

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**DÉLIBÉRATION
 SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
 DE CAPPELLE-EN-PÉVÈLE**

Séance du 27 Janvier 2026

Régulièrement convoqué, s'est réunis au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur le Maire, Bernard CHOCRAUX

Nombre de Membres		
En exercice	Présents	Nombre de suffrages exprimés
19	19	Pour : 18 Contre : 0 Abstention : 1

Date de la convocation
23 janvier 2026

Transmission en Préfecture
29 janvier 2026

Date de publication
29 janvier 2026

Etaient présents :

M. Bernard CHOCRAUX, M. François DESPREZ, Mme Laetitia THELLIER-CUVELIER, M. Paul BAERT, Mme Peggy GELEZ, M. Bruno CHACORNAC, M. Jean-Pierre ROCHE, Mme Annie BROUTIN, Mme Maria DA SILVA MARTINS, Mme Christine CARON, M. Alexandre BOUVRY (arrivée à 18h58), Mme Elodie DELATRE, Mme Céline SINIARSKI, M. Dominique LA GANGA, Mme Isabelle PERAL, M. Vincent GOHIER, M. Christophe OLIVE, M. François HENRIQUET, Mme Julie DELTOUR

A été nommée secrétaire de séance :

Mme Céline SINIARSKI

DÉLIBÉRATION N°08/2026	[URBANISME] Projet d'aménagement des Blatiers – Concession d'aménagement - Sollicitation de M. le Préfet en vue d'engager une procédure de Déclaration d'Utilité Publique.
-----------------------------------	---

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune approuvé par délibération du Conseil Municipal réuni en séance le 18 décembre 2020,

Vu l'Arrêté Préfectoral du 3 août 2021 confirmant la prise de compétence PLU par la communauté de communes Pévèle Carembault,

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article L. 103-2 relatif à la concertation préalable, notamment en ce qu'elle permet l'association du public aux procédures d'évolution des plans locaux d'urbanisme,

Vu le code de l'environnement, notamment son article L. 120-1 relatif aux principes et dispositions régissant l'information et la participation du citoyen à l'élaboration des décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-54 et suivants ainsi que ses articles L.300-1, L.311-1 et suivants,

Vu le Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique et notamment ses articles R.112-4, R.131-1 et suivants,

Vu le Code de l'Environnement et notamment son article R.123-8 et L. 123-6

Vu la délibération n° 01/2024 en date du 13 février 2024 par laquelle le conseil municipal de Cappelle-en-Pévèle a désigné la société LOGER HABITAT comme aménageur du projet d'aménagement du futur quartier des Blatiers.

Vu le traité de concession signé et notifié le 4 mars 2024.

Monsieur le Maire expose :

Par décision du conseil municipal du 13 février 2024, LOGER HABITAT a été désigné aménageur de projet d'aménagement du futur quartier des Blatiers. Le traité de concession signé a été notifié le 4 mars 2024.

Le site, d'une superficie d'environ 5 hectares et situé au centre du bourg, est une réelle opportunité de répondre aux besoins identifiés par la commune, notamment en matière de logements.

Il est l'occasion de proposer une offre diversifiée de logements, à savoir :

- Des logements locatifs conventionnés,
- Des logements en accession abordable,
- Des logements à destination du public sénior,
- Des logements en accession privée.

L'aménageur a lancé les études pré-opérationnelles et environnementales nécessaires au projet. Une étude de caractérisation des zones humides a notamment été réalisée. Celle-ci a conclu à la présence de zones humides sur le site, différentes de celles identifiées au document d'urbanisme en vigueur.

Ainsi, la traduction dans le PLU du projet urbain doit être modifiée.

Les principaux points d'évolution pressentis concernent :

- le plan de zonage et la délimitation des zones N à vocation humide ;
- la modification des orientations d'aménagement et de programmation
- tout autre modification réglementaire pouvant concourir à la qualité du projet

Par délibération n° CC_2025_177 en date du 22 septembre 2025, le conseil communautaire a arrêté les modalités de la concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU. Celle-ci s'est tenue du 1^{er} décembre au 9 janvier 2026. Cette concertation a été annoncée par voie de presse et d'affichage. Une réunion publique s'est tenue le 4 décembre 2025 en salle des fêtes rue de la Ladrerie. Environ 25 personnes étaient présentes lors de la réunion publique. Outre les observations orales émises lors de la réunion publique, 1 seule observation a été déposée sur l'adresse mail dédiée. Aucune observation n'a été rédigée dans le registre papier.

Les préoccupations émises à la fois lors de la réunion publique et par écrit portent sur les thématiques suivantes :

- Zones humides présentes sur le site
- Risque inondation
- Programme
- Accès viaire
- Trafic induit par l'opération
- Nuisances
- Calendrier de réalisation de l'opération

Le conseil communautaire de la CCPC sera amené à tirer le bilan de cette concertation lors du conseil du 2 mars prochain.

Outre la nécessaire mise en compatibilité du PLU, le projet nécessite la maîtrise de l'ensemble des parcelles incluses dans le périmètre de projet.

Pour atteindre cet objectif de maîtrise foncière, les acquisitions amiables seront privilégiées. Toutefois, dans le cas où les négociations amiables ne pourraient aboutir, la commune souhaite solliciter auprès de Monsieur le Préfet une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), afin de ne pas compromettre la réalisation de cette opération d'intérêt général, et de permettre l'acquisition et la libération des emprises concernées par voie d'expropriation.

La mise en compatibilité du PLU sera réalisée dans le cadre de la procédure d'utilité publique en application des articles L.153-54 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ainsi, il est proposé de solliciter auprès de Monsieur le Préfet l'ouverture d'une enquête publique unique, préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, l'enquête parcellaire et la mise en compatibilité du PLU, conformément à l'article L.123-6 du code de l'environnement.

Considérant que le projet, par son objectif notamment de création de logements sociaux et abordables répond à un besoin d'utilité publique,

Ceci exposé, et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide avec 18 voix pour et 1 abstention :

- d'approuver le lancement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique, emportant mise en compatibilité du PLU et cessibilité pour l'opération d'aménagement des Blatiers ;
- de solliciter auprès de Monsieur le Préfet l'ouverture d'une enquête publique unique emportant l'ensemble des autorisations administratives préalables et nécessaires au projet (utilité publique, enquête parcellaire et cessibilité, mise en compatibilité du PLU),
- d'informer Monsieur le Préfet que la Déclaration d'Utilité Publique devra être établie au bénéfice du concessionnaire LOGER HABITAT,
- d'autoriser Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures utiles et nécessaires à la procédure.

Ainsi délibéré les jours, mois et an que dessus

Fait à Cappelle-en-Pévèle

Le Maire

M. Bernard CHOCRAUX

