

Séance du 29/01/2024

NOMBRE DE MEMBRES

En exercice : 12

Présents : 10

Nombre de suffrages : 11

Date de convocation

22/01/2024

Date d'affichage

22/01/2024

Acte rendu exécutoire après
dépôt en Préfecture le :

..../..../..

et publication du :

..../..../..

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-neuf janvier, l'Assemblée Délibérante, régulièrement convoquée, s'est réunie au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. ROIGNOT Michel.

Etaient présents :

M. CANIPELLE Gilles, Mme CROCQ Joëlle, M. DALAS Régis, M. GARROT Stéphane, Mme LAMY Sylvie, M. MAIRET Michaël, M. MERLIN Sébastien, Mme RACOEUR Cindy, M. ROIGNOT Michel, Mme TÉSIO Nathalie

Procuratior(n)s :

Mme EDOUARD Christine donne pouvoir à M. ROIGNOT Michel

Etai(ent) absent(s) :

Mme AUDIGIER-LELOIR Carole, Mme EDOUARD Christine

Etai(ent) excusé(s) :

A été nommé(e) comme **secrétaire de séance** : M. DALAS Régis

Numéro interne de l'acte : 4

Objet : Lancement déclaration de projet n°1 au PLU

Exposé du maire :

Sur les objectifs poursuivis par la déclaration de projet :

Monsieur le Maire rappelle que la société ORVITIS est actuellement propriétaire de l'EHPAD « Les perce-neige » (61 logements), situé 1 rue de Lauterecken à Sombernon. Il souligne toutefois que cet établissement a été mis en service en 1976 et qu'il ne correspond plus à la demande actuelle, notamment en termes de nombre de logements et de services.

Des réflexions ont été engagées pour évaluer les possibilités d'extension ou de réhabilitation, mais le bâtiment apparaît aujourd'hui inadapté à son usage de par sa taille, sa configuration et sa localisation (à flanc de coteau). L'extension ou la réhabilitation du bâtiment actuel n'étant pas envisageable, la société ORVITIS projette donc la construction d'un nouvel EHPAD rue Sainte-Barbe à Sombernon. Le terrain envisagé pour la réalisation de ce projet est composé des parcelles AD11, ZC48 et ZC34 dont la commune est actuellement propriétaire.

L'objectif affiché à travers la création de ce nouvel EPHAD est de pouvoir accueillir et regrouper les 64

résidents actuels de l'EHPAD existant de Sombernon ainsi que les 20 résidents de l'EHPAD « Les

Nymphéas» de Fontaine-les-Dijon, et ce afin d'en optimiser le fonctionnement. Cela induit en parallèle la

création de logements complémentaires mais aussi d'espaces annexes internes (salles d'animations, stockage, salle de restauration, ...), et externes tels que du stationnement, des espaces végétalisés, ...

L'EHPAD projeté est un bâtiment qui devrait être de niveau R+2 sur rez-de-jardin (soit 4 niveaux), avec une hauteur proche de 12 mètres par rapport au terrain naturel. Au regard du plan de zonage dans le PLU en vigueur, le site du projet est classé pour partie en zones Ub et 1AUab.

Cependant, Monsieur le Maire expose que le projet se heurte actuellement aux prescriptions réglementaires imposées au titre du PLU dans le sens où le règlement ne permet pas à ce jour la construction du bâtiment, puisqu'il limite à 8 mètres la hauteur des constructions non destinées à l'habitat (l'EHPAD étant considéré comme un équipement d'intérêt collectif et non comme habitation).

La mise en œuvre de ce projet nécessite donc la modification des prescriptions réglementaires attachées à l'assiette du projet à travers la création d'un secteur spécifique. Il souligne également que d'autres modifications réglementaires pourraient être nécessaires afin de permettre la mise en œuvre du projet, notamment au regard des contraintes en termes de règles de recul, d'aspect extérieur ou de gabarit. A l'heure actuelle, les premiers éléments du programme sont connus, mais le travail architectural reste à définir, et les élus veulent pouvoir anticiper autant que faire se peut les modifications à venir.

