



ARRÊTÉ DU PRÉSIDENT N°A2024_SG022

PRESCRIPTION DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PARAY-LE- MONIAL

Le Président de la Communauté de Communes Le Grand Charolais,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 153-54 et suivants et L 300-6 ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Charolais-Brionnais approuvé le 30 octobre 2014 ;

Vu les statuts de la Communauté de Communes Le Grand Charolais et notamment sa compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) lui permettant d'engager des procédures d'évolution des documents d'urbanisme communaux en vigueur sur son territoire dans l'attente de l'approbation du PLUi en cours d'élaboration ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Paray-le-Monial approuvé le 30 janvier 2012 ;

Vu la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Paray-le-Monial approuvée le 25 mars 2013 ;

Vu la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Paray-le-Monial approuvée le 29 septembre 2014 ;

Vu la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Paray-le-Monial approuvée le 13 décembre 2016 ;

Vu la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Paray-le-Monial approuvée le 29 mars 2016 ;

Vu la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Paray-le-Monial approuvée le 26 septembre 2019 ;

Vu la délibération du conseil communautaire n°2023-114 en date du 16 octobre 2023, actant la tenue du débat relatif au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

Vu la délibération n°2024-60 du conseil communautaire du 1^{er} juillet 2024, autorisant la prescription de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Paray-le-Monial ;

Considérant que la commune de Paray-le-Monial a transféré sa compétence documents d'urbanisme à la Communauté de communes Le Grand Charolais.

Considérant qu'il revient ainsi à l'EPCI de mener toute procédure d'évolution de PLU communaux dans l'attente de l'approbation du PLUi en cours d'élaboration et dont le PADD a été débattu le 16 octobre 2024.

Considérant que la zone AU2 du secteur de Vignemont (10,98 ha) inscrite au PLU de Paray-le-Monial - sous maîtrise foncière communale - a fait l'objet d'études pré-opérationnelles pour la création d'une Zone d'Aménagement Concerté par la SEMA71.

Considérant qu'en parallèle de ces études, un porteur de projet s'est manifesté auprès de la commune en vue d'implanter sur la partie nord du tènement un village résidentiel adapté pour les seniors.

Considérant qu'il s'agit d'un programme résidentiel porté par la société SERENYA, spécifiquement pensé pour répondre aux besoins des personnes âgées quel que soit leur niveau d'autonomie et quel que soit leur niveau de revenus.

Considérant que le projet permettra la production de logements adaptés et des services à la carte grâce à la présence sur site d'une agence d'aide à la personne disponible 24h/24 regroupant une équipe de 25 à 30 auxiliaires de vie.

Considérant qu'à ce stade, il est projeté de réaliser - sur une emprise d'environ 2,5 ha - une copropriété d'une soixantaine de maisons de typologies diverses (6 modèles proposés) complétée d'un ensemble de 34 maisons de deux pièces spécifiquement adaptées pour l'accueil de personnes âgées dépendantes.

Considérant que la force de ce projet est de proposer la présence permanente d'aides à domicile pouvant répondre à tout moment aux besoins de l'ensemble des résidents, dans le respect de leur rythme de vie.

Considérant que l'unité réservée à l'accueil des personnes âgées dépendantes vise à offrir, à ces dernières l'appui nécessaire à leur perte d'autonomie, tout en leur épargnant le traumatisme d'un transfert en EPHAD qui implique un changement radical du quotidien par le passage d'une vie « à son rythme », à une vie en collectivité.

Considérant qu'il est à noter que les problématiques liées au vieillissement de la population sont mises en évidence par le diagnostic territorial réalisé dans le cadre de l'élaboration en cours du PLUi ; notamment la nécessité de répondre aux besoins actuels et à venir en matière de logements adaptés à destination des seniors, ce projet présente sans conteste un intérêt pour notre territoire communautaire et ses habitants.

Considérant que le PADD du PLUi précisait notamment concernant ses objectifs, dans son ambition dédiée au projet résidentiel les éléments suivants : « *proposer des logements diversifiés pour accueillir les habitants plus fragiles : personnes seules, âgées ou handicapées, en situation de précarité sociale, financière ou familiale par exemple (à privilégier dans centres bourgs), notamment en lien avec le vieillissement de la population* ».

