

# SEANCE EXTRAORDINAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL

Mardi 19 novembre 2019 à 20 h 15

## Compte-rendu

Le Conseil Municipal de la commune de Pineuilh, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Teyssandier, maire.

Date de convocation : 14 novembre 2019

**Nombre de conseillers en exercice : 27          Présents : 18          Votants : 27**

**Présents :** M. Teyssandier, M. Garcia, Mme Ratié, M. Vallon, Mme Benedetti, M. Roy, Mme Vincenzi, M. Lapouge, M. Payeur, Mme Talochino, M. Dubreuil, Mme Prioleau, Mme Puyjalinet, M. Roseau, M. Verdier, Mme Berthommier, M. Robert, M. Peloux.

**Procurations :** M. Bouilhac à M. Payeur, Mme Deycard à M. Teyssandier, Mme Peruffo à M. Verdier, M. Billoux à Mme Vincenzi, Mme Poupin à M. Lapouge, Mme Ribeyreix à Mme Prioleau, M. Fournier à M. Vallon, Mme Van Der Horst à M. Robert, Mme Méry à Mme Puyjalinet.

**Secrétaire de séance :** M. Robert.

### **1/Cas d'urgence – Délai de convocation des conseillers municipaux : séance du 19 novembre 2019**

**Vu** l'article L 2121.12 du Code Général des Collectivités Territoriales,

**Considérant** l'urgence à réunir le conseil municipal afin de permettre l'intégration dans le PLUIH en cours d'adoption des modifications induites par les observations des services de l'Etat et du CRHH concernant Pineuilh et émises en qualité de PPA (*Personnes Publiques Associées*),

**Considérant** l'adoption du PLUIH qui sera présenté au conseil communautaire de la Cdc du Pays Foyen le 28 novembre 2019,

Monsieur le Maire rappelle que les 3<sup>èmes</sup> et 4<sup>èmes</sup> paragraphes de l'article L 2121.12 du CGCT dispose que « *Le délai de convocation est fixé à cinq jours francs. En cas d'urgence, le délai peut être abrégé par le maire sans pouvoir être toutefois inférieur à un jour franc.*

*Le maire en rend compte dès l'ouverture de la séance au conseil municipal qui se prononce sur l'urgence et peut décider le renvoi de la discussion, pour tout ou partie, à l'ordre du jour d'une séance ultérieure. »*

Monsieur le Maire rend compte notamment de la réunion du 14 novembre 2019 en Sous-Préfecture de Libourne lors de laquelle a été évoqué le Contrat de Mixité Sociale en présence de ses différents

partenaires et les modifications potentielles qu'il conviendrait en conséquence de porter au PLUIH en cours d'adoption.

Il rend compte également des prescriptions de l'État imposant in fine l'obligation d'instaurer des pourcentages de logements sociaux afin de répondre aux injonctions de l'article 55 de la loi dite SRU émises dans le cadre de l'Enquête Publique relative au PLUIH.

Enfin, il expose que le PLUIH doit être présenté pour adoption lors du conseil communautaire de la Cdc du Pays Foyen le 28 novembre prochain et que les modifications exposées se doivent donc être portés par le cabinet METROPOLIS, prestataire de la Cdc du Pays Foyen sur cette opération, avant cette date, le délai raisonnable considéré pour ce faire étant de 7 jours.

En conséquence, Monsieur le Maire invite le conseil municipal à se prononcer sur l'urgence de la convocation de ce soir et à valider le caractère d'urgence de cette séance avant de débattre de l'ordre du jour.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, considérant que tous les conseillers municipaux ont reçu dans les délais légaux la convocation permettant de les informer du caractère et de la nature de l'urgence, à l'unanimité des présents :

- APPROUVE le principe de l'urgence à convoquer le conseil municipal le mardi 19 novembre 2019 à 20 heures 15.

## **2/Instauration de pourcentage de logements sociaux sur certaines zones d'Opérations d'Aménagements et de Programmations (OAP)**

**Vu** la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains et notamment son article 55,

**Vu** la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social,

**Vu** la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

**Vu** le décret n°2015-423 du 15 avril 2015 instituant le délégué interministériel à la mixité sociale dans l'habitat,

**Vu** la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,

**Vu** le décret °2018-142 portant diverses dispositions relatives aux volets fonciers des programmes locaux de l'habitat et aux comités régionaux et conseils départementaux de l'habitat et de l'hébergement,

**Vu** les articles L. 151-1 à L. 154-4 et R. 151-1 à R. 153-22 du code de l'urbanisme,

**Vu** l'instruction du 30 juin 2015 relative au renforcement de l'application des obligations pour les communes soumises à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation,

**Vu** la délibération n°17-127 du Conseil Communautaire de la Cdc du Pays Foyen en date du 26 octobre 2017 prescrivant la révision du PLUI,

**Vu** la délibération n°18-143 du Conseil Communautaire de la Cdc du Pays Foyen en date du 27 septembre 2018 prenant acte du débat sur les orientations générales du PADD,

