

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mille dix-huit, le 11 avril,

Le Conseil Communautaire dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire au bâtiment Lagarde à Castelnau Montratier-Sainte Alauzie (Lot) sous la présidence de M. Jean-Claude BESSOU, président.

Étaient présents : Mesdames BILBAULT Solange ; DEPRET Huguette ; ESPITALIER Isabelle ; RECHE Arianne ; SABEL Marie-José ; TEULIERES Monique ; VINCENT Agnès.

Messieurs ALMERAS Jean-Pierre ; BACH Pierre ; BERGOUGNOUX Jean-Louis ; BESSIERES Christian ; BESSOU Jean Claude ; BONNEMORT Maurice ; BOUSQUET Christian ; BOUTARD Didier ; BRAMAND Bernard ; CANAL Christophe ; DOCHE Patrick ; FOURNIE Bernard ; GARDES Patrick ; GARY Fabrice ; JALBERT Christian ; LALABARDE Alain ; LAPEZE Alain ; LAPORTE André ; MICHOT Bernard ; POUGET Claude ; RAYNAL Gilbert ; RESSEGUIE Michel ; ROLS Jacques ; ROUSSILLON Maurice ; ROUX Bernard ; SEMENADISSE André ; VIDAL Guy ; VIGNALS Bernard ; ZENI Jean.

Étaient excusés : M. VAYSSIERES Jean-Louis.

2018-61 Objet : MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU DE CASTELNAU MONTRATIER

Vu les articles L. 153-36 à L. 153-44 du Code de l'Urbanisme, notamment l'article L. 153-38 du Code de l'urbanisme qui stipule que « 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 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 » ;

Vu l'approbation du PLU de Castelnau – Montratier par délibération le 29 octobre 2008 ;

Considérant que les zones AU2 et AU3 de Lamalodie sont composées de terrains acquis par la commune et qu'il n'y a donc pas lieu de recourir à une procédure de révision du PLU en application du 4° de l'article L153-31 du code de l'urbanisme ;

Monsieur le Président expose qu'il convient d'engager une procédure de modification de droit commun du PLU pour répondre aux objectifs suivants :

- Ouvrir partiellement les zones AU2 et AU3 de Lamalodie à l'urbanisation en vue de la construction de l'EHPAD ;
- Autoriser le changement de destination des bâtiments existants et modifier le règlement graphique en repérant les bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N ;
- Autoriser les extensions et annexes des bâtiments existants en zones A et N.

Les motivations sont les suivantes :

→ Un projet soutenu par les acteurs locaux

L'Agence Régionale de la Santé et le Conseil Départemental ont acté la construction de l'EHPAD de Castelnau-Montratier d'une capacité de 70 lits sur un site suffisamment étendu pour permettre son extension à 120 lits si nécessaire, et apportent un soutien financier à l'EHPAD.