Considérant que la zone AU2 ayant été créée il y a plus de 9 ans, elle ne peut être ouverte à l'urbanisation par une procédure de modification de droit commun avec enquête publique.

Considérant que pour répondre rapidement à l'objectif d'ouvrir partiellement cette zone à l'urbanisation afin de permettre l'implantation d'un village senior, il est proposé de conduire une procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU de Paray-le-Monial.

Considérant que cette procédure prévue à l'article L153-54 du Code de l'Urbanisme permet de faire évoluer un PLU lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'intérêt général n'est pas compatible avec le document d'urbanisme.

Considérant qu'en reconnaissant l'intérêt général de ce projet, la Communauté de communes peut faire évoluer les règles d'urbanisme du PLU de Paray-le-Monial sous réserve :

- qu'une enquête publique soit organisée, portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;
- que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU fasse l'objet d'un examen conjoint de l'État, de la commune et des personnes publiques mentionnées aux articles L 132-7 et L 139-9 du Code de l'Urbanisme.

Considérant que la dynamique de vieillissement de la population constatée à l'échelle nationale – les baby-boomers nés en 1945 auront 85 ans en 2030, le nombre des 75-84 ans va enregistrer une croissance inédite de 49 % entre 2020 et 2030, passant de 4,1 millions à 6,1 millions - est un enjeu de société majeur qui interroge sur la capacité des territoires à répondre aux problématiques des seniors tant en termes de maintien à domicile que de mise à disposition d'une offre d'hébergement adaptée à leurs besoins.

Considérant que dans ce contexte de besoins croissants en logements adaptés au vieillissement, l'hébergement des personnes âgées constitue bien une mission d'intérêt général, comme le confirment deux jugements, celui du tribunal administratif de Poitiers du 6 décembre 2007 (n°1700191 commune de SEGONZAC), et celui du tribunal administratif d'Orléans du 31 janvier 2013 (n° 1202262).

Considérant que des études environnementales étant en cours sur le site, et son périmètre n'étant pas encore définitivement acté, il n'est pour le moment pas possible de préciser s'il est nécessaire de procéder à l'évaluation environnementale de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Considérant qu'il sera prévu, le cas échéant, la prise d'une délibération complémentaire à celle du 1^{er} juillet 2024, qui fixera les modalités de la concertation, s'il s'avérait nécessaire de réaliser une évaluation environnementale.

Considérant les mesures de publicité déjà effectuées concernant la délibération n°2024-60 autorisation la prescription de cette procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°3 du PLU de Paray-le-Monial.

ARRETE

Article 1 : La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Paray-le-Monial est prescrite.

Article 2 : En application des article L.153-54 et L.153-55 du Code de l'urbanisme, le projet de mise en compatibilité du PLU de la commune de Paray-le-Monial sera soumis à enquête publique Cette enquête publique portera à la fois sur l'intérêt général de l'installation et la mise en compatibilité du document d'urbanisme. A l'issue de l'enquête publique, le Président de la Communauté de Communes présentera le bilan lors d'un conseil communautaire, qui délibérera et adoptera la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Paray-le-Monial.

Article 3 : Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme. Ainsi, il sera affiché en Mairie de Paray-le-Monial et au siège de la Communauté de Communes Le Grand Charolais (32 rue Louis Desrichard à Paray-le-Monial). Cet affichage sera effectué pendant un délai d'un mois. La mention d'un affichage de la délibération n°2024-60 en date du 1^{er} juillet 2024, autorisant la prescription de cette procédure, a déjà été effectuée dans le journal de Saône-et-Loire dans son édition du 29 juillet 2024.

Article 4 : Le présent arrêté sera transmis à Monsieur le Préfet de Saône-et-Loire.

Article 5 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter de sa publicité, devant le Tribunal administratif de Dijon (22 rue d'Assas - BP 61616 - 21016 Dijon CEDEX).

Article 6 : Le Président de la Communauté de Communes, la Directrice Générale des Services sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera mis en ligne sur le site internet du Grand Charolais.

Fait à Paray Le Monial, le
18 septembre 2024

Mis en ligne le :

Gérald GORDAT
Président du Grand Charolais