

DELIBERATION DD2024_004

Date de convocation du Conseil communautaire du Grand Périgueux le 2 février 2024

LE 8 février 2024, 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	58
Votants	70
Pouvoirs	12

Secrétaire de séance : M. Christian LECOMTE

PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION NORMALE N° 5 DU PLUI DU GRAND PÉRIGUEUX AFIN D'OUVRIR À L'URBANISATION LA ZONE 2AU AU LIEU DIT PUYROGER SUR LA COMMUNE DE CHAMPCEVINEL, ANNULANT ET REMPLAÇANT LA DÉLIBÉRATION N° DD2023_074 DU 6/06/2023 PRESCRIVANT LA RÉVISION À MODALITÉS ALLÉGÉES N° 5 PORTANT SUR LE MÊME OBJET

PRESENTS :

M. AUDI, M. AUZOU, M. BUFFIERE, Mme CHABREYROU, M. CIPIERRE, M. COUNIL, M. DOBBELS, M. GEORGIADDES, Mme GONTHIER, M. LE MAO, M. MOISSAT, M. LECOMTE, M. PASSERIEUX, M. PROTANO, Mme SALINIER, Mme SALOMON, M. FOUCHIER, M. SUDREAU, Mme KERGOAT, M DENIS, M. LEGAY, M. MOTARD, Mme FAURE, Mme ROUX, M. RATIER, M. PERPEROT, Mme LUMELLO, Mme TOURNIER, M. MARTY, M. BIDAUD, Mme ARNAUD, M. PARVAUD, M. FALLOUS, M. JAUBERTIE, Mme LONGUEVILLE-PATEYTAS, M. CHANSARD, Mme ESCLAFFER, M. NARDOU, M. LAGUIONIE, M. ROLLAND, M. BARROUX, M. BOURGEOIS, M. CADET, M. DELCROS, M. NOYER, M. MARSAC, Mme DUPUY, M. LAVITOLA, Mme MARCHAND, M. AMELIN, Mme DUVERNEUIL, Mme MASSOUBRE-MAREILLAUD, M. PALEM, M. CHAPOUL, M. CHANTEGREIL, Mme MOULHARAT, Mme CHERBERO, Mme MONTEIL-MAYAUD

ABSENT(S) EXCUSE(S) :

Mme DRUILLOLE, M. LARENAUDIE, M. MOTTIER, M. REYNET, M. TALLET, M. PIERRE NADAL, M. GUILLEMOT, Mme SARLANDE, M. GASCHARD, Mme LANDON, Mme REYS, M. VADILLO, M. PERIER

POUVOIR(S) :

M. COLBAC donne pouvoir à M. GEORGIADDES
Mme LABAILS donne pouvoir à M. LAVITOLA
M. LACOSTE donne pouvoir à M DENIS
M. GUILLEMET donne pouvoir à Mme ROUX
M. DUCENE donne pouvoir à M. SUDREAU
M. MALLET donne pouvoir à M. NOYER
M. SERRE donne pouvoir à Mme MOULHARAT
M. BELLOTEAU donne pouvoir à M. PARVAUD
M. MARC donne pouvoir à Mme KERGOAT
Mme DOAT donne pouvoir à M. BOURGEOIS
Mme FAVARD donne pouvoir à M. BARROUX
Mme FRANCESINI donne pouvoir à Mme MARCHAND

PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION NORMALE N° 5 DU PLUI DU GRAND PÉRIGUEUX AFIN D'OUVRIR À L'URBANISATION LA ZONE 2AU AU LIEU DIT PUYROGER SUR LA COMMUNE DE CHAMPCEVINEL, ANNULANT ET REMPLAÇANT LA DÉLIBÉRATION N° DD2023_074 DU 6/06/2023 PRESCRIVANT LA RÉVISION À MODALITÉS ALLÉGÉES N° 5 PORTANT SUR LE MÊME OBJET

Vu le code général des collectivités territoriales.

vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-31 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.

Qu'à ce jour, depuis l'approbation du PLUi, cinq procédures de modifications simplifiées ont été approuvées (une sixième est en cours), deux procédures de modifications normales (deux autres sont en cours), une procédure de révision allégée (cinq sont en cours), et enfin, une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi.

Que par délibération n° DD2023_074 en date du 6 juin 2023, le conseil communautaire avait prescrit une révision à modalités allégées n° 5 afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU des terrains dits de l'Hôpital, au lieu-dit Puyroger, sur la commune de Champcevinel, pour y permettre la réalisation d'un lotissement à usage d'habitation.