Il s'agit également de questionner un possible ajustement des dispositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans le sens où le projet d'équipement est susceptible de questionner les projections affichées en termes de création de logements ou de population. Et il apparaît nécessaire en parallèle de questionner le devenir du site actuel de l'EHPAD et de définir le cas échéant ses contours réglementaires.

Il apparaît également que les procédures de modifications simplifiées ou de droit commun ne sont pas mobilisables compte tenu des limites imposées en termes d'évolution des droits à bâtir, et l'anticipation d'une éventuelle modification des orientations du PADD doit être questionnée.

Aussi, compte-tenu des motifs ci-avant exposés, parti est pris d'engager une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU telle que prévue dans le cadre des articles L.300-6, L.153-54 et suivants du code de l'urbanisme.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU sera soumise à l'examen au cas par cas de la MRAE afin de déterminer si une évaluation environnementale est nécessaire au regard des modifications à mettre en œuvre.

M. le Maire indique que cette procédure de déclaration de projet fera l'objet d'un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et 9 du code de l'urbanisme, ainsi que de celles listées aux articles L.132-10 à 13 qui en auraient fait la demande. De plus, la procédure fera également l'objet d'une enquête publique qui portera à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, qui en est la conséquence.

Il est demandé au conseil municipal de se prononcer sur le principe du lancement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n°1 au regard des projets de modifications tels qu'exposés ci-avant.

Sur la fixation des modalités de concertation :

M le Maire rappelle que l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme encadre les procédures soumises à concertation, qui pendant toute la durée de l'élaboration du projet, font l'objet d'une association préalable des habitants, associations locales et autres personnes concernées.

En l'état du Code de l'Urbanisme, la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n'est pas soumise à une concertation obligatoire. Une telle concertation sera rendue obligatoire seulement si le projet emporte modification des orientations du PADD et/ou s'il est soumis à une évaluation environnementale (suite à la demande de cas par cas qui sera effectuée auprès de la MRAE).

Aussi, afin d'assurer une large et préalable concertation avec la population et d'anticiper ces obligations éventuelles, M. le Maire propose d'engager une concertation. Il propose donc aux membres du Conseil Municipal de fixer les modalités de concertation suivantes, en rappelant que les modalités listées ci-dessous

devront impérativement être mises en œuvre, et que d'autres modalités pourront venir les compléter au besoin :

- Affichage en Mairie, sur place (terrain rue de Sainte Barbe) et sur notre site internet
- Réalisation de dispositif de communication à l'attention de la population. Les supports traditionnels de la Commune seront privilégiés (à travers la newsletter à titre d'exemple et flyers dans les boîtes aux lettres des habitations environnantes).
- Mise à disposition d'un dossier et d'un registre de concertation en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture, soit du lundi au vendredi 08h-12h et 13h30-17h sauf jeudi après-midi, qui permettront au public entre le 30 janvier 2024 et le vendredi 15 mars 2024 12h :

de consulter les documents réalisés au fur et à mesure des études, de consigner ses observations. Les observations du public peuvent également être transmises par mail ou voie postale aux adresses suivantes mairie@sombernon.fr et rue Ferdinand Mercusot 21540 Sombernon, elles seront alors annexées au registre dans leur ordre d'arrivée.

- À l'issue de la concertation, M. le Maire en dressera le bilan au regard des observations émises. Il le présentera devant le Conseil Municipal qui en délibérera.
- Il rappelle que la déclaration de projet sera soumise à enquête publique après l'examen conjoint des personnes publiques associées.

Considérant la nécessité de faire évoluer le PLU pour permettre la mise en œuvre du projet, lequel revêt un intérêt général pour la Commune en ce qu'il permet et assure le maintien, sur la Commune, d'une offre d'hébergement adaptée à destination des séniors. Il s'agit en effet de maintenir cette offre tout en facilitant la mise aux normes du bâtiment devenu obsolète pour un meilleur confort de vie des résidents.

