



MAIRIE DE
POMMEUSE
77515 POMMEUSE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 2013/10/14/01

Objet : Création d'un quartier multi-générationnel « Habitat et services » - déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan d'occupation des sols (POS)

L'an deux mil treize le 14 octobre à 20 H 30

Le Conseil Municipal de la Ville de POMMEUSE, légalement convoqué en date du 8 octobre 2013, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la Présidence de Monsieur Jacques ALONSO, Maire de la Commune

Présents : MM Jacques ALONSO, Alberte HOUILLOT, Jean-Pierre DARDANT, Joël DUCEILLIER, Franck DUBUGET, Christine FEUILLET, David LAURELUT, Eric BOITTELE, Christophe de CLERCK, Thérèse COLIN, Pierrette TURLAN, Fabrice GUYOT, Corinne HOMMERY

Absents ayant donné pouvoir : Mme Sylvie LANCE à Mme Corinne HOMMERY

Secrétaire de séance : Joël DUCEILLIER

Le Maire rappelle l'historique du projet de création de domiciles adaptés pour personnes âgées. Il précise tout d'abord que le projet initial lancé au milieu des années 2000 se portait sur une maison de retraite classique et que le Plan Local d'urbanisme prévoyait un emplacement réservé pour « maison de retraite et logements pour personnes âgées ».

L'ensemble des études écologiques réalisées par le cabinet ECOSPHERE dans le cadre de l'élaboration du PLU (études de mai 2005 sur le diagnostic hivernal et de décembre 2006) n'ont pas mis en évidence d'intérêt écologique qui auraient motivé le choix d'un autre lieu d'implantation pour le projet. Il est par ailleurs précisé que, par décision n°077-002-2013, Madame la Préfète de Seine-et-Marne a dispensé la déclaration de projet d'une évaluation environnementale.

Les études de faisabilité demandées par la Communauté de communes de la Brie des Moulins et réalisées par le cabinet d'études OMR en août 2011, ainsi que le questionnaire réalisé auprès des personnes âgées en octobre 2011 par le même cabinet ont mis en évidence un besoin de structures adaptées aux personnes âgées. Il est par ailleurs important de noter qu'actuellement, 70 demandes de logement social sont actuellement non satisfaites sur le territoire de la communauté de communes et que globalement, la Seine-et-Marne manque de lieux de résidence adaptés aux personnes âgées.

Le conseil général, consulté sur le projet, lui a reconnu un intérêt particulier et lui a attribué en novembre 2012 une labellisation dans le cadre de l'appel à initiatives portant sur le Projet départemental de territoires.

Le projet en question comportera :

- 30 maisons individuelles T2/T3 pour les séniors,
- 10 logements « famille »
- 1 logement de fonction destiné au gardien
- 1 local de convivialité
- 1 accueil de jour de 15 places pour les personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer.

Ce programme, qui sera réalisé par la société HLM LOGIVAM, répond donc à trois objectifs majeurs :

- créer un environnement dédié à l'accueil de personnes âgées autonomes, à la recherche d'un lieu d'accueil leur préservant une certaine autonomie (ces personnes seront indépendantes, locataires de leur logement) tout en pouvant bénéficier de services adaptés (lieux de convivialité avec les autres résidents, service de transport à la demande, prestations de services d'aide à la personne assurées par l'association CENTRE 77)
- créer des logements sociaux, répondant à un vrai besoin sur le secteur
- créer une structure d'aide aux malades d'Alzheimer et à leurs accompagnants.

Le choix du lieu d'implantation

Le terrain choisi présente le double avantage de se situer à proximité des commerces du bourg de Tresmes (médecin, pharmacien, boulanger, coiffeur, marchand de journaux, ostéopathe) et d'offrir des espaces de

promenade aux futurs résidents. Il est par ailleurs proche des écoles, donc intéressant pour les logements « famille ».

Il est par ailleurs prévu d'insérer au mieux ce projet dans l'existant : des travaux d'aménagement de la voirie sont prévus (élargissement de la route pour création d'un double sens), ainsi que la création de trottoirs respectant les normes d'accessibilité en vigueur), jusqu'à la sente des jardins.

La mise en œuvre de ce projet nécessite une adaptation du Plan d'occupation des sols. La municipalité a ainsi engagé une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du POS.

