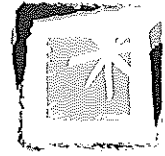


N° DEL/2025-009

Communauté de Communes

Ventadour Egletons Monédières

Séance du 03 février 2025**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

L'an deux mille vingt-cinq, le trois février, à 18 heures 30, le Conseil Communautaire, dûment convoqué, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Charles FERRÉ, Président.

Nombre de conseillers en exercice : 40

Date de convocation : 27 janvier 2025

PRESENTS (28)

Délégués titulaires (27) : M. FERRÉ Charles, Mme AMOREIRA Jeanne-Marie, Mme AUDEGUIL Agnès, M. BACHELLERIE Jean-Louis, M. BARDOT Claude, M. BESSEAU Jean-Claude, Mme BOURRIER Annette, Mme CARRARA Annie, M. CARTIER Philippe, M. CHAUMEIL Romain, M. CONTINSOUZA Nicolas, M. COQUILLAUD Nicolas, Mme COURTEIX Nadine, M. DATIN Yves, M. DUBOIS Francis, Mme GUICHON Marion, M. LAFON Jean-François, M. LANOIR Jean-Noël, M. MENUET Jean-François, Mme PAREL Audrey, M. PETIT Christophe, Mme PEYRAT Denise, M. TAGUET Jean-Marie, M. TRAËN William, M. VALADOUR Jean-Pierre, Mme VIDAL Dany, M. ZANETTI Fernand.

Délégués suppléants (1) : M. LOUCHART Arnaud.

ABSENTS EXCUSES

Mme AUDUREAU Agnès, Mme BOUILLON Ludivine, M. BRETTE Gérard, M. CASSEZ Didier, Mme DUBOUCHAUD Patricia, Mme FORYS Claire, Mme FRAYSSE Marie, M. GONCALVES Jean-François, M. LE GALL Thierry, M. POP Ion Octavian, M. ROSSIGNOL Philippe, Mme RIVET Murielle, M. VILLA Olivier.

Pouvoirs (12) :

Mme BOUILLON Ludivine a donné procuration à M. CONTINSOUZA Nicolas,
M. BRETTE Gérard a donné procuration à M. ZANETTI Fernand,
M. CASSEZ Didier a donné procuration à Mme PEYRAT Denise,
Mme DUBOUCHAUD Patricia a donné procuration à M. TAGUET Jean-Marie,
Mme FORYS Claire a donné procuration à M. TRAËN William,
Mme FRAYSSE Marie a donné procuration à M. MENUET Jean-François,
M. GONCALVES Jean-François a donné procuration à M. BESSEAU Jean-Claude,
M. LE GALL Thierry a donné procuration à Mme VIDAL Dany,
M. POP Ion Octavian a donné procuration à M. FERRÉ Charles,
Mme RIVET Murielle a donné procuration à M. DATIN Yves,
M. ROSSIGNOL Philippe a donné procuration à Mme AMOREIRA Jeanne-Marie,
M. VILLA Olivier a donné procuration à Mme PAREL Audrey.

Secrétaire de séance : M. CONTINSOUZA Nicolas.

Objet : Prescription de la Modification de droit commun n°4 du PLUi

M. le Président présente les raisons pour lesquelles une modification du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) est rendue nécessaire et les objectifs qui seront poursuivis :

1. Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU sur la commune de Marcillac-la-Croisille

Pour justifier l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, il importe de prendre une délibération motivée comme l'indique l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

Cet article vise à s'assurer que la collectivité a évalué au préalable que le projet n'aurait pas pu être réalisé, dans des conditions de faisabilité proches, dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser déjà ouverte à l'urbanisation. Il s'agit de contribuer ainsi à limiter le poids de l'urbanisation périurbaine au détriment de l'utilisation rationnelle des dents creuses et des secteurs inexploités des zones déjà urbanisées, en vérifiant que cette analyse a bien eu lieu. La délibération motivée doit constituer une justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone au regard des capacités d'urbanisation résiduelles.

L'objectif de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU sur la commune de Marcillac-la-Croisille a été identifié dans le PLUi approuvé dans le but de définir une zone d'habitat qui n'était pas prioritaire à l'époque car il n'y avait ni maîtrise foncière publique ni intention de vendre de la part du propriétaire. Cela a depuis évolué puisque la commune a acquis une partie de cette zone dans le but d'y réaliser un lotissement et d'accueillir de nouveaux habitants. Cette zone est située en entrée de bourg ouest, le long de la Route des Plages (RD 131E1) dans la continuité de zones d'habitat.

