LE MAO, M. MOISSAT, M. LECOMTE, M. MOTTIER, M. PASSERIEUX, M. REYNET, Mme SALINIER, M. FOUCHIER, M. SUDREAU, Mme KERGOAT, M DENIS, Mme ROUX, M. PERPEROT, Mme TOURNIER, M. MARTY, M. BIDAUD, M. PARVAUD, M. FALLOUS, M. JAUBERTIE, M. CHANSARD, M. BELLOTEAU, Mme ESCLAFFER, M. LAGUIONIE, M. ROLLAND, M. MARC, M. BARROUX, M. BOURGEOIS, M. DELCROS, Mme DOAT, Mme FAVARD, M. NOYER, M. MARSAC, M. LAVITOLA, Mme MARCHAND, Mme DUVERNEUIL, Mme MASSOUBRE-MAREILLAUD, M. PALEM, M. CHAPOUL, Mme REYS, M. CHANTEGREIL, Mme MOULHARAT, Mme CHERBERO, Mme MONTEIL-MAYAUD

ABSENT(S) EXCUSE(S) :

Mme DRUILLOLE, M. LACOSTE, M. LARENAUDIE, M. TALLET, M. LEGAY, M. MOTARD, M. GUILLEMET, M. RATIER, M. PIERRE NADAL, M. GUILLEMOT, Mme SARLANDE, M. NARDOU, M. CADET, Mme LANDON, M. VADILLO, M. PERIER

POUVOIR(S) :

M. CIIPIERRE donne pouvoir à M. CHANTEGREIL
M. COLBAC donne pouvoir à M. GEORGIADIS
M. PROTANO donne pouvoir à M. JAUBERTIE
Mme SALOMON donne pouvoir à Mme GONTHIER
Mme FAURE donne pouvoir à Mme MASSOUBRE-MAREILLAUD
M. DUCENE donne pouvoir à M. FOUCHIER
M. MALLET donne pouvoir à M. NOYER
Mme LUMELLO donne pouvoir à M. SUDREAU
M. SERRE donne pouvoir à Mme MOULHARAT
Mme ARNAUD donne pouvoir à M. BIDAUD
Mme LONGUEVILLE-PATEYTAS donne pouvoir à Mme SALINIER
Mme FRANCESINI donne pouvoir à M. BOURGEOIS
M. GASCHARD donne pouvoir à M. PALEM
Mme DUPUY donne pouvoir à M. AUZOU
M. AMELIN donne pouvoir à Mme FAURE

**PRESCRIPTION DE LA RÉVISION À MODALITÉS ALLÉGÉES N° 5 DU
OUVERTURE À L'URBANISATION D'UNE ZONE CLASSÉE EN ZAU A
COMMUNE DE CHAMPCEVINEL, POUR Y PERMETTRE LA RÉALISATION D'UN LOTISSEMENT À
USAGE D'HABITATION**

Vu le code général des collectivités territoriales.

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-34 et suivants.

Considérant que le Grand Périgueux est compétent en matière de planification urbaine et a approuvé son Plan local d'Urbanisme intercommunal le 19 décembre 2019. Le PLUi est un document vivant qui évolue régulièrement afin de s'adapter aux évolutions législatives ainsi qu'aux projets communautaires. Le Grand Périgueux accompagne par ailleurs la réalisation de projets publics ou privés importants et stratégiques pour le territoire, et dans ce cadre des procédures d'évolution du PLUi sont régulièrement menées.

Que pour information, depuis l'approbation du PLUi quatre procédures de modifications simplifiées ont été approuvées, une procédure de modification dite de « droit commun » (M. n°2 relative à la correction de certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation), ainsi qu'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi (Déc.Pro. n°1 relative à un projet de centrale solaire photovoltaïque à Bassillac-et-Auberoche - Eyliac).

Que d'autres procédures de modifications « classiques » ou simplifiées sont en cours ou seront approuvées prochainement (M. n°1 relative à l'adaptation du règlement écrit suites aux remarques des communes ou du service instructeur commun du Grand Périgueux, M. n°3 relative à des évolutions de zonage et de prescriptions graphiques (notamment emplacements réservés), au recensement de bâtiments agricoles pouvant changer de destination en zones A ou N du PLUi, et à la création d'un certain nombre de « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » - STECAL - en zones naturelles et agricoles, MS. n°5 relative à la correction d'une erreur matérielle sur une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la commune de Trélissac) ; ainsi que des procédures de révision à modalités allégées également en cours et à lancer (RA. n°1 relative à l'implantation de la résidence senior à Saint-Michel-de-Villadeix, RA. n°2 relative à un projet d'éco-lotissement située à la Daudie à Boulazac-Isle-Manoire, RA. n°3 portant sur l'extension du parc d'activités économiques dit de Borie-Marty (Parc de Cré@vallée Sud), sur la commune de Sanilhac.

Qu'il s'agit désormais de prescrire une nouvelle procédure de révision à modalités allégées (RA. n° 5) du PLUi, afin de permettre la réalisation d'un lotissement sur les terrains dits « de l'hôpital », lieu-dit Puyroger à Champcevinel.