Un dossier a été réalisé par le cabinet GREUZAT et a été soumis à une enquête publique préalable à la mise en compatibilité du POS.

Une réunion de présentation du projet a été organisée le 8 mars 2013 dans la salle des fêtes de POMMEUSE.

L'enquête publique s'est déroulée du 20 août au 20 septembre 2013 inclus, sous l'égide de monsieur le commissaire enquêteur, désigné le 15 février 2013 par le tribunal de Melun et qui a tenu trois permanences en mairie (jeudi 29 août de 9h à 12 h, samedi 14 septembre de 9h à 12 h, vendredi 20 septembre de 14h à 17h).

A la suite de cette enquête publique, monsieur le commissaire enquêteur a émis un avis favorable à l'intérêt général du projet emportant la mise en compatibilité du POS, assorti d'une recommandation : « l'organisation d'un transport en commun permettant de relier ce nouveau quartier aux lieux de service essentiels ».

Monsieur le Commissaire enquêteur a motivé son avis de la manière suivante :

- l'ensemble du dossier a été tenu à la disposition du public à la mairie, durant toute la durée de l'enquête,
- les différents affichages ont été effectués dans les conditions réglementaires,
- l'information du public a été faite conformément à la réglementation en vigueur,
- l'affichage sur site a été effectué dans les conditions réglementaires,
- le dossier est complet et clairement présenté,
- la déclaration de projet, objet de l'enquête publique, n'est pas soumise à une évaluation environnementale,
- le site du projet se situe sur un terrain faisant la jonction entre deux parcelles bâties en dehors d'une bande naturelle d'une vingtaine de mètres,
- la chambre d'agriculture n'a présenté aucune observation,
- le site est écologiquement peu sensible,
- les modifications devant être apportées au POS sont cohérentes et ne présentent pas d'élément anormal,
- la mise en compatibilité du POS est logiquement emportée par la déclaration de projet
- le projet lui-même a recueilli l'opposition de 7 personnes ou associations, ce qui est peu au regard de la population de la commune,
- les personnes qui ont formulé un avis étaient contre le site d'implantation du projet.

Il a présenté les conclusions suivantes :

- le regroupement de personnes âgées actuellement isolées et la création de structures de convivialité comportent un intérêt évident,
- la création d'un centre d'accueil de jour pour les personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer relève d'un réel besoin,
- le projet ne compromet pas les intérêts des particuliers,
- l'équilibre écologique ne lui semble pas compromis.

Il considère que « les éléments développés dans le dossier d'enquête publique sont convaincants et que l'intérêt de ce projet pour la population est réel et plus important que les dommages qu'il peut provoquer ou les intérêts particuliers ». Il conclut que « l'intérêt général du projet est établi, celui-ci emportant la modification du Plan d'Occupation des Sols ».

En réponse à la recommandation de monsieur le commissaire enquêteur, monsieur le Maire précise que la commune travaille avec CENTRE 77 sur la mise en place d'un service de transport à la demande au bénéfice des résidents et des personnes accueillies dans la structure dédiée aux malades d'Alzheimer.

La déclaration de projet :

Le conseil municipal doit se prononcer après la notification du rapport de monsieur le commissaire enquêteur, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée.

Aussi, la présente délibération, qui vaut déclaration de projet au sens de l'article L.126-1 du code de l'environnement, a pour objet de confirmer :

- l'intérêt général de l'opération,
- la volonté de la commune de POMMEUSE de réaliser cette opération.

La présente déclaration de projet s'appuie sur le rapport de monsieur le commissaire enquêteur et sur ses conclusions.

Motifs et considérations qui justifient l'intérêt général de l'opération :

- Manque de structures de prise en charge des malades d'Alzheimer sur le territoire de la communauté de communes et plus globalement en Seine-et-Marne,
- Manque de logement social sur le territoire de la communauté de communes de la Brie des Moulins (demandes de logements non satisfaites s'élevant actuellement à 70),
- Regroupement des personnes âgées actuellement isolées, création de structures de convivialité et offre de services adaptés (transports à la demande, aide à la personne), à proximité du bourg de Tresmes qui regroupe les commerces et les écoles.

