

Séance du Mercredi 28 septembre 2016 à 19 heures

Commune de Tour de Faure- Salle des fêtes

Aujourd'hui, le mercredi vingt-huit septembre 2016, le Conseil communautaire du Grand Cahors, s'est réuni dans la Commune de Tour de Faure -Salle des fêtes

Etaient présents :

53 titulaires dont 8 possédant une procuration
9 suppléants

• TITULAIRES :

ARCAMBAL
BOISSIERES
CABRERETS
CAHORS

CAILLAC
CALAMANE
CATUS
CIEURAC
CRAYSSAC
DOUELLE
ESPERE
FRANCOULES
GIGOUZAC
LABASTIDE MARNHAC

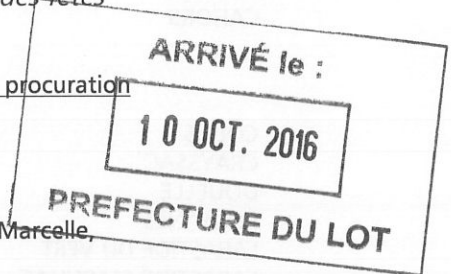
LAMAGDELAINE
LAROQUE DES ARCS
LE MONTAT
LES JUNIES
LHERM
MECHMONT
MERCUES
MONTGESTY
NUZEJOULS
PRADINES
ST CIRQ LAPOPIE
ST DENIS CATUS
ST GERY
ST MEDARD
ST PIERRE LAFEUILLE
TOUR DE FAURE
TRESPoux-RASSIELS
VALROUFIE

M. LABRO Didier, Mme TEULIERES Marcelle,
M. PARNAUDEAU Willy,
M. SEGOND Dominique,
M. VAYSSOUZE-FAURE Jean-Marc (procuration de M. SINDOU Géraud), Mme LAGARDE Geneviève, M. MUNTE Serge, Mme LASFARGUES Geneviève, M. SIMON Michel, M. BOUILLAGUET Vincent, Mme FAUBERT Françoise (procuration de Mme LENEVEU Hélène), M. SAN JUAN Alain, Mme BOYER Noëlle (procuration de M. COLIN Henri), M. TESTA Francesco, Mme LOOCK Martine, Mme BONNET Catherine, M. MAFFRE Jean-Luc, Mme RIVIERE Brigitte, Mme HAUDRY Sabine,
M. TILLOU José,
M. DUJOL Jean-Paul,
M. TAILLARDAS Claude, M. VAZ Victor,
M. PEYRUS Guy,
M. JOUCLAS Guy (procuration de M. FOURNIER Christian),
M. TREIL Jean,
M. PETIT Jean, Mme BOURDARIE Paulette,
M. GUILLEMOT Jean-Luc,
M. MOLINIE Romuald (procuration de M. VIVIER Jean-Luc),
M. JARRY Daniel (procuration de Mme CALMON-LAGARRIGUE Marie),
Mme ARNAUDET Véronique, M. CORMANE Jean-Pierre,
M. NOUAILLES Serge,
M. MOUGEOT Jean-Paul, Mme VANBESIEN Joëlle,
Mme SIMON-PICQUET Agnès,
M. REIX Jean-Albert,
M. PRADDAUDE Jean-Paul,
M. DIZENGREMEL Ludovic (procuration de Mme LANES Bénédicte),
M. GALTHIE Jean-Noël,
Mme DESSERTAINE Brigitte,
M. MARRE Denis, Mme ROUAT Géraldine, M. STEVENARD Daniel,
M. MIQUEL Gérard,
M. FIGEAC Philippe,
M. BORIES Olivier,
M. FERNANDEZ Pierre,
M. GILBERT Joël,
M. PECHBERTY Jean-Jacques (procuration de M. GILES Jérôme),
M. LAVAU Pascal,
M. ANNES Jean-Pierre,

• SUPPLEANTS :

BOUZIES
CAILLAC
COURS
FONTANES
LAROQUE DES ARCS
LHERM
MONTGESTY

Mme MARMIESSE Yvette,
M. MARTIN Caroline,
M. MOLESIN Jean-Pierre,
M. PLANAVERGNE Jean-François,
M. BONNEMERE Jean-Claude,
Mme SALANIE Jacqueline,
M. LEFEBVRE Jean-Yves,



