

DEPARTEMENT du GARD ARRONDISSEMENT de NÎMES CANTON de ST GILLES	COMMUNE DE CAVEIRAC DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DE20230523_043/309
	Du 23 MAI 2023 à 18 heures30
<u>NOMBRE :</u> De Conseillers en exercice : 27 De Présents : ... 22 De Votants : 27 Absents ayant donné procuration 5 Absents excusés sans procuration 0 Absents non excusés sans procuration 0 <u>Objet :</u> URBANISME- Déclaration de projet du programme de logements sociaux seniors valant mise en compatibilité n°1 du PLU	<p>L'an deux mille vingt-trois, le vingt-trois mai à dix-huit trente, le Conseil Municipal de la Commune de Caveirac étant réuni salle du Conseil Municipal, après convocation légale, sous la présidence de Monsieur Jean-Luc CHAILAN, Maire,</p> <p>Etaient présents : Mesdames et Messieurs CHAILAN Jean-Luc ; ANDRE Christian ; DUSSAUT Florence ; SERVILE Marc ; GIOVANNELLI Odile ; GUERRE Cyril ; BALLESTEROS Jérôme ; GHELFI Agnès ; ROUQUIER Bruno ; ESCUDIER Sophie ; BERLINE Marion ; GIMENO Sophie ; BARAGNON Guillaume ; DENAT Sophie ; LEDIEU Bertrand ; LINGERAT Sophie ; GIRON Antoine ; ETIENNE Patrick ; CRES Elisabeth ; BROSSETTE Alice ; ROCCO Catherine ; AUGIER Marc</p> <p>Etaient absents excusés avec procuration : Mme MAZAY Isabelle qui avait donné procuration à M. CHAILAN Jean-Luc ; Mme LAPIERRE Catherine qui avait donné procuration à Mme GIMENO Sophie ; M. MIARD Pascal qui avait donné procuration à M. ANDRE Christian ; M. CODOU Loïc qui avait donné procuration à M. ETIENNE Patrick ; Mme MARTIN Laurence qui avait donné procuration à M. ROUQUIER Bruno</p> <p>Etaient absents excusés sans procuration : -</p> <p>Etaient absents non excusés sans procuration : -</p>

Monsieur Cyril GUERRE, rapporteur, expose :

La commune de CAVEIRAC souhaite accompagner le projet de création d'une résidence locative sociale d'environ 33 logements, réservés aux personnes âgées non dépendantes Chemin de Bernis, sur l'emprise du parc d'activités du 3^{ème} millénaire

Cependant, le Plan Local d'Urbanisme en vigueur ne permet pas en l'état la réalisation de l'opération envisagée :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) identifie le secteur retenu pour la réalisation du projet comme une zone à vocation d'activités

- Le règlement du PLU classe le secteur de projet en zone à vocation d'activités économique UE dont le règlement interdit les constructions à destination d'habitation, exception faite - et sous conditions d'implantation et de surface de plancher - des logements de fonction nécessaires au fonctionnement, à la direction ou au gardiennage des établissements autorisés sur la zone.

La réalisation du projet de résidence sociale seniors impose donc de faire évoluer le PLU.

L'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme dispose que le plan local d'urbanisme doit être révisé lorsque la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.

Néanmoins, l'article L. 153-55 du Code de l'Urbanisme permet de recourir à une procédure spécifique de mise en compatibilité du PLU pour permettre la réalisation d'une opération présentant un intérêt général.

Dans le cas présent, la réalisation d'un programme locatif social « fléché » personnes âgées non dépendantes présente un caractère d'intérêt général au regard :

- de l'insuffisance du parc locatif social de la commune. Ce programme va en effet contribuer à renforcer de façon significative l'offre locative sociale de la commune. Au 1^{er} janvier 2022 (source : RPLS 2022), le parc locatif social de CAVEIRAC était en effet composé de 173 logements, soit un taux d'équipement de 8,8 % (en référence au parc

de résidences principales INSEE 2019), bien en deçà du taux de 25% imposé par l'article 55 de la Loi SRU. La demande est à l'inverse soutenue avec 104 demandes en stock à la fin de l'année 2022 pour seulement 19 attributions sur l'année. Le programme de 33 logements locatifs sociaux envisagés représente une augmentation de 19.08 % du parc locatif social public existant.

- du vieillissement de la population communale dont l'Indice de Jeunesse (rapport des moins de 20 ans aux plus de 60 ans) est passé de 108,2 en 2008 à 61,2 en 2019 et est désormais inférieur à l'Indice de Jeunesse du département du Gard dans son ensemble (77,4). Ce programme de logements sociaux « fléchés » personnes âgées va permettre de produire une offre de logements adaptés à ce public spécifique dont une part non négligeable ne dispose que de revenus modestes.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU aura ainsi pour objets :

- ♦ d'adapter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU et son schéma d'illustration, pour extraire de la zone de la vocation d'activités l'emprise de projet.
- ♦ de délimiter sur le secteur de projet, un secteur urbain à vocation de logements adaptés aux personnes âgées non dépendantes doté d'un règlement spécifique.

L'article R. 104-13 du Code de l'Urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité lorsque celle-ci :

- ♦ permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ou lorsque celle-ci ;
- ♦ emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L. 153-31 c'est-à-dire notamment lorsqu'elle a pour effet de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11 (dont le changement d'orientations du PADD).

Dans le cas présent, la procédure de mise en compatibilité se traduisant par l'adaptation des orientations définies par le PADD, est, de fait, soumise à évaluation environnementale.