Avis sur la mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols :

Conformément au code de l'urbanisme, les dispositions destinées à assurer la mise en compatibilité du POS de la commune ont fait l'objet d'un examen conjoint au cours d'une réunion qui s'est tenue le 16 mai 2013 et à laquelle ont été convoqués les représentants de l'Etat et autres personnes publiques associées. Le représentant de l'Etat n'a alors mentionné qu'une seule remarque, portant sur le rapport de présentation (tableau de réceptivité des surfaces qui ne mentionne pas les zones naturelles protégées). Cette remarque a été prise en compte et un complément a été apporté avant l'enquête publique.

Les participants à la réunion se sont prononcés favorablement sur la procédure de mise en compatibilité du POS.

Monsieur le commissaire enquêteur a, comme précisé ci-dessus, émis un avis favorable à la mise en compatibilité du POS.

En application du code de l'urbanisme, il appartient maintenant au conseil municipal d'exprimer son avis sur le dossier de mise en compatibilité du POS.

En résumé, il est proposé au conseil municipal :

- de prononcer l'intérêt général du projet de quartier multi-générationnel,
- de donner un avis favorable à la mise en compatibilité du POS.

Le Conseil municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de l'environnement,

Vu le Plan d'Occupation des Sols de la commune de POMMEUSE approuvé le 12 juin 1992, mis à jour le 10 novembre 1992,

Vu le procès-verbal de l'examen conjoint qui s'est déroulé le 16 mai 2013,

Vu l'ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de MELUN désignant le commissaire enquêteur en date du 15 février 2013,

Vu la décision n°77-002-2013 du 12 juin 2013 de Madame la Préfète de Seine-et-Marne dispensant la présente déclaration de projet d'une évaluation environnementale,

Vu le dossier soumis à enquête publique,

Vu l'arrêté municipal n°2013/27 en date du 19 juillet 2013 annulé et remplacé par l'arrêté municipal n°2013/28 du 30 juillet 2013, ordonnant la mise à l'enquête publique portant sur l'intérêt général du projet de création d'un quartier multi-générationnel et sur la mise en compatibilité du POS de la commune de POMMEUSE,

Vu les pièces constatant l'accomplissement des formalités de publicité et d'affichage de l'avis d'enquête publique,

Vu le registre d'enquête ouvert en mairie de POMMEUSE dans le cadre de cette enquête publique qui s'est déroulée du 20 août 2013 au 20 septembre 2013 inclus,

Vu les conclusions, en date 5 octobre 2013, de monsieur le commissaire enquêteur et l'avis favorable de ce dernier à l'égard de l'intérêt général de l'opération et de la mise en compatibilité du POS de la commune de POMMEUSE, assorti d'une recommandation,

Après en avoir délibéré

A L'UNANIMITE

- **PREND ACTE** de l'avis favorable de monsieur le commissaire enquêteur sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS,
- **PRONONCE** l'intérêt général du projet de quartier multi-générationnel aux motifs suivants :
 - Projet qui répond au manque de structures de prise en charge des malades d'Alzheimer sur le territoire de la communauté de communes et plus globalement en Seine-et-Marne,
 - Projet qui répond au manque de logement social sur le territoire de la communauté de communes de la Brie des Moulins (demandes de logements non satisfaites s'élevant actuellement à 70),
 - Projet qui permet le regroupement de personnes âgées actuellement isolées, la création de structures de convivialité et offre des services adaptés (transports à la demande, aide à la personne), à proximité du bourg de Tresmes qui regroupe les commerces et les écoles.
- **APPROUVE** la mise en compatibilité du Plan d'occupation des sols pour permettre la réalisation du projet de quartier multi-générationnel à savoir :
 - Modification du plan de zonage, du rapport de présentation et du règlement avec la création de la zone NAd
- **DIT** que la présente délibération fera l'objet :
 1. d'un affichage en mairie pendant un mois
 2. mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département
- **DIT** que la présente délibération sera notifiée avec un exemplaire de la mise en compatibilité du POS à Monsieur le Sous-préfet de MEAUX
- **DIT** que la présente délibération sera exécutoire après l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicité précisées ci-dessus et la transmission au représentant de l'Etat.

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits

Pour extrait conforme
Le maire
Jacques ALONSO