ST MEDARD
TOUR DE FAURE

M. CICUTO Daniel,
M. EYROLLE Jean-Louis,

Etaient excusés ou absents :

BOUZIES
CAHORS

COURS
CRAYSSAC
DOUELLE
FONTANES
LABASTIDE DU VERT
LABASTIDE MARNHAC
MAXOU
MERCUES
PONTCIRQ
PRADINES
TRESPoux-RASSIELS
VERS

Etaient excusés ou absents :

BOISSIERES
CABRERETS
CALAMANE
CIEURAC
FRANCOULES
GIGOUZAC
LABASTIDE DU VERT
LES JUNIES
MAXOU
MECHMONT
NUZEJOULS
PONTCIRQ
ST CIRQ LAPOPIE
ST DENIS CATUS
ST GERY
ST PIERRE LAFEUILLE
VALROUFIE
VERS

Secrétaire de séance :

24 titulaires

M. RAFFY Gilles,
Mme BOUIX Catherine, M. SINDOU Géraud, Mme LENEVEU
Hélène, M. COLIN Henri, Mme DUPLESSIS-KERGOMARD Elise, M.
DELPECH Bernard, M. COUPY Daniel, M. DEBUISSON Guy, Mme LE
QUENTREC Yannick, Mme EYMES Isabelle,
Mme FOURNIER-BREUILLE Martine,
M. FOURNIER Christian,
Mme LANES Bénédictte,
Mme VALETTE Roselyne,
M. CANCEIL Philippe,
Mme CALMON-LAGARRIGUE Marie,
M. VIVIER Jean-Luc,
Mme RIVIER-DELFAU Isabelle,
M. CHATAIN Thierry,
Mme LAPORTE-CAVELLE Véronique, M. LIAUZUN Christian,
M. DIOT Fabrice,
M. GILES Jérôme,

18 suppléants

Mme GARRIGOU Isabelle,
M. PAULIN Peter,
M. FAURE Jean-Pierre,
M. GARD Michel,
M. COMBET Gil,
M. OUVRARD François,
Mme SOLIVERES Hélène,
M. BARDINA Fabien,
M. CHASTAGNOL Gérard,
M. PONS Stéphane,
M. BESSEDE Arnaud,
M. SOULIER Yves,
M. DECREMPS Frédéric,
M. RAFFY Bernard,
M. BERNIOT Pierre-Jacques,
M. BONNET Frédéric,
M. NICOLAON Patrick,
M. DESROQUES Alain,

M. MOLINIE Romuald,

L'ordre du jour appelle l'affaire suivante :

Service : Planification

Objet : Modification N° 3 du Plan Local d'Urbanisme de Pradines : justification de l'ouverture à
l'urbanisation de la zone 2AU « les châtaigneraies »

A été adopté à l'unanimité



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU GRAND CAHORS

PREFECTURE DU LOT

Séance du 28 septembre 2016

Rapporteur : Brigitte DESSERTAINE

Rédacteur : Christelle CARPIO
Service : PlanificationObjet : Modification N° 3 du Plan Local d'Urbanisme de Pradines : justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « les châtaigneraies »

Le Président du Grand Cahors par arrêté N° 47 en date du 27/09/16 a prescrit la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de Pradines dans la perspective d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU « Les châtaigneraies ». Conformément à 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'EPCI compétent 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 ", il est demandé à présent au conseil communautaire de justifier cette ouverture à l'urbanisation objet de la présente délibération.

La commune de Pradines dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 23/05/2013. Après trois années d'application du PLU, et au regard des projets de développements structurels de la commune (salle festive et culturelle, implantation de logements sociaux, aménagement de la RD8), la nécessité de faire évoluer certains éléments apparaît.

La commune de Pradines, conformément à son PADD, a en effet commencé la réalisation « d'un lieu de centralité via l'opération « les places », et mené une « politique de maîtrise foncière pour permettre la réalisation d'équipements, de logements, salle de spectacle, ».

Sur le secteur « les places » 1AU6, à urbaniser, deux opérateurs de logement social sont en passe d'intervenir pour produire 138 logements mixtes (collectifs, intermédiaires, terrains à bâtir).