La commune de Marcillac-la-Croisille est identifiée dans le PADD comme un pôle de proximité, complétant la fonction du pôle principal d'Egletons. Il s'agit d'un pôle concentrant des activités (commerces de proximité et artisans), des équipements importants complémentaires à ceux situés sur la centralité (école, micro-crèche, ALSH, médiathèque, ...). La commune connaît une croissance de population marquée depuis 2015 puisqu'elle est passée de 796 habitants à 853 habitants en 2022. Il y a ainsi une demande de ménages souhaitant s'installer sur ce territoire.

Aujourd'hui, la capacité des zones ouvertes à l'urbanisation sur la commune de Marcillac-la-Croisille (zones U et AU confondues) serait suffisante pour accomplir le projet de lotissement communal.

ZONES		SURFACES DISPONIBLES
URBAINES	Ub	1,8 hectare
	Uc	10 hectares
	Ud	4,5 hectares
A URBANISER	AUb	3 hectares
	AUc	1,8 hectare
	AUd	4,2 hectares
TOTAL		25,3 hectares

Pour autant, la surface au sein des zones Urbaines est composée de petites unités qui ne sont pas pertinentes pour la réalisation d'un tel projet.

Les zones à urbaniser ouvertes sont quant à elles principalement situées sur des secteurs éloignés du bourg, où un lotissement porté par la collectivité ne serait pas aussi bénéfique que sur le terrain identifié en zone 2AU (proximité des équipements et commerces du bourg).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU sera compensée par le reclassement en zone A d'une partie de la zone 2AU (partie non acquise par la collectivité) et le reclassement d'une zone AUd en zone 2AU.

La procédure de modification du PLUi peut être envisagée puisque la zone 2AU a été créée il y a moins de six ans (approbation du PLUi le 30 janvier 2020) et une partie de celle-ci a fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune. En effet, l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme stipule que :

« I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. [...] »

Il peut être fait usage de cette procédure dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du PADD du PLUi ; la modification n'ayant pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

2. Reclassement d'une zone Ux3 en zone Ud sur la commune d'Egletons

La minoterie Estager, située dans le centre d'Egletons, le long de la RD 1089 a cessé son activité en 2023. Le site est donc aujourd'hui une friche artisanale. Au vu de sa situation stratégique pour le développement d'Egletons, la commune a sollicité l'EPF Nouvelle-Aquitaine afin qu'il acquière la minoterie. Le but est que le site soit reconverti avec un principe de mixité des fonctions (habitat, activités voire équipements). Certains bâtiments seront déconstruits, d'autres seront conservés.

La zone Ux3 dédiée à cette activité sera ainsi reclassée en zone Ud, pouvant ainsi permettre une diversité de destinations futures sur le site de la minoterie. Il est possible de recourir à la modification de droit commun dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du PADD du PLUi ; la modification n'ayant pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison

des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

D'après l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.* »

Le Président expose ensuite la nécessité d'engager une procédure de concertation pendant toute la durée de l'élaboration du projet.

CONSIDÉRANT que les deux points d'évolution n'ont pas pour conséquence de changer les orientations du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

CONSIDÉRANT en conséquence, que ces évolutions n'entrent pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

CONSIDÉRANT que cette modification a pour effet d'ouvrir une zone 2AU de moins de 6 ans et de changer la vocation d'une zone U existante (passage d'une zone Ux3 à une zone Ud) ;

CONSIDÉRANT en conséquence que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

Vu le code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-44 ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Haute Corrèze Ventadour approuvé le 17 septembre 2019 ;

Vu le PLUi de la Communauté de Communes Ventadour-Egletons-Monédières approuvé le 30 janvier 2020 ;

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, par 37 voix pour et 3 voix contre, décide de :

- 1- **Prescrire** la modification de droit commun n°4 du PLUi afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU sur la commune de Marcillac-la-Croisille et le reclassement d'une zone Ux3 en zone Ud sur la commune d'Egletons ;
- 2- **Donner** autorisation au Président pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant la modification du PLUi ;
- 3- **Définir** les modalités de concertation suivantes :
 - a. Affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires au siège de la Communauté de Communes et en mairie des communes membres concernées ;
 - b. Mise à disposition des documents d'études au fur et à mesure de leur avancement ;

Ainsi fait et délibéré au siège de la communauté de communes, le jour, mois et an que dessus.

POUR : 37
CONTRE : 3
ABSTENTION(S) : 0

**Extrait certifié conforme,
Lapleau, le 4 février 2025
Le Président,**


Communauté de Communes
Ventadour Egletons Maréchaux
Charles FERRÉ



Carrefour de
l'Épinette
19550
Lapleau
05 55 27 69 26