Enfin, conformément à l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme modifié par la Loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique dite Loi ASAP, la procédure de mise en compatibilité du PLU, du fait qu'elle est soumise à évaluation environnementale, devra être soumise à concertation associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Les modalités de cette concertation sont définies par délibération du Conseil Municipal ; elles doivent permettre, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

Les modalités proposées pour la procédure de mise en compatibilité du PLU sont les suivantes :

- ♦ Affichage de la délibération définissant les objectifs et les modalités de la concertation pendant toute la durée des études nécessaires et information de la mise en œuvre de la procédure sur le site internet de la commune ;
- ♦ Mise à disposition du public en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur le site internet de la commune d'un dossier, actualisé et complété au fur et à mesure de l'avancement des études ;
- ♦ Exposition en Mairie d'un panneau de présentation du projet de résidence locative sociale seniors ;
- ♦ Possibilité pour toute personne intéressée de porter ses remarques et observations sur le registre mis à disposition du public en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie et sur une adresse mail dédiée accessible depuis le site Internet de la commune ;
- ♦ Possibilité pour toute personne intéressée d'adresser ses remarques et observations par courrier à Monsieur le Maire en Mairie de Caveirac, Place du Château, 30820 CAVEIRAC

A l'issue de cette concertation, le Conseil Municipal en arrêtera le bilan qui sera joint au dossier d'enquête publique.

Monsieur Cyril GUERRE ayant exposé au Conseil Municipal les éléments du rapport

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L 2121-29 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-54 à L. 153-59 et L. 300-6 relatifs à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article R. 153-15 ;

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) ;

Vu la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR) ;

Vu la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 de Simplification de la Vie des Entreprises et portant dispositions diverses de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ;

Vu la loi n° 2015-991 du 7 Août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) ;

Vu la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) et notamment son article 40 modifiant en particulier les articles L. 103-2, L104-1 et L. 104-3 du Code de l'Urbanisme ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale Sud Gard approuvé le 10 décembre 2019

Vu le Programme Local de l'Habitat de Nîmes Métropole adopté le 2 décembre 2019

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Caveirac approuvé le 29 septembre 2016

Vu la modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 8 juin 2017

Vu la révision allégée n°1 du PLU approuvée le 5 juillet 2018

Vu la modification simplifiée n°2 du PLU approuvée le 17 octobre 2019

Vu la modification de droit commun n°1 du PLU approuvée le 20 avril 2023

Considérant que le projet de création d'une résidence locative sociale à destination des personnes âgées autonomes sur le site du Parc d'Activités du 3^{ème} millénaire, présente un caractère d'intérêt général

Considérant que ce projet nécessite une mise en compatibilité du PLU dans la mesure où le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme de la commune affecte au terrain concerné une vocation d'activités économiques

Considérant que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Considérant que, par application de l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme, modifié par la Loi ASAP du 7 décembre 2020, la procédure de mise en compatibilité du PLU doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée d'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Considérant que le bilan de cette concertation sera arrêté par délibération du Conseil Municipal et joint au dossier d'enquête publique.

Considérant que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU fera l'objet d'une enquête publique portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU, d'une durée d'un mois minimum conformément aux dispositions de l'article L.153-55 du code de l'Urbanisme.

Considérant que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU prévoit la réalisation d'une réunion d'examen conjoint portant sur les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU, avec l'État et les Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme. Conformément à l'article R. 153-13, cet examen conjoint aura lieu avant la mise à l'enquête publique ; le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sera joint au dossier d'enquête publique.

Considérant qu'à l'issue de l'enquête publique, le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Le Conseil Municipal

après en avoir délibéré et à l'**UNANIMITE** des membres présents et représentés,

APPROUVE : l'exposé de Monsieur Cyril GUERRE

DÉCIDE : D'engager la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune telle que prévue par les articles L. 153-54 à L. 153-59 et L. 300-6 du Code de l'Urbanisme.

L'objectif poursuivi par cette procédure est de permettre la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux adaptés et destinés aux personnes âgées non dépendantes sur le site du Parc d'Activités du 3^{ème} Millénaire.

DIT :

- Qu'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet de mise en compatibilité du PLU, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées sera organisée selon les modalités suivantes :

- Publication de la délibération définissant les objectifs et les modalités de la concertation pendant toute la durée des études nécessaires et information de la mise en œuvre de la procédure sur le site internet de la commune ;
- Mise à disposition du public en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur le site internet de la commune d'un dossier, actualisé et complété au fur et à mesure de l'avancement des études ;
- Insertion d'un article dans le journal municipal ;
- Panneaux de présentation du projet de résidence locative sociale seniors et de la mise en compatibilité du PLU ;
- Possibilité pour toute personne intéressée de porter ses remarques et observation sur le registre mis à disposition du public en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie et sur une adresse mail dédiée accessible depuis le site Internet de la commune ;
- Possibilité pour toute personne intéressée d'adresser ses remarques et observations par courrier à Monsieur le Maire en Mairie de Caveirac, Place du Château, 30820 CAVEIRAC

La municipalité se réserve la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation si cela s'avérait nécessaire.

A l'issue de cette concertation, le bilan en sera arrêté par délibération du Conseil Municipal.

- Que conformément aux articles R.153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois en Mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera télé versée sur le Géoportail de l'Urbanisme.

- Que conformément à l'article L. 153-11 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée à Madame la Préfète du Gard.

AUTORISE Monsieur le Maire ou à défaut l'élu délégué à signer tout document, tout contrat, avenant, convention et actes afférant à l'exécution de la présente délibération concernant la mission de mise en compatibilité du PLU

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an susdits.

Pour extrait conforme,

A Caveirac le, **6 JUIN 2023**

Le Maire,

Jean-Luc CHAILAN



La Secrétaire de Séance

Sophie LANGEZ



Monsieur le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nîmes dans le délai de deux mois à compter de sa transmission auprès du représentant de l'Etat et de sa publication). Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique «Télérecours citoyens» accessible par site internet : <https://www.telerecours.fr>