**Vu** la délibération n°19-21 du Conseil Communautaire de la Cdc du Pays Foyen en date du 11 mars 2019 arrêtant le projet de PLUI,

**Vu** le passage du projet de PLUIH en CRHH (*Commission Régionale de l'Habitat et de l'Hébergement*) le 13 juin 2019,

**Vu** la délibération communale n°2019-01-06 du 28 janvier 2019 validant la nouvelle version du zonage, la première version complète du règlement et le schéma de principe des OAP (Opérations d'Aménagement et de Programmation) dans le cadre du projet de PLUIH,

**Vu** l'enquête publique relative au projet de PLUI qui s'est déroulée du 25 juin 2019 au 02 août 2019 et notamment les avis des Personnes Publiques Associées,

**Considérant** les obligations de réalisation de logements locatifs sociaux qui s'imposent à la Commune de Pineuilh au titre de l'article 55 de la loi SRU et des dispositions de la loi ALUR,

**Considérant** que les objectifs triennaux de production de logements sociaux notifiés sur les périodes antérieures à 2017 n'ont pas été pleinement atteints, qu'en conséquence sur la période 2017-2019 les obligations de réalisation de logements locatifs sociaux qui s'imposaient à la commune de Pineuilh au titre de l'article 55 de la loi SRU s'élevaient ainsi à 81 logements locatifs sociaux (LLS), dès lors les objectifs triennaux sur les périodes suivantes seront plus importantes, avec notamment un taux de rattrapage de 50% du déficit de logements locatifs sociaux pour la période 2020-2022,

**Considérant** l'avis de l'État en date du 11 juin 2019 relative à la révision du PLUIH du Pays Foyen en qualité de personne publique associé (PPA) déplorant le manque d'affichage d'objectif de production de logements sociaux ciblés sur la commune de Pineuilh et évoquant l'utilité que le projet de PLUIH mette en place des règles d'urbanisme supplémentaires favorisant la réalisation de logements sociaux sur ce même territoire communal,

**Considérant** l'avis de la CRHH en date des 05 et 21 août 2019 relative à la révision du PLUIH du Pays Foyen en qualité de personne publique associé (PPA) émettant des réserves sur ce document notamment quant à l'obligation d'un taux de logements sociaux de 25% à horizon 2025 sur la commune de Pineuilh et demandant donc d'apporter une modification au projet de PLUIH afin de prendre en compte les réserves émises,

Monsieur le Maire expose que la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de décembre 2000 a fixé l'exigence minimale de mixité dans l'habitat à 20 % de logement social et qu'elle a également fixé des obligations de rattrapage pour les communes en retard.

Il indique que la loi du 18 janvier 2013, complétée par la loi ALUR du 24 mars 2014, est allée plus loin encore avec une cible de 25 % en 2025 dans les zones tendues.

Dans ce contexte, il a été créé en 2015, un délégué interministériel à la mixité sociale dans l'habitat qui a notamment pour mission d'aider à la conclusion de démarches partenariales, ou, le cas échéant, d'appuyer les actions coercitives à l'encontre de certaines communes.

Compte-tenu du contexte territorial particulier de la conurbation que forment les communes de Pineuilh et de Sainte Foy la Grande et compte tenu du volume important de logements du parc privé qui représente un parc social de fait, la commune de Pineuilh n'a pas fait l'objet de prélèvements SRU depuis 2012.

A titre d'information, le montant théorique du prélèvement serait de **50 252 €** au titre de 2019.

Enfin, il expose que dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLUIH de la CdC du Pays Foyen, l'État et la CRHH en qualité de Personnes Publiques Associées ont déploré et émis des réserves quant aux objectifs de production de logements sociaux sur la commune de Pineuilh.

Dès lors, afin de pouvoir continuer à espérer d'être exonéré de prélèvement SRU, voire d'éviter, à terme, l'éventuelle reprise par l'État de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme sur le territoire communal afin de répondre aux obligations de logements sociaux, Monsieur le Maire propose de répondre favorablement aux injonctions de l'État et du CRHH exprimées dans le cadre de l'Enquête Publique sur la révision du PLUIH et de porter en conséquence le pourcentage minimum de logements sociaux sur les OAP de la Pitrierie et du Vieux Bourg à 30%, à 40% sur l'OAP des Mourets et de laisser à 80% le taux sur les OAP de la Capelle et du Marchet.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal à la majorité des présents (3 *abstentions*) :

- Prend acte des prescriptions de l'État imposant *in fine* l'obligation d'instaurer des pourcentages de logements sociaux afin de répondre aux injonctions de l'article 55 de la loi dite SRU,
- Propose en conséquence, afin de répondre à ces injonctions, de porter le pourcentage minimum de logements sociaux sur les OAP de la Pitrierie et du Vieux Bourg à 30%, à 40% sur l'OAP des Mourets et de laisser ce taux à 80% sur les OAP du Marchet et de La Capelle,
- Autorise Monsieur le Maire, l'adjoint délégué en son absence, à signer tous documents subséquents.