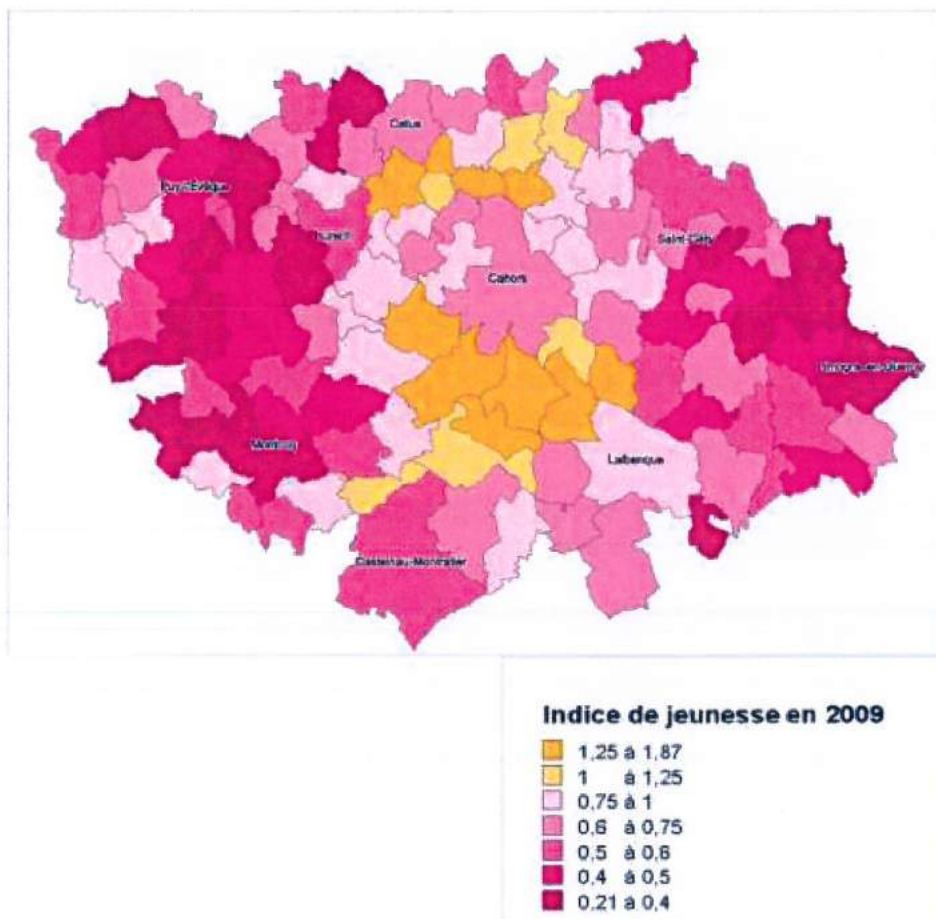
Le Plan Pluriannuel d'Investissement, démontrant la faisabilité budgétaire de ce projet, vient d'être approuvé par les instances du Département.

Au regard de la surface du terrain nécessaire en prévision de la possible extension demandée par l'ARS et le Conseil Départemental, aucun autre site plus proche du centre bourg répondant à cette exigence et à la nécessité d'un terrain suffisamment plat n'existe sur la commune.

→ Intérêt collectif du projet

Il ne s'agit pas d'ouvrir un nouveau secteur à une urbanisation en tant que terrains à lotir, mais d'installer un établissement d'intérêt général qui correspond aux besoins de la population. Selon le diagnostic du SCOT de Cahors et du Sud du Lot, la tranche d'âge des plus de 75 ans est en hausse sur le territoire.

Depuis la fermeture des 20 lits situés dans le Bâtiment « Cure Médicale » sur injonction de Monsieur le Préfet pour des raisons de sécurité, l'EHPAD de Castelnau Montratier – Sainte Alauzie n'accueille plus que 27 résidents.



D'après la carte ci-dessus issue du diagnostic du SCOT, un indice de jeunesse inférieur à 1 indique que la population âgée de plus de 60 ans occupe une part plus importante que la population âgée de moins de 20 ans. Les bassins de vie de Castelnau Montratier – Sainte Alauzie et de Montcuq-en-Quercy-Blanc ne comptent que deux EHPAD de respectivement 27 et 62 lits alors que la population nécessitant une prise en charge spécialisée augmente dans ces territoires.

→ Ouverture des zones AU2 et AU3 au regard des capacités d'urbanisation

Il ne s'agit que d'une ouverture **partielle** des zones AU2 et AU3 pour les seuls besoins de l'EHPAD puisque le projet ne porte que sur une partie de ces 2 zones (environ 2 ha).

La capacité du nouvel établissement de 70 lits avec extension éventuelle à 120 lits demande une emprise foncière importante. Le site initial retenu, chemin de Clary, ne répondait pas aux critères de l'ARS et du Conseil Départemental car il n'est pas assez étendu.

Certaines zones actuellement constructibles, trop éloignées du centre du bourg, seront très probablement fermées à l'urbanisation dans le futur PLUI. C'est le cas des zones constructibles au nord de la commune (secteur de Boisse).