Qu'il s'avère, conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, qu'une simple modification de droit commun suffit. Une nouvelle délibération est donc nécessaire afin de prescrire la modification dite « normale » n°5 et d'annuler la prescription de la révision à modalités allégées n°5. L'objet de la procédure reste inchangé.

Le projet :

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 lotissement à usage d'habitation. Ces terrains sont classés en zone 2AU au PLUi, c'est à dire qu'ils ont été identifiés comme une réserve foncière destinée à être mobilisée à plus ou moins long terme, en fonction des consommations foncières effectives sur la commune.

Que le projet de lotissement comprendrait, 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'il y a une opportunité pour l'hôpital de vendre les terrains à un promoteur ayant déjà avancé sur un aménagement d'ensemble. Une présentation dudit projet a été faite par le promoteur auprès du conseil municipal de Champcevinel, qui après en avoir délibéré à l'unanimité, y est favorable (délibération motivée de la commune en date du 13 février 2023 pour procéder à

l'élaboration d'une procédure d'évolution du document d'urbanisme (Grand Périgueux).

Considérant 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 à l'emprise de la zone 2AU d'une superficie de 57 226 m², soit sur une partie de l'unité foncière.

Qu'il est important de signaler que la zone 2AU de Champcevinel existait déjà au précédent PLU de la commune mais était beaucoup plus vaste et couvrait environ 15 ha. Elle a été réduite des deux tiers de sa surface afin de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par l'approbation du PLUi du Grand Périgueux le 19 décembre 2019.

La procédure de modification n° 5 :

Justification de la procédure :

Considérant que conformément à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, s'agissant d'une zone de moins de 6 ans, une simple procédure de modification peut permettre son ouverture à l'urbanisation, et non une procédure de révision à modalités allégées.

Que la procédure de modification du PLUi est régie par les articles L. 153-36 et suivants du code de l'Urbanisme. Elle permet d'ouvrir une zone 2AU à condition que l'on puisse démontrer, via la présente délibération, l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore

inexploitées dans les zones déjà urbanisées, et la faisabilité opérées dans ces zones (article L. 153-38 du code de l'Urbanisme).

Que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone se justifie en grande partie par la réalisation de nombreuses opérations d'ensemble sur la commune (zones U, zones AU) sur lesquelles des permis d'aménager – Majoulet, Jeanne Barret... - ont été déposés et accordés, et pour lesquels de nombreux lots ont d'ores-et-déjà été vendus. Cela démontre bien la dynamique de construction sur le territoire et le dynamisme démographique de la commune. Les potentiels constructibles restant sur la commune ne permettent pas de répondre aux besoins, du fait des réalisations déjà opérées ; cela correspond donc bien aux objectifs de production de logements fixés dans le volet habitat du PLUi (compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat-PLH).

Considérant que la procédure de modification vise ainsi à ouvrir à l'urbanisation ce terrain, en créant une zone 1AUh (zone à urbaniser à vocation principale résidentielle). Cela va impliquer la conception d'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation), c'est à dire la définition de principes d'aménagement (voirie, réseaux, emprise au sol, hauteur des constructions, ...) qui permettront une meilleure articulation entre le projet, les besoins du territoire et caractéristiques 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.

Que cette procédure dure environ 18 mois (délai de consultations, enquête publique). Elle fera l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale (la modification dite de droit commun est exclue du champ de l'évaluation environnementale obligatoire, y compris au-delà d'une superficie totale de 5 ha). Dans l'hypothèse où le SCOT de la Vallée de l'Isle serait opposable, il n'y aura plus nécessité de solliciter une dérogation préfectorale pour ouverture à l'urbanisation (article L.142-4 du même code).

Les modalités de concertation :

Considérant que la délibération prescrivant la présente procédure doit définir les modalités de concertation qui vont être appliquées (cf. articles L. 103-2 et L. 103-3 du code de l'urbanisme).

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.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE , APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :

- Décide d'annuler et remplacer la délibération du conseil communautaire n° DD2023_074 du 6 juin 2023 qui prescrivait la révision à modalités allégées n° 5 du PLUi du Grand périgueux, portant sur le même objet ;
- Décide de prescrire la procédure de modification normale n°5 du PLUi du Grand Périgueux, afin de permettre par l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, la réalisation du projet d'aménagement d'un lotissement d'habitation sur les anciens terrains de l'Hôpital, au lieu-dit Puyroger, à Champcevinel ;

- Valide les mesures de concertation de la population proposée
- Autorise le Président à signer tout document relatif à cette affaire.

Adoptée à l'unanimité.

Délibération publiée le 05/03/2024	Pour extrait conforme
Délibération certifiée exécutoire à compter du 05/03/2024	Périgueux, le 05/03/2024
	le Président Jacques AUZOU