En continuité ouest se trouve une zone 2AU « les châtaigneraies » (côté de la salle omnisport), à urbaniser fermée, dont le foncier est communal, qui ne fait pas l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), mais dont les liaisons douces avec la zone 1AU6 « des places » sont indiquées dans l'OAP du 1AU6. L'ensemble formé entre « les places » et « les châtaigneraies » est cohérent du point de vue urbain. Il constitue une seule et même entité urbaine.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de Pradines, la programmation de la zone 2AU « les châtaigneraies » envisageait deux hypothèses :

- Soit un équipement public
- Soit le développement d'une zone d'habitat individuel par intégration au périmètre de la ZAC projeté par les différents maîtres d'ouvrages des Places.

A présent, la programmation de l'équipement public (salle de spectacle) est envisagée sur la

zone 1AU8 « Ecole ».

Le parti d'aménagement de la « ZAC des Places » proposait la création d'un espace public structurant dans la partie Nord-Est de la zone à aménager. L'architecte Conseil des services de l'Etat et tous les partenaires de cette opération s'accordaient pour valider cette option.

Les impératifs économiques n'ont pas permis de donner suite à la mise en œuvre effective de la ZAC projetée. Pour autant, l'accord pris par le groupement de bailleurs sociaux (Polygone, Lot Habitat, Aveyron Logement via Procivis/Sud Massif central) auprès de l'Etat demeure.

Aujourd'hui 24 logements sociaux ont été construits et sont livrés. La commune de Pradines a pris à sa charge la réalisation des extensions de réseaux d'adduction d'eau potable (AEP) et assainissement sur le secteur.

Le projet d'implantation d'une place publique est maintenu, mais alors que dans le cadre de la ZAC d'aménagement il était considéré comme un espace public qui devait être réalisé et intégré au domaine public de la commune qui prenait en charge son aménagement, il est aujourd'hui demandé à Pradines d'en assurer l'acquisition foncière. Aussi, les parcelles de la zone 2AU « les châtaigneraies », propriété communale, sont donc envisagées comme un espace privilégié, car il constitue d'une part, un espace central, en zone urbaine connexe à la zone 1AU6 « Les places » en développement et d'autre part, son ouverture à l'urbanisation permettrait de compenser l'emprise foncière dédiée à cet usage sur le secteur des Places, en confortant le développement de l'habitat dans un secteur urbain.

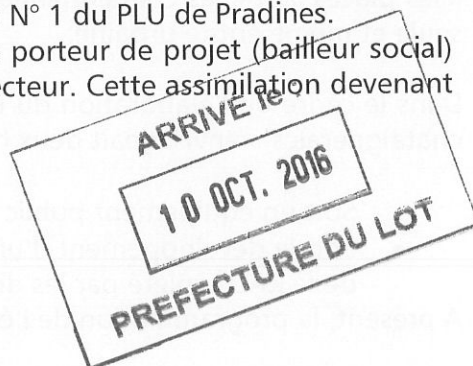
L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est utile, tant pour assurer une cohérence urbaine avec l'existant et le secteur « les places », que pour valoriser un foncier dont la commune a la maîtrise.

Certes, il existe encore des gisements inexploités dans les zones déjà urbanisées, et toutes les zones AU ne sont pas réalisées, mais la faisabilité opérationnelle dans cette zone 2AU est plus immédiate et plus cohérente qu'en tout autre lieu de la commune. L'analyse des espaces pour l'utilisation rationnelle des dents creuses et des secteurs inexploités des zones déjà urbanisées dans le PLU, analyse réalisée préalablement par la commune, conduit à constater que du fait de leur localisation, de la rétention foncière, des difficultés opérationnelles, ces fonciers ne peuvent pas être rationnellement mobilisés à court terme.

Par contre, l'opération d'ensemble qui serait permise par l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « les places » permettrait de conforter le pôle de centralité envisagé sur ce secteur, d'accompagner la réalisation d'un aménagement d'ensemble d'un nouveau quartier au cœur du secteur urbain, et d'obtenir un espace public garant d'un lien social.

De plus, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur permet de compenser le potentiel de logement initialement envisagé sur la zone 1AU8 « Ecole » qui a pour vocation d'accueillir la nouvelle salle festive et culturelle objet de la modification N° 1 du PLU de Pradines.