Considérant que le projet devra être soumis à l'avis de la MRAE qui déterminera, suite à une étude au cas par cas, si une évaluation environnementale est nécessaire ou non.

Considérant que les modalités de la concertation sont définies par le Conseil Municipal et qu'elles doivent permettre au public d'accéder aux informations relatives aux projets et de formuler des observations et propositions pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet.

- Vu l'ordonnance 2012-11 du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;
- Vu le décret 2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme et pris pour l'application de l'article 51 de la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche ;
- Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
- Vu l'ordonnance 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du Code de l'urbanisme.
- Vu Le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-54 et suivants, R.153-15 et suivants, ainsi que les articles L.103-2 et suivants ;
- Vu Le Plan Local d'Urbanisme de Sombernon approuvé le 21/03/2023 ;

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir débattu, le Conseil Municipal délibère et décide :

D'engager le lancement d'une déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme afin de permettre la mise en œuvre d'un projet de construction d'EHPAD, rue Sainte Barbe, et de modifier en conséquence les pièces du PLU actuellement incompatibles avec le projet notamment les

dispositions réglementaires des zones 1AU et Ub, et éventuellement les dispositions du PADD ou celles applicables au site actuel.

D'ouvrir la concertation prévue par l'article L.103.2 du code de l'urbanisme selon les modalités exposées par M. Le Maire à savoir :

Affichage en Mairie, sur place (terrain rue de Sainte Barbe) et sur le site internet de la commune

Réalisation de dispositif de communication à l'attention de la population. Les supports traditionnels de la Commune seront privilégiés (newsletter et distribution flyers aux habitations environnantes).

Mise à disposition d'un dossier et d'un registre de concertation en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture, soit du lundi au vendredi 08h-12h et 13h30-17h sauf jeudi après-midi, qui permettront au public entre le 30 janvier 2024 et le vendredi 15 mars 2024 12h :

de consulter les documents réalisés au fur et à mesure des études,
de consigner ses observations. Les observations du public peuvent également être transmises par mail ou voie postale aux adresses suivantes mairie@sombernon.fr et rue Ferdinand Mercusot 21540 Sombernon, elles seront alors annexées au registre dans leur ordre d'arrivée.

À l'issue de la concertation, M. le Maire en dressera le bilan au regard des observations émises. Il le présentera devant le Conseil Municipal qui en délibérera.

M. le Maire rappelle que la déclaration de projet sera soumise à enquête publique après l'examen conjoint des personnes publiques associées.

De donner autorisation à M. le Maire pour signer tout acte qui serait nécessaire pour assurer la conduite de cette procédure.

Dit que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la procédure seront inscrits au budget de l'exercice considéré.

Conformément au code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- au préfet ;
- à l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement
- à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers ;
- à la Direction Départementale des Territoires (DDT)
- aux Présidents du Conseil Régional et Départemental ;
- aux Présidents de la Chambre de Commerces et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de l'Agriculture ;
- à M. le Président du Syndicat Mixte du SCOT compétent en matière d'AOTU et de PLH, ainsi qu'au Président des syndicats mixtes de SCOT limitrophes ;
- à M. le Président de la Communauté de Communes et des Communautés de Communes limitrophes
- aux Maires des communes limitrophes.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie et sur le site internet durant un mois, et mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.

VOTE : 9 voix pour et 2 abstentions

Le Secrétaire de séance,



Ainsi délibéré les jours, mois et an que dessus.
Ont signé au registre les membres présents.
Pour extrait certifié conforme.
Fait à SOMBERNON
Le Maire,

AR-Préfecture

Acte certifié exécutoire
Mairie de Sombernon-038033401

021-212106116-20240130-1-DE

Réception par le Préfet : 30-01-2024

Publication le : 30-01-2024



Monsieur le Maire,
Michel ROIGNOT