

DIRECTION DE L'URBANISME ET DU FONCIER

Arrêté n°2026-31

OBJET : ARRETE DU MAIRE PRESCRIVANT LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE PIERRELAYE POUR LA REALISATION D'UN ETABLISSEMENT D'HEBERGEMENT POUR PERSONNES AGEES DEPENDANTES (EHPAD) SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE

Le Maire de la commune de PIERRELAYE,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'environnement,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.103-2 à L.103-7, L.153-54 à L.153-59, L.300-6, R.104-13 à R.104-14 et R.153-15,

Vu la délibération N°D2025/69 du 8 octobre 2025 approuvant la révision de droit commun du plan local d'urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 2 juillet 2013, modifié le 7 novembre 2017, mis à jour le 10 septembre 2019, mis en compatibilité le 24 février 2020 et mis à jour les 17 avril 2020, 5 novembre 2021, 21 février 2024, modifié le 21 mai 2025, et révisé le 8 octobre 2025.

Considérant qu'une déclaration de projet, suite à une enquête publique, permet à la commune compétente en matière de plan local d'urbanisme de se prononcer sur l'intérêt général de la réalisation d'un programme de construction ou d'une action ou opération d'aménagement foncier au sens du Livre III de la partie législative du code de l'urbanisme et, ainsi, se prononcer via délibération du conseil municipal sur la mise en compatibilité et donc l'évolution du plan local d'urbanisme au regard de ce projet d'intérêt général,

Considérant le projet de réalisation d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) qui permettra de transférer l'EHPAD « Yvonne de Gaulle » situé à Franconville destiné à une fermeture prochaine,

Considérant que la fermeture prochaine de l'EHPAD de Franconville engendrera d'importantes difficultés dans la prise en charge future des personnes concernées mais également un retrait de la prise en charge des personnes actuellement hébergées à l'EHPAD de Franconville,

Considérant que ce projet répond, par conséquent, aux exigences de prise en charge des personnes âgées dépendantes via leurs hébergements à temps complet ou partiel, via la disposition de soins médicaux et paramédicaux adaptés, des actions de prévention et d'éducation à la santé et d'une aide à la vie quotidienne adaptée et via la création d'un projet d'accompagnement personnalisé adaptés aux besoins comprenant un projet de soins et un projet de vie visant à favoriser l'exercice des droits des personnes accueillies,

Considérant, qu'il s'agit de la réalisation d'un programme de construction au regard de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme portant sur la déclaration de projet,

Considérant, également, que ce projet s'insère dans l'objectif de la commune de développer le concept de « ville inclusive » et, ainsi, favoriser l'habitat inclusif avec l'hébergement de tous les types de générations de populations,

Considérant qu'il apparaît nécessaire de déclarer le projet comme étant d'intérêt général au regard de l'intérêt social du projet et des objectifs susvisés auxquelles le projet entend répondre,

Considérant que l'emplacement envisagé pour le projet d'EHPAD se situe en zone agricole (A) du plan local d'urbanisme, zone où la réalisation de constructions destinées à de l'hébergement sont interdites afin de protéger les activités agricoles,

Considérant, dès lors, qu'il apparaît nécessaire de mettre en compatibilité le plan local d'urbanisme,

Considérant que la mise en compatibilité envisagée aura pour objet de modifier tous les documents nécessaires à la réalisation du projet et notamment :

- Modifier le rapport de présentation du plan local d'urbanisme ;
- Modifier ainsi le règlement écrit et graphique du plan local d'urbanisme ;
- Modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle du « Roi de Cocagne » afin de remplacer, par le site du futur EHPAD, le développement d'une agriculture urbaine expérimentale et le projet de réflexion sur le secteur destiné, à plus long terme, à de l'urbanisation,

Considérant que le maire mène la procédure de compatibilité lorsque la commune compétente en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L.300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction,

Considérant que le dossier de déclaration de projet est soumis à un examen au cas par cas de l'Autorité Environnementale suivant sa saisine pour déterminer si le dossier est soumis ou non à une évaluation environnementale,