Considérant qu'un promoteur immobilier souhaite faire l'acquisition de terrains appartenant au Centre Hospitalier de Périgueux (terrains dits « de l'hôpital ») situé lieu-dit Puyroger à Champcevinel afin d'y réaliser un ensemble bâti.

Que le projet prévoirait la réalisation d'un lotissement, comprenant, à titre indicatif, un immeuble résidentiel de standing (une trentaine d'appartements) et une quarantaine de lots à bâtir pour de l'habitat individuel. Un plan d'eau, ainsi qu'une liaison (prévue par un emplacement réservé au PLUi, du haut des Mazades au bas de la rue Combes des Dames à Périgueux, en passant par le nouveau quartier) sont également envisagés.

Qu'effectivement, aujourd'hui, il y a une opportunité pour l'hôpital de vendre les terrains à un promoteur ayant déjà avancé sur un projet d'opération d'aménagement d'ensemble. Une présentation dudit projet a été faite par le porteur de projet auprès du conseil municipal de

Champcevinel, qui après en avoir délibéré à l'unanimité, est favorable au projet (délibération motivée de la commune en date du 13 février 2023 pour procéder à la révision allégée n°5 par le service urbanisme du Grand Périgueux).

Considérant que par ailleurs, il s'avère que le rythme de construction est particulièrement dynamique sur la commune de Champcevinel. Effectivement, plusieurs permis d'aménager en zone 1AUh ou U ont été attribués récemment avec de nombreux lots à bâtir d'ores-et-déjà vendus (lotissement Jeanne Barret, lotissement Majoulet...).

Que l'unité foncière, propriété de l'hôpital, est constituée de plusieurs parcelles d'une contenance totale de plus de 32 hectares (cf. plan ci-après). Celles-ci sont en majorité classées en zone agricole (pour 91 705 m²) ou en zone naturelle (pour 71 735 m²) et, sur une frange Nord, en zone 2AU - zone à urbaniser « fermée ».



Que le terrain concerné par le projet de lotissement, se limite uniquement au secteur de la zone 2AU d'une superficie de 53 974 m², soit sur une partie seulement de la parcelle cadastrée AV 57. L'assiette de la zone 2AU à passer en 1AU sera inférieure à 5 hectares. Il est donc inconstructible, mais fléché pour une ouverture à l'urbanisation (sous condition d'une révision du document d'urbanisme en vigueur), et compatible avec le Programme Local de l'Habitat (PLH).

Qu'il est donc nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation ce terrain, en créant une zone 1AUh (zone à urbaniser à vocation principale résidentielle), ce qui ne peut être fait qu'à l'aide d'une procédure de révision du PLUi.

Que la création d'une zone 1AUh implique la conception d'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation), c'est à dire de règles d'aménagement simplifiées qui permettront d'adapter l'aménagement futur du site. La définition du schéma d'aménagement fera l'objet d'un travail en étroite collaboration avec la commune et le porteur de projet.

Considérant que la procédure de révision selon des modalités allégées est régie par les articles L. 153-34 et suivants du code de l'urbanisme. Elle permet de faire évoluer un projet donné, et sans remettre en cause ni le PADD (projet d'aménagement et de développement durables), ni l'économie générale du PLUi. Elle implique en outre qu'un examen conjoint de la procédure soit réalisé avec les personnes publiques associées lors d'une réunion validée par un procès-verbal.

Que cette procédure dure environ 18 mois et comporte une enquête publique. Elle est en l'occurrence également soumise à dérogation préfectorale pour ouverture à l'urbanisation en l'absence de SCOT opposable (article L. 142-5 du code de l'urbanisme), ainsi qu'à une demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale (ouverture à l'urbanisation de moins de 5 hectares).

Que l'article L.153-11 du code de l'urbanisme stipule par ailleurs que la délibération prescrivant la révision doit définir les modalités de concertation qui vont être appliquées.

Qu'il est proposé de retenir les modalités de concertation suivantes :

- mise à disposition, en mairie de Champcevinel, d'un dossier expliquant la procédure et l'avant-projet d'aménagement (en fonction de son avancement) accompagné d'un registre destinée à recueillir les observations de la population,
- parution sur le site internet du Grand Périgueux d'un article expliquant le projet et la procédure.

Qu'il est donc proposé au conseil communautaire de prescrire la procédure de révision allégée n°5 du PLUi du Grand Périgueux, ayant pour objectif l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU sur la commune de Champcevinel pour un projet de lotissement. Celle-ci fera l'objet des mesures de concertation de la population telles que précisées ci-dessus.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE , APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :

- Décide de prescrire la révision à modalités allégées n°5 du PLUi du Grand Périgueux ;
- Valide les mesures de concertation de la population proposées ;
- Autorise le Président à signer tout document relatif à cette affaire.

Adoptée à l'unanimité.

Délibération publiée le 06/06/2023	Pour extrait conforme
Délibération certifiée exécutoire à compter du 06/06/2023	Périgueux, le 06/06/2023
	Le Président, Jacques AUZOU