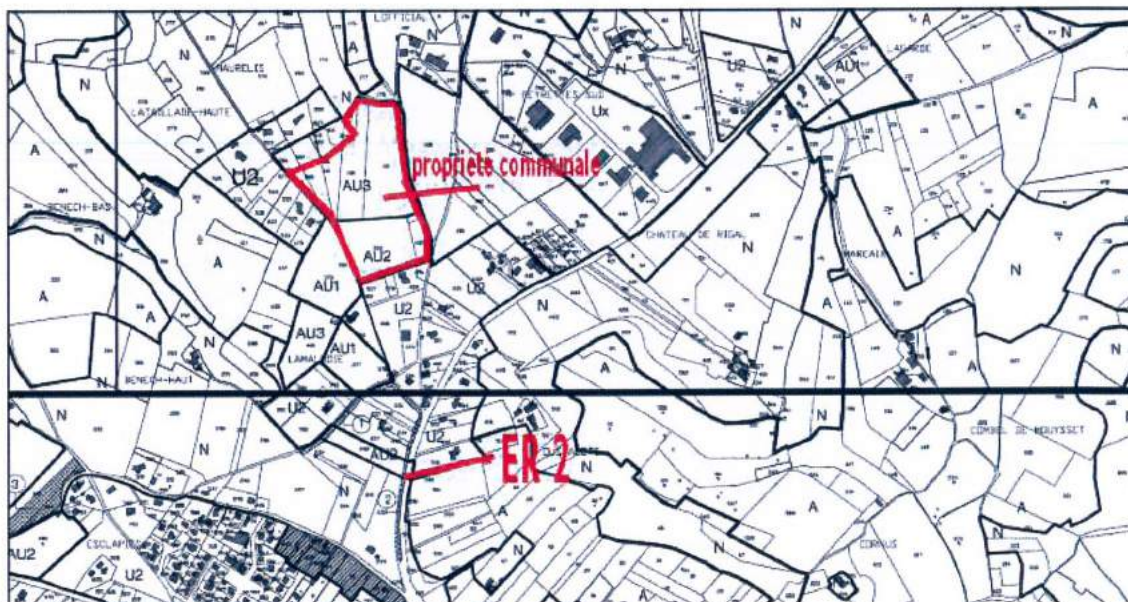
→ Faisabilité opérationnelle

La commune a acquis à Lamalodie, à environ 800 mètres du cœur de bourg et proche de la zone d'activité, un terrain d'environ 5 hectares, et y a constitué une réserve foncière. Le terrain est donc maîtrisé foncièrement par la commune.

La construction d'un tel établissement nécessite que la topographie du terrain soit suffisamment plane pour éviter les coûts de terrassements. La surface nécessaire, avec aménagement des espaces extérieurs pour un cadre de vie agréable, est d'environ 2 hectares. Or aucun terrain à proximité du centre bourg ne remplit ces conditions.

Le PLU de Castelnau prévoit des emplacements réservés (voir ER 2 sur le plan ci-dessous) pour créer un cheminement piétonnier le long de la départementale qui pourra également desservir l'EHPAD.

Ce terrain est desservi par les réseaux eau et électrique. Concernant l'assainissement, le syndicat AEP reliera l'établissement via une pompe de relevage à la station d'épuration. Concernant les eaux pluviales, elles pourront être rejetées dans le bassin de rétention de la zone d'activité situé à 150 m. Quant à la desserte routière, le PLU avait prévu en partie l'élargissement du Chemin de Lamalodie qui dessert 10 maisons.



"Propriété communale": secteur où sera implanté le futur EHPAD

Après avoir entendu l'exposé du Président, et en avoir délibéré, le conseil communautaire décide :

Article 1 :

- D'ouvrir partiellement les zones AU2 et AU3 de Lamalodie à l'urbanisation en vue de la construction de l'EHPAD ;
- D'autoriser le changement de destination des bâtiments existants et modifier le règlement graphique en repérant les bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N ;
- D'autoriser les extensions et annexes des bâtiments existants en zones A et N.

Article 2 : D'autoriser le Président à signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant la modification de PLU

Article 3 : De dire que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes, seront inscrits au budget de l'exercice considéré.

La présente délibération deviendra exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité décrites ci-dessous, conformément à l'article R. 153-21 du Code de l'Urbanisme :

- Affichage en mairie et au siège de la communauté de communes pendant 1 mois ;
- Insertion dans un journal diffusé dans le département.

Seront annexées à la présente délibération les pièces justifiant que la commune maîtrise foncièrement les parcelles concernées par le projet de construction de l'EHPAD.

Pour : 36
Contre : 0
Abstention : 0

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.
Pour extrait conforme :
Castelnau Montratier-Sainte Alauzie, le 12/04/2018
Le Président,

Jean-Claude BESSOU