Considérant qu'une concertation préalable définie par une délibération du conseil municipal devra être prise s'il s'avérait nécessaire de réaliser une évaluation environnementale,

Considérant que le maire doit organiser, avant enquête publique, un examen conjoint de l'Etat, de la commune et, après notification, des personnes associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme dont le procès-verbal est joint au dossier soumis à enquête publique,

Considérant que la procédure de déclaration de projet doit nécessiter la mise en place d'une enquête publique portant à la fois sur l'intérêt général du projet et l'évolution du plan local d'urbanisme nécessaire à la réalisation de ce projet, au regard du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement,

Considérant, enfin, que la déclaration de projet, éventuellement modifiée pour tenir compte des observations de l'enquête publique, est approuvée par le conseil municipal emportant approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme.

ARRÈTE

ARTICLE 1 :

Il est prescrit une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune afin de permettre la réalisation du projet de construction d'un EHPAD sur le secteur Roi de Cocagne.

Les objectifs de cette déclaration de projet concernent la promotion du concept de « ville inclusive » et, ainsi, favoriser l'habitat inclusif avec l'hébergement de tous les types de générations de populations dont les seniors et les personnes en situation de dépendance mais également l'amélioration de l'offre de soins aux habitants et, de surcroit, l'engagement d'un projet d'aménagement plus vertueux afin de répondre aux conséquences liées à la future fermeture de l'EHPAD de Franconville au regard des personnes actuellement hébergées et des futures personnes qui seront à prendre en charge.

ARTICLE 2 :

La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme concerne notamment :

- L'évolution du règlement écrit et graphique du plan local d'urbanisme afin de faire évoluer le zonage du secteur agricole (A) situé entre le futur siège de la communauté agglomération du Val Parisis (zone 1AUs) et l'emplacement réservé numéro 27 et l'ajustement des règles écrites pour permettre l'implantation d'un tel projet ;
- L'évolution de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle du « Roi de Cocagne » afin de remplacer, par le site de l'EHPAD, le développement d'une agriculture urbaine expérimentale et le projet de réflexion sur le secteur destiné, à plus long terme, à de l'urbanisation ;
- L'évolution de toutes autres pièces du plan local d'urbanisme si nécessaire (rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durables...).

ARTICLE 3 :

Le dossier de mise en compatibilité sera soumis à un examen au cas par cas par l'Autorité Environnementale.

Si la procédure de mise en compatibilité est soumise à évaluation environnementale, elle fera l'objet d'une concertation préalable.

Les modalités de la concertation préalable et la définition des objectifs poursuivis devront être établis par une délibération complémentaire du conseil municipal.

ARTICLE 4 :

Une réunion d'examen conjoint portant sur les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme sera organisée avec l'État, la commune et, après notification, des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme avant l'enquête publique.

- ARTICLE 5 :** La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme fera l'objet d'une enquête publique organisée par le maire portant à la fois sur l'intérêt général du projet sur l'évolution du PLU, selon les modalités prévues au chapitre III du titre II du livre I^r du code de l'environnement.
- ARTICLE 6 :** A l'issue de l'enquête publique, le maire en présentera le bilan au conseil municipal qui délibérera sur le projet de déclaration de projet en motivant sa délibération qui tiendra compte du procès-verbal d'examen conjoint, des observations du public et du rapport avec conclusions du commissaire-enquêteur.
- ARTICLE 7 :** Le présent arrêté sera affiché en mairie pendant une durée d'un mois
- ARTICLE 8 :** Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours en annulation dans un délai de deux mois auprès du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise. Cette juridiction peut être saisie par voie postale ou par le biais du site www.telerecours.fr.
- ARTICLE 9 :** Le présent arrêté sera transmis à la préfecture du Val d'Oise.
- ARTICLE 10 :** Monsieur le Maire est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Transmis en Préfecture le : 04/02/2026
Publié(e) le : 04/02/2026
Exécutoire le : 04/02/2026

Fait à Pierrelaye, le 2 février 2026,

Le Maire,



A handwritten signature in black ink that reads "Claude CAUET".

Claude CAUET