

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE GRAND CHAROLAIS

L'an deux mille vingt quatre, le un juillet, le Conseil de la Communauté de Communes Le Grand Charolais s'est réuni CHAROLLES - Parc des expositions, sous la présidence de Monsieur Gérard GORDAT suivant la convocation en date du 25 juin 2024.

DÉLIBÉRATION N° DEL2024_060 - URBANISME / HABITAT PRESCRIPTION DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PARAY-LE- MONIAL

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

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. 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.

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. Pour cela, il s'agit d'offrir des 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.

A 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.

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. 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.

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.

En effet, 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 ».

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE GRAND CHAROLAIS

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. 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.

Cette procédure prévue à l'article L 153-54 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.

Ainsi, 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.

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.

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).

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. Le Président propose de prévoir, le cas échéant, une délibération complémentaire qui fixera les modalités de la concertation, s'il s'avérait nécessaire de réaliser une évaluation environnementale.

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 ;

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE GRAND CHAROLAIS

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 ;

Considérant l'avis favorable du Bureau exécutif en date du 13 juin 2024;

Considérant la consultation du Conseil des maires en date du 13 juin 2024;

Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Le Grand Charolais, après en avoir délibéré :

A l'unanimité,

DÉCIDE

- de prescrire une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Paray-le-Monial en vue de permettre l'implantation d'un village senior sur la zone AU2 de Vignemont ;

- d'indiquer que, conformément à l'article R 153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie de Paray-le-Monial et au siège de l'EPCI durant un mois, d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, et d'une publication au recueil des actes administratifs.

- d'autoriser le Président, ou son représentant, à réaliser l'ensemble des démarches administratives et financières nécessaires à ce dossier et à signer l'ensemble des documents y afférents.

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LE GRAND CHAROLAIS

Nombre de conseillers en exercice : 74	Secrétariat de séance assuré par : Thierry DESJOURS
Membres présents à la séance : 48	Votants : 56

Délégués Communautaires Présents :

Gérald GORDAT, Magali DUCROISSET, Pierre BERTHIER, André ACCARY, Cyrille DUCERF, Elisabeth PONSOT, Thierry AUCLAIR, David BÊME, Daniel BERAUD, Jean-Yves BICHET, Gérard BODET, Georges BORDAT, Patrick BOUILLON, Éric BOURDAIS, Hubert BURTIN, Chantal CHAPPUIS, Jacky COMTE, Roland GOYARD, André COTTIN, Anne-Thérèse BLANCHARD, Anne DEGRANGE, Jean-Bernard DESCHAMPS, Thierry DESJOURS, Paul DUMONTET, Philippe DUMOUX, Daniel PACAUD, Régis GAUTHERON, Marie-Agnès FORGEAT, Julien GAGLIARDI, Nicole GEORGES, Fabrice CHARLES, Bernard GAUTHIER, Aurore PERRIER, Daniel MELIN, Philippe AUMEUNIER, Bérénice PORTIER, Emmanuel REY, Annie-France MONDELIN, Pascal LOPES DE LIMA, Nicolas LORTON, Béatrice LECONTE, Jean-Marc NESME, Marie-France MAUNY, Patrick PAGÈS, Patrice MAILLY, Jean-Claude MICHEL, Jean-Louis PETIT, Yves LABAUNE

Délégués ayant donné pouvoir :

Gilles PERRETTE à André ACCARY, Catherine CLERGUÉ à Jean-Marc NESME, Cédric FRADET à Nicole GEORGES, Edith TERRIER à Gérald GORDAT, Lolita RODRIGUEZ à Magali DUCROISSET, Pascal RAMEAU à Bérénice PORTIER, Nathalie LELIEVRE à Nicolas LORTON, Daniel THERVILLE à Éric BOURDAIS

Délégué(es) absent(es) non suppléé(es) et non représenté(es) :

Louis ACCARY, Céline BIJON, Annie BOISSARD, Guillaume CHAUVEAU, Nathalie COQUELIN, Gérard DUCHET, Jean ETAIX, Fabien GENET, Stéphane JOURNET, Gérard LALLEMENT, Jean-Baptiste LEFORT, Aurelie MANTOUE, Myriam PEJOUX, Bernard PLET, Michel TRAVELY, André RIBOULIN, Marc TABOULOT, Richard PERRIER

Ont signé au registre les membres présents
Fait et délibéré en séance, le 1 juillet 2024
Pour extrait conforme

Gérald GORDAT
Président du Grand Charolais