Cette compensation pourrait être prise en compte par le porteur de projet (bailleur social) actuel qui dispose de la maîtrise foncière principale du secteur. Cette assimilation devenant une quasi garantie de réalisation sur du moyen terme.

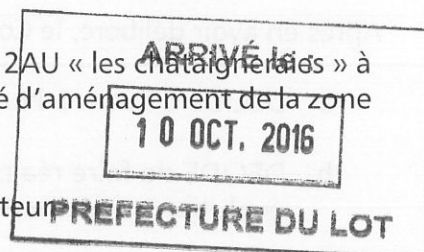


Conformément aux articles L153-36 et L153-37 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification a été retenue car le projet :

- Ne change pas les orientations définies par le PADD ;
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduit pas 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.
- N'a pas pour objet d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 9 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 de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

La modification doit permettre d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU « les châtaigneraies » à côté de la salle omnisport (foncier communal), dans la continuité d'aménagement de la zone des Places pour :

- Assurer la cohérence urbaine de l'aménagement du secteur
- Conforter le pôle de centralité envisagé sur ce secteur
- Compenser le potentiel de logement initialement envisagé sur la zone 1AU8 « Ecole » qui a pour vocation d'accueillir la nouvelle salle festive et culturelle objet de la modification N° 1 du PLU de Pradines



Enfin, il est précisé que cette procédure de modification du PLU de Pradines sera menée conjointement à la procédure d'élaboration du PLUi du Grand Cahors.

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur ;

Vu le Code de l'Urbanisme notamment les articles L 153-38, L153-36 et L153-37

Vu l'arrêté du Président du Grand Cahors en date du

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 23 mai 2013 approuvant le PLU ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 19 novembre 2015 modifiant les statuts de la communauté d'agglomération du Grand Cahors en intégrant la compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » à la compétence obligatoire « aménagement de l'espace communautaire »

Vu la délibération du 7 décembre 2015 prescrivant l'élaboration du PLUi du Grand Cahors

Considérant que la modification du PLU est nécessaire pour ouvrir une zone 2AU à l'urbanisation à côté de la salle omnisport (foncier communal), dans la continuité d'aménagement de la zone des Places pour assurer la cohérence urbaine de l'aménagement et conforter la centralité du secteur,

Considérant le projet d'aménagement du secteur « les Places » ;

Considérant la faisabilité opérationnelle du projet des Places en lien avec celui du secteur « les châtaigneraies »,

Considérant les projets de desserte en réseaux de la commune ;

Considérant le foncier communal mobilisable pour réaliser l'opération ;

Considérant que la faisabilité opérationnelle dans cette zone 2AU est plus immédiate et plus cohérente qu'en tout autre lieu de la commune.

Considérant que cette ouverture à l'urbanisation permet de compenser la programmation de logement initialement prévu sur le secteur 1AU8 « Ecole »

Considérant que le projet :

- Ne change pas les orientations définies par le PADD ;
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduit pas 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 ;
- N'a pas pour objet d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 9 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 de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire :

- a- DECIDE d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU « les châtaigneraies » ;
- b- DECIDE de faire réaliser une OAP sur le secteur en lien avec l'OAP des Places et les évolutions réglementaires nécessaires ;
- c- AUTORISE M. le Président du Grand Cahors ou son représentant à signer tous les documents relatifs à ce dossier ;
- d- DIT que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la modification du Plan Local d'Urbanisme de Pradines sont inscrits au budget de la communauté d'agglomération du Grand Cahors section investissement ;
- e- DIT que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité suivantes :

La présente délibération sera transmise au Préfet

La présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté d'agglomération du Grand Cahors pendant un mois et mention de cet affichage sera effectuée dans un journal diffusé dans le département. Elle sera, en outre, publiée au recueil des actes administratifs de la communauté d'agglomération. Elle sera exécutoire dès transmission en préfecture et accomplissement de la dernière des mesures de publicité mentionnées ci-dessus.

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire adopte les propositions du rapporteur.

Pour extrait certifié conforme



Le Président,

Jean-Marc VAYSSOUZE-FAURE